

**Dipl. - Ing. Dipl. - Des. Sabine Berchem**

Vereidigte Sachverständige der IHK Essen/ Mülheim/ Oberhausen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke  
Haskens Land 65 • 45355 Essen • Tel. : 02 01 / 61 41 160 • Fax : 02 01 / 61 41 163 • email: sb@sberchem.de

---



# Wertermittlung

**180 K 6/25, anonymisiert**



Objekt: Gerscheder Straße 107  
45357 Essen

Objektart: Mehrfamilienwohnhaus

Wertermittlungsstichtag/  
Qualitätsstichtag: 07. September 2022

Verkehrswert: **€ 595.000,00**

Ortsbesichtigung: 04. März 2024

Teilnehmer  
xxxxxxxxx  
xxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxx  
Sabine Berchem

Die Wertermittlung umfasst 36 Seiten



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Allgemeine Angaben	3
2. Grundstücksbeschreibung	4
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
2.2 Gestalt und Form	4
2.3 Erschließungszustand	5
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	5
3. Gebäudebeschreibung	7
3.1 Mehrfamilienwohnhaus	7
3.2 Ausführung Ausstattung	7
3.3 Zustand	8
3.4 Außenanlagen	8
3.5 Einschränkende Hinweise	8
3.6 Energieausweis	8
3.7 Baumassen und –Flächen	9
3.7.1 Ermittlung der Wohnflächen	9
3.8 Restnutzungsdauer	10
4. Verkehrswertermittlung	11
4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	12
4.2 Bodenwertermittlung	13
4.3 Ertragswertermittlung	15
4.3.1 Ertragswert	17
4.4 Sachwertermittlung	19
4.4.1 Mehrfamilienwohnhaus	20
4.4.2 Zusammenfassung der Sachwerte	20
4.5 Verkehrswert	22
5. Verzeichnis der Anlagen	23
6. Literaturverzeichnis	23
7. Übersicht	24
8. Katasterplan	25
9. Fotos	26



## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Amtsgericht Essen-Borbeck Grundbuch von Gerschede Blatt 760

Es stand kein vollständiger Grundbuchauszug zur Verfügung, eventuelle Eintragungen im Bestandsverzeichnis oder in Abt. II sind ggf. gesondert zu bewerten.

#### 1.1.1 Gemarkung Gerschede

Flur	Flurstück	Grundstücksgröße:
1	645	735 m <sup>2</sup>

### 1.2 Eigentümer

XXX  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 XX  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in Erbengemeinschaft

### 1.3 Aufgabe des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Erbauseinandersetzung

### 1.4 Wertermittlungsgrundlagen: Wertermittlungsverordnung Baugesetzbuch einschlägige Fachliteratur

### 1.5 das Gutachten stützt sich auf folgende Grundlagen: Eigentumsbekanntmachung Mietaufstellung Grundrisse Bodenrichtwerte Örtliche Feststellungen Jahresbericht des Gutachterausschusses der Stadt Essen



## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl Makrolage:	<p>Bundesland Nordrhein-Westfalen</p> <p>Mit rund 586.000 Einwohnern zählt <b>Essen</b> zu den zehn größten deutschen Städten. Drei Autobahnen und ein dichtes Schienennetz - IC- und ICE-Anschluss inklusive - sorgen für einen schnellen Personen- und Gütertransport.</p> <p>Die Mittelpunktfunktion der Stadt Essen in einem der größten Wirtschaftsräume Deutschlands und ihre Zentralität innerhalb eines vereinigten Europas sind für die Wirtschaft ein klarer Standortvorteil. Neun der hundert umsatzstärksten deutschen Unternehmen haben ihren Sitz in Essen, darunter die RWE AG, die Evonik Aktiengesellschaft, der Warenhauskonzern Karstadt, E.ON, die Hochtief AG und das Schuhunternehmen Deichmann. Die Messe Essen ist mit technischen Fachmessen und großen Publikumsausstellungen eine internationale Wirtschaftsdrehzscheibe. Essen verbindet Urbanität mit Grün- und Erholungsflächen, unter anderem der Grugapark, und der Baldeneysee und seine Umgebung.</p>
Mikrolage:	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich in Gerschede. <b>Gerschede</b> ist ein nordwestlicher Stadtteil der Stadt Essen, in dem überwiegend Wohnbebauung mit Grünanlagen dominieren. Zugleich bildet er im Stadtbezirk IV den kleinsten Stadtteil.</p> <p>Das nächste Mittelzentrum ist Borbeck-Mitte. Auffällig im Bild des Stadtteils ist die im Zeitraum von 2002 bis 2006 vollständig kernsanierte Krupp-Siedlung sowie die Siedlung zwischen Möllhoven und Ackerstraße. Ein Radwanderweg am Pausmühlbach verbindet Gerschede mit dem nahen Schlosspark in Borbeck-Mitte.</p> <p>Der S-Bahn-Haltepunkt <i>Essen-Gerschede</i> bietet mit der Linie S9 eine direkte Verbindung nach Hagen via Wuppertal über den Essener Stadtkern sowie nach Haltern am See oder Recklinghausen über Bottrop. Die Straßenbahnlinie 103 und die Buslinien 143, 185 und 186 sowie der Nachtexpress NE12 der Ruhrbahn führen durch Gerschede.</p> <p>Der Ausländeranteil liegt mit 10,9 % unter dem Essener Durchschnitt (19,2 %).</p>
Verkehrslage, Entfernungen	<p>Die Liegenschaft ist über die Gerscheder Straße erschlossen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Versorgungsmöglichkeiten des mittelfristigen Bedarfs sind im ausreichenden Maße vorhanden. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum von Borbeck beträgt rund 1,7 km und zur Innenstadt rund 7,5 km.</p> <p>Gute bis normale Anbindung an den Individualverkehr. Die A42 ist ca. 3,2 km, die A40 ca. 4,5 km, die B223 ca. 5,7 km und die B224 ca. 5,9 km entfernt.</p>
Öffentl. Verkehrsmittel:	Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig zu erreichen.
Wohnlage:	Diese Lage wird der mittleren Wohnlage zugeordnet (Lageklasse 3 des Mietspiegels)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße	Wohnbebauung
Immissionen:	Am Tag der Besichtigung konnten keine Beeinträchtigungen festgestellt werden.
topographische Grundstückslage:	Von der Straße in Richtung Süden abfallend.
Anmerkung:	<i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.</i>

### 2.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage)

Straßenfront:	ca. 22,60 m
mittlere Tiefe:	ca. 30,80 m
Grundstücksgröße:	735 m <sup>2</sup>



Bemerkungen: regelmäßige Grundstücksform s. Lageplan

## 2.3 Erschließungszustand

Straßenart: Wohnstraße mit geringem bis normalem Verkehrsaufkommen

Straßenausbau: vorhanden

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Gas

Grenzverhältnisse: zweiseitige Grenzbebauung der Garagen

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Rechte: Im Bestandsverzeichnis und in Abt. II des Grundbuchs von Gerschede Blatt 760 bestehen soweit bekannt keine Eintragungen.

Anmerkung: *Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.*

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baulast: Es besteht zum Stichtag gemäß Auskunft von xxxxxxxxxxxx keine Eintragung in das Baulastenverzeichnis.

Erschließungsbeiträge: Soweit bekannt sind die Erschließungsbeiträge abgegolten.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: Das Grundstück ist derzeit in kein Sanierungsverfahren einbezogen.

Darstellung im Flächennutzungsplan: In dem wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Das ist Grundstück entsprechend § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - zu beurteilen. Hiernach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

NRW-Umweltdaten



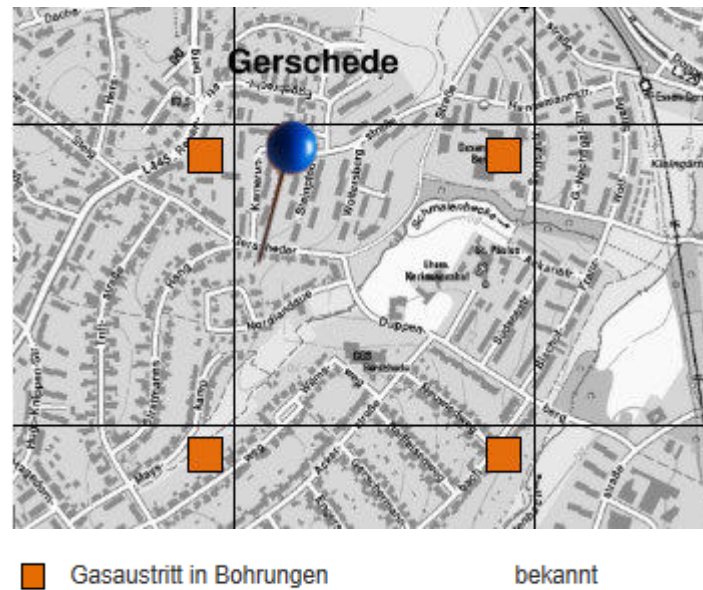


**Dipl. - Ing. Dipl. - Des. Sabine Berchem**

Vereidigte Sachverständige der IHK Essen/ Mülheim/ Oberhausen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke  
 Haskens Land 65 • 45355 Essen • Tel. : 02 01 / 61 41 160 • Fax : 02 01 / 61 41 163 • email: sb@sberchem.de



Gefährdungspotential  
 des Untergrundes in  
 NRW:



Die Wohnungen im Obergeschoss wurden zusammengelegt. Das Dachgeschoss ist überwiegend als Wohnung ausgebaut. Für die Bewertung wird die Legalität unterstellt. Baugenehmigungspläne standen nicht zur Verfügung.



### 3. Gebäudebeschreibung

Die Bewertungsmerkmale des Gebäudes zum Stichtag der Wertermittlung, den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung sowie nach Angabe von xxxxxxxxxxxx. Feststellungen wurden im Folgenden soweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung und offensichtlich sind.

#### 3.1 Mehrfamilienwohnhaus

Art des Gebäudes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erdgeschoss</li> <li>- Obergeschoss</li> <li>- Dachgeschoss</li> <li>- Kellergeschoss</li> </ul>
Baujahr:	1957
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	30 Jahre in Anlehnung an die Anlage 4 SW-RL

#### 3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau						
Fundamente:	Beton						
Umfassungswände:	Mauerwerk						
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk						
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalkendecke (SPB)						
Treppen:	Betontreppe mit Kunststein						
Fußböden:	<table border="0"> <tr> <td>Keller</td><td>Estrich, Fliesen</td></tr> <tr> <td>Wohn- und Schlafräume, Flur, Küchen, Bäder</td><td>Fliesen, Laminat, Vinylboden, Teppichboden</td></tr> <tr> <td></td><td>Fliesen, PVC</td></tr> </table>	Keller	Estrich, Fliesen	Wohn- und Schlafräume, Flur, Küchen, Bäder	Fliesen, Laminat, Vinylboden, Teppichboden		Fliesen, PVC
Keller	Estrich, Fliesen						
Wohn- und Schlafräume, Flur, Küchen, Bäder	Fliesen, Laminat, Vinylboden, Teppichboden						
	Fliesen, PVC						
Innenansichten:	Putz mit Tapete und Anstrich Nassräume Fliesen in unterschiedlichem Umfang Decken Putz mit Anstrich, tw. abgehängt mit Einbaustrahlern, tw. mit Holzimitat verkleidet						
Fenster:	Kunststoff-Fenster - mit Isolierverglasung (unterschiedlich alt) Glasbausteine						
Türen:	Eingangstüre: Holz mit Verglasung Innentüren: Holztüren						
Elektroinstallation:	überwiegend mittlere Ausstattung, ausreichende Anzahl an Sicherungen, FI-Schutzschalter						
Sanitäre Installation:	Bäder EG-DG: Badewanne, Waschbecken, WC (modernisiert, unterschiedlich alt) Bad KG: Dusche, Waschbecken, WC (modernisiert) Küchen mit den erforderlichen Anschlüssen Waschküche im DG und im KG						
Heizung:	Gaszentralheizung ca. 1996						
Warmwasserbereitung	Durchlauferhitzer						
Außenverkleidung:	Wärme-Dämm-Putz mit Anstrich (2003) ab EG, Klinker						
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion						
Dachform und Dacheindeckung:	Walmdach, Dachpfannen, Dämmung (2003)						



### 3.3 Zustand

Grundrissgestaltung:	der Nutzung und dem Baujahr entsprechend
Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Bauschäden und -mängel:	<ul style="list-style-type: none"><li>- zum Teil freiliegende Armierung und Abplatzungen an den Balkonplatten</li><li>- Erneuerungsbedürftiger Anstrich der Hauseingangstür, der Holzflächen der Gauben und der Dachflächenfenster</li><li>- Loch im Bereich der Wannerverkleidung (Foto)</li><li>- zum Teil Feuchtigkeitsschäden im KG</li><li>- Feuchtigkeitsschäden und Risse im Bereich der Garagen</li><li>- überarbeitungsbedürftige Holzgaragentore</li></ul>
Anmerkung:	<i>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</i>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist soweit das überprüft werden konnte als überwiegend normal zu beurteilen, es bestehen jedoch in Teilbereichen Instandhaltungsrückstände.

### 3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Garagen:	Massivbauweise, leicht geneigtes Flachdach mit Bitumenbahnen, Holzflügeltore
Außenanlagen:	Hofzufahrt und Innenhof gepflastert, Rasen- und Pflanzfläche, Bäume und Sträucher, Regenwasserauffangbecken, Rigolen

### 3.5 Einschränkende Hinweise

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Daher wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Soweit Holzbalkendecken vorhanden sind, wurde ihr Zustand sowie der Balkenköpfe nicht untersucht. Untersuchungen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrfraß oder schadstoffbelastete Baustoffe (z.B. Asbest, Formaldehyd) wurden nicht vorgenommen.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt. Die Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

### 3.6 Energie-Ausweis

Energie-Ausweis: stand nicht zur Verfügung

Der Energieausweis ist ein Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet. *Aufgrund des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) muss ab 1. Jänner 2009 bei der Vermietung, Verpachtung oder beim Verkauf von Gebäuden und Gebäudeteilen (vor allem also Häusern, Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten) verpflichtend ein Energieausweis vorgelegt werden. Durch die Anpassung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) muss die Verwalterin/der Verwalter von Wohnungseigentumsobjekten (sofern von der Eigentümergemeinschaft nichts anderes vereinbart oder beschlossen wurde) dafür sorgen, dass ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis für das gesamte Gebäude vorhanden ist.*



### 3.7 Baumassen und –Flächen

#### Ermittlung der Baumassen

Als Grundlage der Wertermittlung des Gebäudebestandes ist es zunächst erforderlich, die Baumassen des auf dem Grundstück vorhandenen Bestandes zu errechnen. Die Berechnung erfolgt nach den Vorschriften der Verordnung der Grundsätze zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken. Grundlage zur Berechnung sind die während des Ortstermins aufgenommenen Masse bzw. die den Bauplänen entnommenen.

#### Ermittlung der Geschossflächen

Unter den Geschossflächen sind die Bruttoflächen der einzelnen Nutzgeschosse einschl. der anteiligen Flächen für Mauerwerk, Treppenhäuser usw. zu verstehen. Bei Wohnbauten sind Haushaltskeller, Waschküche und dergl., die lediglich eine Hilfsfunktion haben, nicht zu bewerten. Bei gewerblichen Bauten sind die Lagerkeller und sonstigen gewerblichen Kellerräume mit zu berechnen

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

#### 3.7.1 Ermittlung der Wohnflächen

Die Wohnflächen werden nach den geltenden Vorschriften der WOFIV berechnet.

Hierbei bleiben Im Gegensatz zur Berechnung der Geschossflächen die Flächen des Mauerwerks und die allgemeinen Verkehrsflächen (Treppenhäuser, Eingangsflure usw.) außer Ansatz.

Die Flächen wurden auf Basis der Pläne ermittelt, sowie aus der Aufstellung übernommen und auf Plausibilität geprüft.

BGF	Mehrfamilienwohnhaus		rund	620,00 m²
Wohnfläche	EG rechts	(netto)	rund	61,30 m²
	EG links	(netto)	rund	61,30 m²
	OG	(netto)	rund	122,60 m²
	DG	(netto)	rund	62,50 m²
				<b>307,70 m²</b>



### 3.8 Restnutzungsdauer

Entsprechend ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer

„die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden oder arbeitenden Menschen, ist dies bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer besonders zu berücksichtigen.“

Die allgemeine Nutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern liegt bei 70 - 80 Jahren.

Diesen Grundsätzen entsprechend würde für das zu beurteilende Gebäude –unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungs-, Um-, und Anbauarbeiten und der alten Bausubstanz – die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit

### 30 Jahren

Hierbei wird eine Objektentsprechende wirtschaftlich Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (GMB Essen) unterstellt.

Modernisierungsgrad		Punkte	
nicht modernisiert	0	- 1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2	- 5	0
mittlerer Modernisierungsgrad	6	- 10	6
überwiegend modernisiert	11	- 17	0
umfassend modernisiert	18	- 20	0
<b>Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres</b>			
Vorgaben	Stichtag		2022
	Baujahr		1957
	tatsächliches Alter		65 Jahre
	<b>Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3</b>		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		67 Jahre
	<b>Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer</b>		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 80 Jahre)		80 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)		30 Jahre

Nach sachverständigem Ermessen wird für das Mehrfamilienhaus in Anlehnung an die Tabelle, unter Berücksichtigung der erfolgten Modernisierung, eine **wirtschaftliche** Restnutzungsdauer von 30 Jahren als sachgerecht angenommen.



## 4. Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück in  
 45357 Essen, Gerscheder Straße 107

Gemarkung Gerschede

Flur	Flurstück	Größe:
1	645	735 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungstichtag: 07. September 2022

### ALLGEMEINES

#### DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Die Verfahrenswahl richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles (§12 Abs. 1 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des Wertes bebauter Grundstücke stehen neben dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) das Ertragswertverfahren (§§ 27 -34) und das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) zur Verfügung. Der Bodenwert wird in der Regel durch Preisvergleich ermittelt gem. § 40 ImmoWertV. Hierbei können auch geeignete, aus Vergleichskaufpreisen abgeleitete Richtwerte herangezogen werden. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies und nach dem Kommunalabgabengesetz kanalanschlussbeitragsfreies Grundstück im unbebauten Zustand. Die in diesem Wertgutachten verwendeten Geschossflächenzahlen (GFZ) beziehen sich auf die Definitionen der Baunutzungsverordnung von 1986.

Die Auswahl der Bewertungsverfahren hängt von Verhältnissen des jeweiligen Falles ab. Soweit Ertragsverhältnisse verkehrsüblicherweise für ein Objekt von entscheidender Bedeutung sind, wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens nicht verzichtet werden können.

Bei der Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren werden unter Beachtung der § 31 ImmoWertV Mieten und Pachten zugrunde gelegt, die unter Berücksichtigung des Zustandes angemessen und nachhaltig erzielbar waren.

Die sicherste Bestimmung des Verkehrswertes ist durch Vergleichswertverfahren gegeben, wenn hierzu ausreichende Werte zur Verfügung stehen.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 39) zu berücksichtigen. (2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38) zu ermitteln.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

#### WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.



Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur, sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

#### **4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens und des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Diese Verfahren tragen den hier vorliegenden Gegebenheiten am besten Rechnung; die zugrunde zu legenden Einzelansätze beruhen auf Erfahrungssätzen, die mit Hilfe von Vergleichen und Marktanalysen abgeleitet sind.

Die bei dem Vergleichswertverfahren zugrunde gelegten Einzelansätze beruhen auf Erfahrungssätzen, die mit Hilfe von Vergleichen und umfangreichen Marktanalysen durch den Gutachterausschuss der Stadt Essen abgeleitet sind.

Der Wert des Grund und Bodens wird nach dem Vergleichswertverfahren unter Verwendung von Bodenrichtwerten abgeleitet. Die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften des zu beurteilenden Grundstücks, insbesondere Unterschiedlichkeiten der Lage sowie der baulichen und wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit, werden marktkonform berücksichtigt.

Insbesondere ist hierbei die unterschiedliche bauliche Nutzbarkeit des Grundstückes zu beurteilen, wofür im Wege einer durchgreifenden Marktanalyse Umrechnungskoeffizienten ermittelt und vom Gutachterausschuss, der Stadt Essen veröffentlicht wurden .

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der nachhaltigen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.



## 4.2 Bodenwertermittlung

*Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.*

### Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke – mit Ausnahme der in den „Bodenrichtwerte-Details“ entsprechend gekennzeichneten Villengebiete – beziehen sich auf eine Baulandtiefe **bis zu 40 m**. Gemäß § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, vgl. Abb. 1.

Wertansätze für sonstige Teilflächen - Nichtbauland - können dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen (Kapitel 4) entnommen werden.

Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

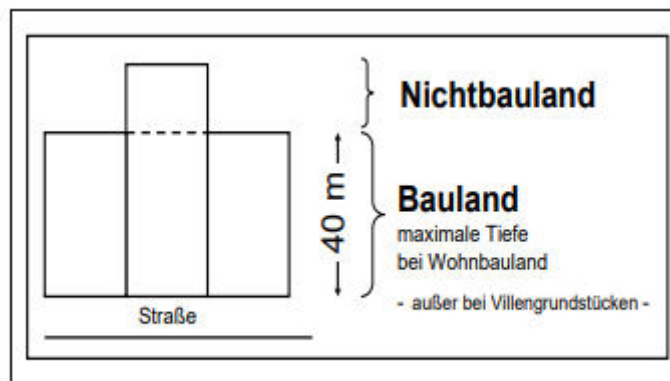


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

### Ein- und zweigeschossige Bauweise (Blaue Bodenrichtwerte)

Die überwiegende Nutzung in der Zone ist die Bebauung oder Bebaubarkeit der Grundstücke mit Ein- und Zwei-Familienhäusern. Die Baulandtiefe beträgt bis zu 40 m, vgl. auch Abb. 1. Die Zahl der Vollgeschosse beschreibt die in der Zone anzutreffenden durchschnittlichen Verhältnisse.

Die Anwendung der Bodenrichtwerte in Villengebieten bedarf einer besonderen sachverständigen Würdigung.

### Mehrgeschossige Bauweise (Rote Bodenrichtwerte)

Die überwiegende Nutzung in der Zone ist die Bebauung oder Bebaubarkeit der Grundstücke mit zwei- und mehrgeschossigen Wohngebäuden in Form von Mehrfamilienhäusern oder die Mischnutzung (MI- oder MK-Gebiet). Die Baulandtiefe beträgt bis zu 40 m, vgl. auch Abb. 1. Die Zahl der Vollgeschosse beschreibt die in der Zone anzutreffenden durchschnittlichen Verhältnisse.

Zusätzlich ist den beschreibenden Merkmalen zu entnehmen, ob der Bodenrichtwert durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern oder in Form von Wohnungs- und Teileigentum geprägt ist.

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass in den letzten Jahren unbebaute Grundstücke auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Wohnungs- und Teileigentum errichtet werden, je nach Lage und baulicher Ausnutzbarkeit bis zu 30% über dem jeweiligen Bodenrichtwert, der durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern geprägt ist, gehandelt werden.



**BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS**

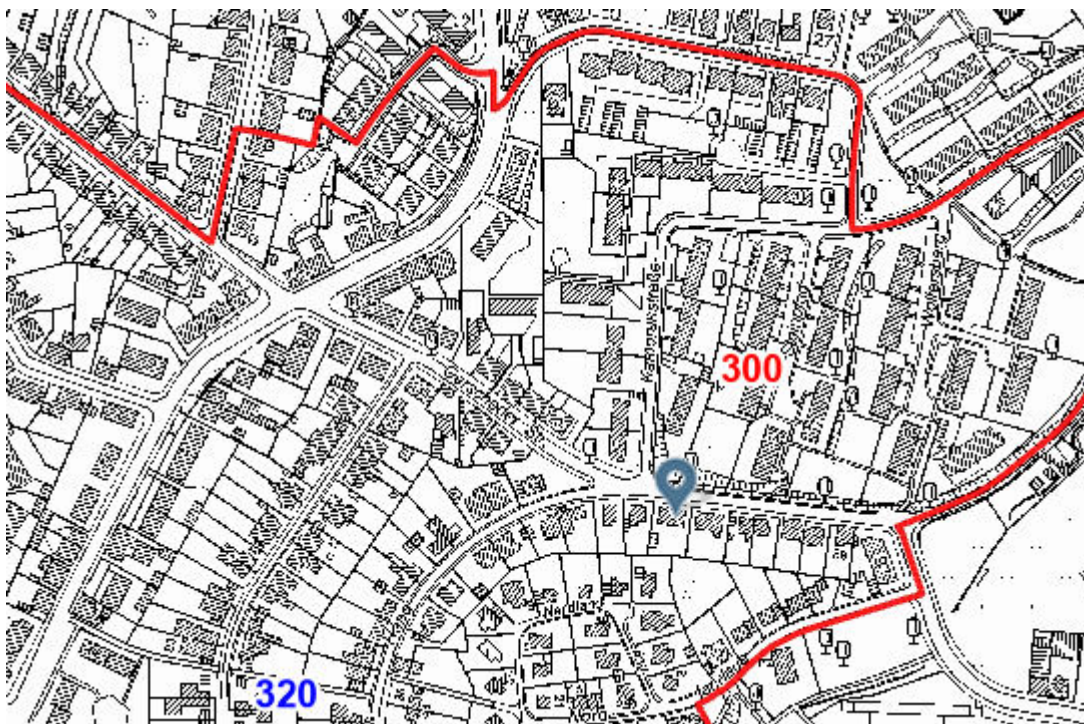
Bodenrichtwert mit der Nr.: 17217 Der Richtwert ist wie folgt definiert:  
 zum Stichtag 01.01.2022 = 300 €/m²

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

erschließungsbeitrags-  
 rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II-V

Grundstückstiefe = 40,0 m



Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 07. September 2022 wie folgt geschätzt:

Das Grundstück entspricht hinreichend der Bodenrichtwertzone, eine Anpassung an den Stichtag ist nicht erforderlich. Rund 220 m² (30%) der Grundstücksfläche werden als Erschließungs- und Garagenfläche genutzt. Aus dem vorgenannten Grund (Stellplatzfläche wird im Mittel mit 50% des Bodenwertes in Ansatz gebracht) halte ich einen Abschlag von 10% auf den Bodenwert für sachgerecht.

$$300,00 * 0,9 = \text{rund } 270,00 \text{ €/m}^2$$

$$\begin{aligned} &\text{- erschließungsbeitragsfreies Bauland} \\ &735 \text{ 00 m}^2 * 270,00 \text{ €/m}^2 = 198 \text{ 450 €} \end{aligned}$$

Grundstücksgröße: **735,00 m²** Bodenwert unbelastet: rund **198 500 €**



### 4.3 Ertragswertermittlung

*Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.*

#### ERTRAGSVERHÄLTNISSE

*Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).*

#### ROHERTRAG

*Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die nachhaltigen Mieten zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV). In dem Gutachten wird von der ortsüblich erzielbaren Nettokaltmiete ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht.*

#### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

*Die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.*

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2022 der Stadt Essen

#### MODELLWERTE FÜR BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Stand: 01.01.2021

##### 1. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

###### I. Verwaltungskosten

298 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

357 Euro jährlich je Eigentumswohnung

39 Euro jährlich für Garagen bzw. Stellplätze

###### II. Instandhaltungskosten

11,70 Euro/m<sup>2</sup> jährlich je Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden

69 Euro jährlich je Garage

###### III. Mietausfallwagnis

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags



**LIEGENSCHAFTSZINSSATZ**

*Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich nach der Art und Lage des Objektes, seine Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.*

**5.2.1.2 Mietwohnhäuser**

Der Gutachterausschuss hat für Mietwohnhäuser den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu 2,3 %. Dieser Liegenschaftszinssatz gilt für Mietwohnhäuser mit bis zu 20 % gewerblichem Anteil am Rohertrag. Die Tabelle 5.8 und die Abbildung 5.16 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>2,3</b>	<b>1,2</b>	<b>2,4</b>	<b>-0,5</b>	<b>5,0</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	33	9	31	21	72
Bewirtschaftungskosten [%]	23,6	2,6	24,0	14,0	29,0
Rohertragsvervielfältiger	19,7	4,0	19,2	11,2	32,9
Miete [€/m²]	6,70	0,93	6,60	5,10	12,79
Kaufpreis [€/m² WF/NF]	1.604	514	1.548	698	4.274
Wohn-/Nutzfläche [m²]	457	248	394	180	1.631

Tabelle 5.8: Liegenschaftszinssatz - Mietwohnhäuser

GMB 2022

*Begründung: Der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser liegt bei 2,3% +/- 1,2% mit einer Restnutzungsdauer von 33 Jahren und einem Mietzins von 6,70 €/m².*

Aufgrund Lage, dem Baujahr, dem baulichen Wärmeschutz, der Restnutzungsdauer von 30 Jahren, sowie unter Berücksichtigung der Marktentwicklung, halte ich insgesamt den Liegenschaftszinssatz von **2,3 %** für sachgerecht.

**WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER**

*Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.*

**SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE**

*Als sonstige wertbeeinflussende Umstände kommen insbesondere in Frage: Die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.*



**4.3.1 Ertragswert**

\* Nettokaltmiete tatsächliche Miete gemäß der zur Verfügung gestellten Aufstellung.

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	monatlich €	jährlich €
EG rechts	61,30	7,54	462,42	5 549,04
EG links	61,30	7,50	460,00	5 520,00
OG	122,60	6,53	800,00	6 060,00
DG	62,50	Leerstand		.
Gesamt	307,70			
Garage	1		35,00	420,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt 21 089 €

\* Nettokaltmiete (Marktmiete gem. Mietspiegel, Auswertung, IHK und RDM)

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	monatlich €	jährlich €
EG rechts	61,30	7,70	rd. 472,00	5 664,00
EG links	61,30	7,60	rd. 466,00	5 592,00
OG	122,60	7,90	rd. 969,00	11 628,00
DG	62,50	7,00	437,50	5 250,00
Gesamt	307,70			
Garagen	4	50,00	200,00	2 400,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt 30 534 €

Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der Pläne ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Grundlage für die Bewirtschaftungskosten sind die Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Essen.

Die tatsächlichen Mieten liegen zw. 1,3 – 17,3% unter der Marktmiete. Die Marktmiete wird als sachgerecht angenommen. Die Mindermieten werden gesondert berücksichtigt. Für die Vermarktung der Wohnung im Dachgeschoss wird ein Zeitraum von 6 Monaten als sachgerecht angenommen.

Verwaltungskosten 1 348 €  
298,00 €/WE, 39,00 €/GA

Instandhaltungsaufwendungen 3 876 €  
11,70 €/m<sup>2</sup> WF, 69,00 €/GA

Mietausfallwagnis 611 €  
in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 5 835 € = 19,1 % der Nettokaltmiete

\* jährlicher Reinertrag 24 699 €

\* Reinertrag des Bodens  
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)  
Liegenschaftszinssatz \* Bodenwertanteil

198 500 \* 2,3 % - 4 566 €

\* Ertrag der baulichen Anlagen 20 133 €



**Dipl. - Ing. Dipl. - Des. Sabine Berchem**

Vereidigte Sachverständige der IHK Essen/ Mülheim/ Oberhausen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke  
 Haskens Land 65 • 45355 Essen • Tel. : 02 01 / 61 41 160 • Fax : 02 01 / 61 41 163 • email: sb@sberchem.de

\* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 30 Jahre

\* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) \* 21,50  
 bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren  
 und 2,3 % Liegenschaftszinssatz

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 432 860 €

- Bodenwert 198 500 €

Vorläufiger Ertragswert 631 360 €

\* Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender  
 Umstände

- Duschbad KG pauschal 5 000 €

- Mindermieten für unterstellte 2 Jahre - 4 275 €  
 2 215 \* 1,93

- Mindermieten für die Vermarktung der DG-Wohnung - 2 428 €  
 437,50 \* 5,55

- Instandhaltungsrückstau - 35 000 €

- zum Teil freiliegende Armierung und Abplatzungen  
an den Balkonplatten
- Erneuerungsbedürftiger Anstrich der  
Hauseingangstür, der Holzflächen der Gauben und  
der Dachflächenfenster
- Loch im Bereich der Wannenverkleidung (Foto)
- zum Teil Feuchtigkeitsschäden im KG
- Feuchtigkeitsschäden und Risse im Bereich der  
Garagen
- überarbeitungsbedürftige Holzgaragentore

Ertragswert der baulichen Anlage 594 657 €

rd. **595 000 €**

Der vorläufig ermittelte Ertragswert von 631 000 EUR entspricht dem **20,67-fachen** des Jahresrohertrags und  
**2 051 EUR/m² WF**.



## 4.4 Sachwertermittlung

*Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 - 41 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 36) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 Absatz 3 zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 37) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miteingefasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 38 und 39 sind entsprechend anzuwenden.*

### NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

*Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. (2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.*

### BAUNE BENKOSTEN

*Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Der Ansatz kann den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen werden.*

### WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

*Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.*

### WERTMINDERUNG

*Die Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.*

#### a) Wegen Alters

*Die Alterswertminderung wird außer für Gewerbegebäude nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das jeweils gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.*

#### b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

*Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert.*



#### 4.4.1 Mehrfamilienhaus

(differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der 'Normalherstellungskosten 2000' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und den BKI Baukosten)

Bruttogeschossfläche (BGF) rd. 620,00 m<sup>2</sup>

\* **fiktives** Baujahr des Gebäudes: 1972

\* Typbeschreibung aus den 'NHK 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau  
Mehrfamilienwohnhaus

Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten zum Stichtag der Wertermittlung:

##### 4 Mehrfamilienhäuser<sup>4</sup>

		Standardstufe		
		3	4	5
4.1	Mehrfamilienhäuser <sup>5, 6</sup> mit bis zu 6 WE	825	985	1 190
4.2	Mehrfamilienhäuser <sup>5, 6</sup> mit 7 bis 20 WE	765	915	1 105
4.3	Mehrfamilienhäuser <sup>5, 6</sup> mit mehr als 20 WE	755	900	1 090

<sup>4</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	Gebäudeart	4.1 - 4.3	19 %
<sup>5</sup> Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße	ca. 35 m <sup>2</sup> WF/WE	= 1,10	
	ca. 50 m <sup>2</sup> WF/WE	= 1,00	
	ca. 135 m <sup>2</sup> WF/WE	= 0,85	
<sup>6</sup> Korrekturfaktoren für die Grundrissart	Einspänner	= 1,05	
	Zweispänner	= 1,00	
	Dreispänner	= 0,97	

Die Ausstattung der zu bewertenden Liegenschaft entspricht im Mittel der Standardstufe 3, die genaue Auswertung hat 865 €/m<sup>2</sup> ergeben. Für die Grundrissart ist ein Faktor vom 1,025 und für die Wohnungsgröße (im Mittel 77 m<sup>2</sup>) ist ein Faktor von 0,95 zu berücksichtigen.

Der Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag September 2022 beträgt gemäß den Veröffentlichungen des statistischen Bundesamtes für NRW und Sprengnetter = 167,70.

= 865 \* 1,025 \* 0,95 \* 1,677 = rund **1 413 €/m<sup>2</sup> Netto Baukosten**

* Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag	
620,00 m <sup>2</sup> BGF * 1 413 €/m <sup>2</sup> BGF	876 060 €

* Wertminderung wegen Alters (lineare Alterswertminderung)	
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre	
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 30 Jahre	
62,50 % des Herstellungswerts (incl. Baunebenkosten)	- 547 538 €

Gebäudewert (incl. Baunebenkosten)	328 522 €
------------------------------------	-----------

#### 4.4.2 Zusammenfassung der Sachwerte

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

* Wohnhaus	328 522 €
* Garagen pauschal	20 000 €
* Wert der Außenanlagen 6%, der baulichen Anlagen	20 911 €
348 522 * 0,06	
* Bodenwert	198 500 €

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	
(Bodenwert + Gebäudewert insgesamt incl. BNK)	567 933 €



**Dipl. - Ing. Dipl. - Des. Sabine Berchem**

Vereidigte Sachverständige der IHK Essen/ Mülheim/ Oberhausen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke  
 Haskens Land 65 • 45355 Essen • Tel. : 02 01 / 61 41 160 • Fax : 02 01 / 61 41 163 • email: sb@sberchem.de

---

## \* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Instandhaltungsrückstau - 35 000 €

- zum Teil freiliegende Armierung und Abplatzungen an den Balkonplatten
- Erneuerungsbedürftiger Anstrich der Hauseingangstür, der Holzflächen der Gauben und der Dachflächenfenster
- Loch im Bereich der Wannenverkleidung (Foto)
- zum Teil Feuchtigkeitsschäden im KG
- Feuchtigkeitsschäden und Risse im Bereich der Garagen
- überarbeitungsbedürftige Holzgaragentore

- Duschbad KG pauschal 5 000 €

Anpassung an den Grundstücksmarkt, der Gutachterausschuss hat für Mehrfamilienwohnhäuser keine Faktoren veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur und dem tatsächlichen Alter halte ich einen Zuschlag von 10% für sachgerecht.

567 933 \* 0,10 56 793 €

---

Marktangepasster unbelasteter Sachwert 594 726 €  
 rund 595 000 €



**Dipl. - Ing. Dipl. - Des. Sabine Berchem**

Vereidigte Sachverständige der IHK Essen/ Mülheim/ Oberhausen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke  
Haskens Land 65 • 45355 Essen • Tel. : 02 01 / 61 41 160 • Fax : 02 01 / 61 41 163 • email: sb@sberchem.de

## 4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in  
45357 Essen, Gerscheder Straße 107

Gemarkung Gerschede

Flur	Flurstück	Größe:
1	645	735 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungstichtag: 07. September 2022

595 000 €

in Worten: fünfhundertfünfundneunzigtausend EURO

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.  
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Essen, 18.03.2024

\_\_\_\_\_  
Sabine Berchem

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



