

**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



# Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.D. § 194 BauGB

anonymisiert

**Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftsnummer: 180 K 026/24**



Objekt:	<b>Thiesbürgerweg 4, 45145 Essen</b> Gemarkung Frohnhausen Flur 17, Flurstück 542
Objektart:	Zweifamiliendoppelwohnhaus
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	07. Juni 2024
Verkehrswert, Marktwert	<b><u>€ 253.000,00</u></b>

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Aufgabenstellung	3
I.1. Allgemeine Angaben	3
II. Grundstücksbeschreibung	4
II.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
II.2 Erschließungszustand	5
II.3 Gestalt und Form	5
II.4 Rechtliche Gegebenheiten	5
III. Gebäudebeschreibung	7
III.1 Wohnhaus	7
III.2 Ausführung und Ausstattung	7
III.3 Außenanlagen	8
III.4 Zustand	8
III.5 Energie-Ausweis	8
III.6 Einschränkende Hinweise	8
III.7 Baumassen und –Flächen	9
III.8 Restnutzungsdauer	9
IV. Verkehrswertermittlung	10
IV.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	11
IV.2 Bodenwertermittlung	12
IV.3 Sachwertermittlung	14
IV.3.1 Wohnhaus	16
IV.3.2 Zusammenfassung der Sachwerte	17
IV.4 Ertragswertermittlung	19
IV.4.1 Ertragswert	21
V. Verkehrswert	22
VI. Verzeichnis der Anlagen	23
VII. Literaturverzeichnis	23
VIII. Übersicht	24
IX. Katasterplan	25
X. Fotos	26
XI. Flächenberechnung	28
XII. Schnitt, Grundrisse	30

## I. Aufgabenstellung

*Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen vom 07.06.2024  
Geschäftsnummer 180 K 026/24*

*„in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundstücks*

Grundbuchbezeichnung:

*Grundbuch von Frohnhausen Blatt 126*

*BV Lfd. Nr. 1: Gemarkung Frohnhausen, Flur 17, Flurstück 542, Hof- und Gebäudefläche,  
Thiesbürgerweg 4, Größe 3,34 a.*

Eigentümer:

XX

*soll über den Wert (Verkehrswert) ein Gutachten eingeholt werden (§ 74 a Abs. 5 ZVG).“*

### I.1. Allgemeine Angaben, Vorbemerkungen

- 1.1** das Gutachten stützt sich auf folgende Grundlagen:
- Baupläne aus der Hausakte
  - Lageplan
  - Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
  - Grundbuchauszug vom 09.08.2024
  - Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen
- 1.2** Auftraggeber:  
Amtsgericht Essen, Abteilung 180
- 1.3** Aufgabe des Gutachtens:  
s. Aufgabenstellung
- 1.4** Die Ortsbesichtigung erfolgte am: 23. September 2024
- 1.5** Teilnehmer:  
Sabine Berchem
- 1.6** Wertermittlungsgrundlagen:  
Wertermittlungsverordnung  
Baugesetzbuch  
Grundbuchauszug  
einschlägige Fachliteratur
- 1.7** Ausfertigungen:  
Das Gutachten besteht aus insgesamt 32 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## II. Grundstücksbeschreibung

### II.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Bundesland Nordrhein-Westfalen, mit rund 590.000 Einwohnern zählt **Essen** zu den zehn größten deutschen Städten. Drei Autobahnen und ein dichtes Schienennetz - IC- und ICE-Anschluss inklusive - sorgen für einen schnellen Personen- und Gütertransport.

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 Wirtschaftsdrehscheibe. Essen verbindet Urbanität mit Grün- und Erholungsflächen, unter anderem der Grugapark, und der Baldeneysee und seine Umgebung.

Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Frohnhausen. **Frohnhausen** ist ein Stadtteil im Westen der Stadt Essen. Essen-Frohnhausen ist heute ein relativ günstiges, dicht besiedeltes Wohngebiet nahe am Stadtzentrum. Es besteht aus vielen ehemaligen Werksiedlungen, wie beispielsweise dem Luisenhof, der Siedlung Bärendelle, der Siedlung Breilsort oder der späten Siedlung Pottgießerhof. Inmitten der zahlreichen Wohngebiete gibt es noch heute mehrere Parks, wie den Riehlpark, den Westpark, den Gervinus- oder den Alfredspark. Letzter liegt direkt an der Stadtteilgrenze, aber bereits in Holsterhausen. Am Marktplatz, in der Berliner Straße und rund um den Gervinusplatz gibt es umfangreichen Einzelhandel.

Strukturdaten der Bevölkerung in Frohnhausen (Stand: 31. Dezember 2023):

- Bevölkerungsanteil der unter 18-Jährigen: 15,8 % (Durchschnitt: 16,9 %)
- Bevölkerungsanteil der mindestens 65-Jährigen: 17,6 % (Durchschnitt: 21,6 %)
- Ausländeranteil: 24,0 % (Durchschnitt: 20,0 %)

Zu Frohnhausen gehören der S-Bahn-Haltepunkt Essen-Frohnhausen mit der S1 und S3 sowie den Regional-Express-Linien RE 14 und RE 49.

Die Straßenbahnen der Linien 101, 106 und 109, sowie die Buslinien 138, 145, 160, 161 und 196 sowie die Nachtexpresse NE10 und NE14 sind mit Frohnhausen verbunden.

Verkehrslage,  
Entfernungen

Die Liegenschaft ist über die Straße Thiesbürgerweg erschlossen. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 4,5 km.

Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die A40 ist rund 1,6 km, die A52 ist rund 5,2 km, die A42 rund 9,5 km und die B224 rund 3,4 km entfernt.

Öffentl. Verkehrsmittel:

Eine Haltestelle befindet sich in der Nähe.

Wohnlage:

Diese Lage wird der **mittleren Wohnlage** zugeordnet.

Art der Bebauung und  
Nutzungen in der  
Straße

überwiegend Wohnbebauung

topographische  
Grundstückslage:

Das Grundstück fällt in Richtung Garten.

### III.2 Erschließungszustand

Straßenart:	Schmale Wohnstraße mit normalem bis geringem Verkehrsaufkommen.
Straßenausbau:	Schwarzdecke
Höhenlage zur Straße:	Das Erdgeschoss liegt über dem Straßenniveau
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung, Gemeinschaftsgiebel (Flurstück 543 s. Lageplan).

### II.3 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 7,90 m
mittlere Tiefe:	ca. 34,50 m
Grundstücksgröße:	334 m <sup>2</sup>
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform s. Lageplan

### II.4 Rechtliche Gegebenheiten

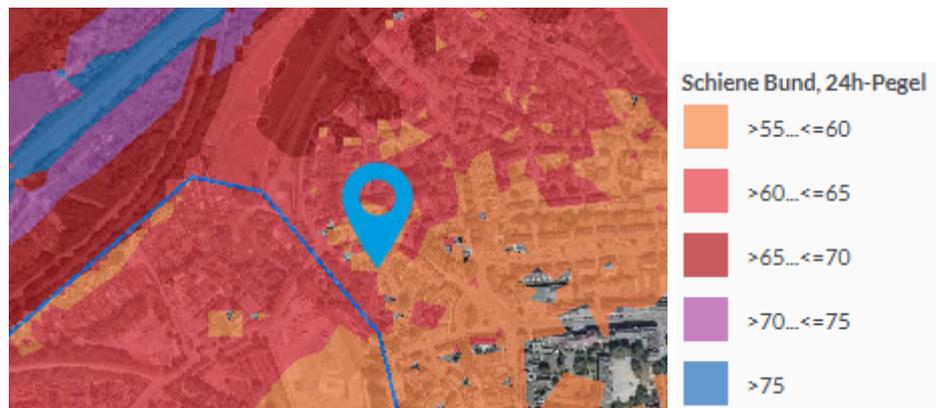
(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs Frohnhausen Blatt 126 besteht keine Eintragung.  In Abt. II des Grundbuchs von Frohnhausen Blatt 126 besteht folgende Eintragung:  Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Essen, 180 K 026/24).
Anmerkung:	<i>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.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind soweit bekannt nicht vorhanden und Untersuchungen angestellt.
Erschließungsbeiträge	Die Erschließungsbeiträge sind soweit bekannt abgegolten.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Es besteht keine Eintragung in das Baulastenverzeichnis der Stadt Essen.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Darstellung im Flächen-nutzungsplan:	In dem wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

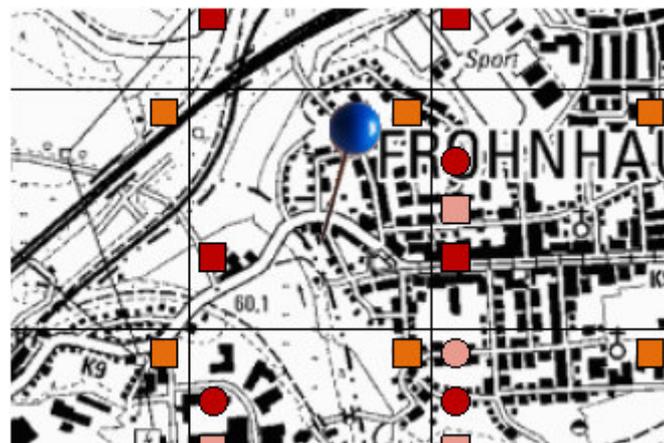
Festsetzungen im  
 Bebauungsplan:

Für den Bereich wurde kein Bebauungsplan aufgestellt.  
 Das Grundstück ist 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  
 Lärmkataster



Gefährdungspotential des  
 Untergrundes in NRW:



- tagesnaher Bergbau, möglich      bekannt
- Gasaustritt in Bohrungen      bekannt

Der aufstehende Gebäudebestand ist soweit prüfbar (die Liegenschaft konnte ausschließlich von der Straßenseite, von außen besichtigt werden) genehmigt.

### III. Gebäudebeschreibung

Die Bewertungsmerkmale des Gebäudes zum Stichtag der Wertermittlung nach den Akten der Fachämter der Stadt Essen und den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Feststellungen wurden im Folgenden soweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung und offensichtlich sind. **Die Liegenschaft konnte ausschließlich von außen, von der Straße besichtigt werden.**

#### III.1 Wohnhaus

Art des Gebäudes	- Erdgeschoss - Obergeschoss - Dachgeschoss - Kellergeschoss
Baujahr:	1912 Baujahr 1969 Entwässerungsantrag 1977 Umbau
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 Jahre

#### III.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau	
Fundamente:	gemauert, Beton	
Umfassungswände:	Mauerwerk	
Innenwände:	Mauerwerk	
Geschossdecken:	Eisenbeton, Stahlbeton, Holzbalkendecke	
Geschosstreppe:	nicht bekannt	
Fußböden:	nicht bekannt	
Innenansichten:	nicht bekannt	
Fenster:	Kunststoff-Fenster soweit feststellbar	mit Isolierverglasung, Rollläden
Türen:	Eingangstür: Innentüren:	Aluminium mit Verglasung nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt	
Elektroinstallation:	nicht bekannt	
Sanitäre Installation:	Bäder Gäste-WC Küchen	Badewanne, Waschbecken, WC (gem. Bauplan) zus. Dusche im Keller (gem. Bauplan) Handwaschbecken, WC (gem. Bauplan) nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt	
Außenverkleidung:	Klinker, Kunstschiefer	
Dachkonstruktion Dachform und Eindeckung:	Holzkonstruktion, Walmdach, Satteldach mit Pfannendeckung	

### III.3 Außenanlagen

Außenanlagen Hauszugang und Rampe zur Garage gepflastert, Hauseingangstreppe mit Überdachung, Stützwand, Metallgeländer (Absturzsicherung) Pflanzflächen, der Garten konnte nicht besichtigt werden, der Vorgarten ist verwildert.

### III.4 Zustand

Grundrissgestaltung: Gemäß Bauantrag, der Nutzung entsprechend, die Räume sind über einen zentralen Flur erschlossen. Das Wohnhaus ist Ost/ West (Gartenseite) ausgerichtet.

Belichtung, Besonnung: Ausreichend (soweit feststellbar)

Bau- und Unterhaltungszustand: Da das Gebäude ausschließlich von außen besichtigt werden konnte, ist nicht bekannt ob und wenn ja in welchem Umfang Schäden oder Instandhaltungsrückstände bestehen.

- Schäden im Bereich der Kragplatte (Balkon) des Anbaus
- überarbeitungsbedürftige Absturzsicherung/ Geländer

Allgemeine Anmerkung: *Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.*

### III.5 Energie-Ausweis

Energie-Ausweis: liegt nicht vor

Der **Energieausweis** ist ein Dokument, das Daten zur Energieeffizienz und zu den anfallenden Energiekosten eines Gebäudes liefert. Er soll potenziellen Käufern und Mietern Informationen über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes sowie praktische Hinweise zu deren Verbesserung liefern.

Grundlagen des Energieausweises sind geregelt in der Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Entsprechende Regelungen werden in Deutschland in Teil 5 [§§ 79-88] des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) getroffen.

### III.6 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.

### III.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.

#### III.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 Wohnflächen wurden auf der Basis der Pläne aus der Hausakte ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Für eine genaue Ermittlung ist ein örtliches Aufmaß erforderlich, das ist nicht Bestandteil dieser Bewertung.

BGF	Wohnhaus	rund	473,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	WE EG/ DG Anbau	rund	98,20 m <sup>2</sup>
	WE OG/ DG	rund	89,90 m <sup>2</sup>

### III.8 Restnutzungsdauer

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines Neubaus mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust wird als Alterswertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt.

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 Wohnhäusern liegt bei **80 Jahren**.

Diesen Grundsätzen entsprechend wird für das zu beurteilende Gebäude –unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungs-, Um-, und Anbauarbeiten – die **wirtschaftliche** Restnutzungsdauer angesetzt mit

**20 Jahren**

Hierbei wird eine objektentsprechende wirtschaftlich Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt.

#### **IV. Verkehrswertermittlung**

für das bebaute Grundstück in  
 45145 Essen, Thiesbürgerweg 4

Gemarkung Frohnhausen

<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Größe</b>
17	542	334,00 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag: 06. Juni 2024

#### 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 verkehrsblicherweise 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag 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.

### IV.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert mit Hilfe des Sachwertverfahrens und des Vergleichswertverfahrens für das Wohnhaus und im Ertragswertverfahren für die Garage 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.

Gemäß einem BGH Urteil sind Ein- und Zweifamilienhäuser, wenn nicht ausreichend Vergleichswerte vorliegen nach dem Sachwertverfahren zu beurteilen.

Der Wert des Grundes 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.

Entsprechend ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer "die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bauordnungsgemäß. Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen 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."

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

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

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte 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.

## IV.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.

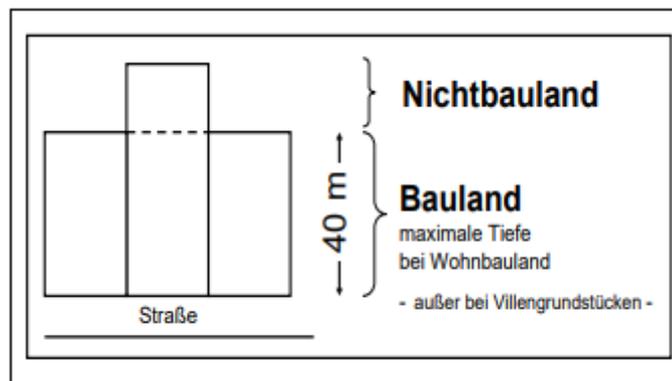


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

### 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.

**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

Bodenrichtwert mit der Nr.: 17709. Der Richtwert ist wie folgt definiert:  
 zum Stichtag 01.01.2024 = 340,00 €/m<sup>2</sup>

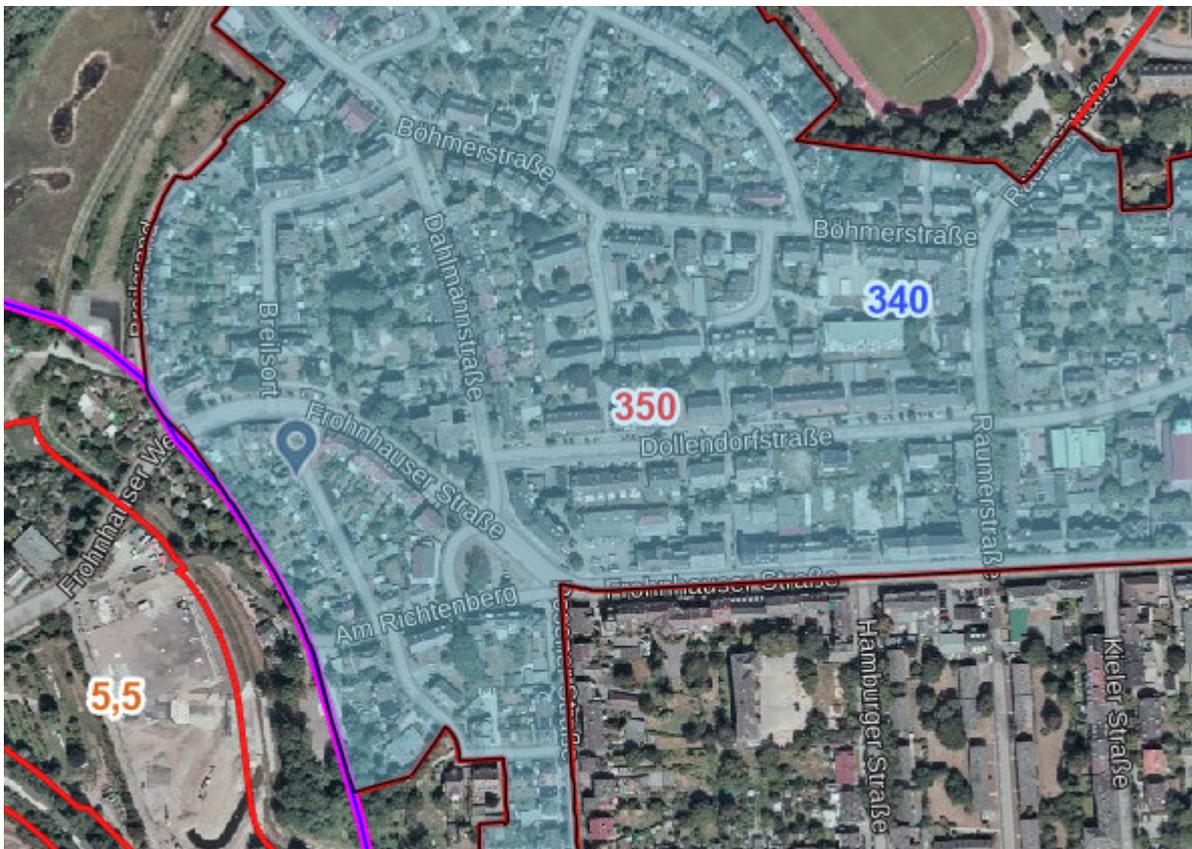
Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

erschließungsbeitrags-  
 rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = I-II

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. Juni 2024 wie folgt geschätzt:



Das Grundstück entspricht hinreichend der Bodenrichtwertzone. Für die Anpassung an den Stichtag ist nicht erforderlich. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

- erschließungsbeitragsfreies Bauland  
 $334,00 \text{ m}^2 * 340,00 \text{ €/m}^2 = 113\ 560 \text{ €}$

Grundstücksgröße: **334,00 m<sup>2</sup>** Bodenwert unbelastet: rund **113 600 €**

### IV.3 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 miterfasst 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.*

#### BAUNEKENKOSTEN

*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.*

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 Sachwertmodell der AGVGA.NRW)
Gebäudestandard	nach Anlage 2 Sachwertmodell der AGVGA.NRW
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Regionalisierungsfaktoren	keine
Korrekturfaktoren	nach Anlage 5 Sachwertmodell der AGVGA.NRW wegen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grad der Nutzbarkeit des Dachgeschosses</li> <li>• vorhandenen / fehlenden Drempels</li> <li>• ausgebauten Spitzbodens</li> <li>• Staffelgeschoss</li> <li>• Geschossen mit Dachschrägen</li> <li>• <u>keine</u> Korrektur wegen Gebäudegröße</li> </ul>
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 entsprechend Sachwertmodell der AGVGA.NRW (nur Grundflächen der Bereiche a und b)
Nicht in der BGF erfasste Bauteile	Wertansatz nach Anlage 7 Sachwertmodell der AGVGA.NRW bzw. sachverständiger Einschätzung
Außenanlagen	prozentaler Ansatz für typischerweise vorhandene Hausanschlüsse, Terrasse und Einfriedung <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 % der Herstellungskosten bei freistehenden Einfamilienhäusern</li> <li>• 7 % der Herstellungskosten bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern</li> <li>• 9 % der Herstellungskosten bei Reihenmittelhäusern</li> </ul>
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre ohne Modifizierung nach dem Ausstattungstandard

**5.1.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser**

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser den Sachwertfaktor ermittelt zu **1,35**. Die Tabelle 5.2 und die Abbildung 5.7 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Faktor abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>1,35</b>	<b>0,27</b>	<b>1,31</b>	<b>0,75</b>	<b>1,93</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	37	16	33	12	73
Kaufpreis [€/m² WF]	3.343	1.074	3.204	1.186	7.403
Wohnfläche [m²]	142	39	138	64	322
Vorläufiger Sachwert [€]	357.351	125.609	335.601	99.614	795.611
Gebäudestandard	2,7	0,5	2,6	1,6	4,7
Grundstücksfläche [m²]	418	146	395	185	786
Bodenwert [€]	161.178	81.929	139.880	37.000	442.890

Tabelle 5.2: Sachwertfaktor - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

**IV.3.1 Wohnhaus**

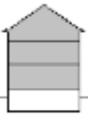
(differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau)

Bruttogeschossfläche (BGF) rd. 434,00 m<sup>2</sup>

\* **fiktives** Baujahr des Gebäudes bei einer unterstellten Restnutzungsdauer von 20 Jahren: 1964

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

Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten zum Stichtag der Wertermittlung:

Typ			Ausstattung					Auswahl
			1	2	3	4	5	
	1.11	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.11	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	100%
	3.11	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	

Vorgebe NHK 2010	615	685	785	945	1180	Wägungsanteil %	Kostenanteil NHK 2010 €/m <sup>2</sup>
Kostengruppe	einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%						
	Ausstattungsstandard						
<b>Außenwände</b>	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Naturschiefer; Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%	162
Sonstiges		80%	20%				
<b>Ansatz</b>							
<b>Decke</b>	Dachpeppe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Belondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Belondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierete Tondachziegel, Flachdachausbildung bzw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansardend-, Walmdach; Aufsperrdämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%	103
Sonstiges		100%					
<b>Ansatz</b>							
<b>Fenster und Außentüren</b>	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höhenwertige Türenlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große festbleibende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%	79
Sonstiges		70%	30%				
<b>Ansatz</b>							
<b>Innenwände und Türen</b>	Fachwerkwände, einfache Putz/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlgargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzgargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; reumhohe aufwendige Türelemente	11%	83
Sonstiges		30%	70%				
<b>Ansatz</b>							
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	Holzbelkendecken ohne Füllung, Kappendecken; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbelkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trit- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer	11%	78
Sonstiges		80%	20%				
<b>Ansatz</b>							

**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

Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	34
Bonstiges							
Ansatz		100%					
Sonstige Einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Öfenbenzsch, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, reumhoch gefliest	1-2 Bäder mit ffw. zwei Waschbecken, ffw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9%	66
Bonstiges							
Ansatz		50%	50%				
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand-themen, Nachtspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%	62
Bonstiges							
Ansatz		100%					
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%	44
Bonstiges							
Ansatz		50%	50%				
<b>Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert</b>						<b>100%</b>	<b>711</b>
<b>Gebäudestandardkennzahl</b>							<b>2,3</b>

Die **unterstellte** Ausstattung der zu bewertenden Liegenschaft, wird mit einer Standardstufe 2-3 angenommen. Die tatsächliche Ausstattung kann davon abweichen, es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden. Die für die Bewertung unterstellte Ausstattung ergibt einen Kostenwert von 711 €/m<sup>2</sup> BGF.

Der Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag Juni 2024 beträgt gemäß den Veröffentlichungen des statistischen Bundesamtes 182,7.

$$= 711 * 182,7/100 = \text{rund } \mathbf{1\ 299\ €/m^2} \text{ Brutto Baukosten}$$

$$* \text{ Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag} \\ 434,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1\ 299\ €/m^2 \text{ BGF} = 563\ 766\ €$$

$$* \text{ Wertminderung wegen Alters (lineare Alterswertminderung)} \\ \text{Gesamtnutzungsdauer} \quad 80 \text{ Jahre} \\ \text{wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt)} \quad 20 \text{ Jahre} \\ 75,00\ \% \text{ des Herstellungswerts (incl. Baunebenkosten)} \quad - \quad 422\ 825\ €$$

$$\text{Gebäudewert (incl. Baunebenkosten)} = 140\ 941\ €$$

**IV.3.2 Zusammenfassung der Sachwerte**

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

$$* \text{ Gebäudewerte (incl. Baunebenkosten)} = 140\ 941\ €$$

$$\text{Wert der Außenanlagen (incl. Baunebenkosten gemäß GMB) wird mit} \\ \text{rund 7\% der Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert} \\ \text{berücksichtigt} = 9\ 866\ €$$

$$\text{Bodenwert} = 113\ 600\ €$$

$$\text{Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (Bodenwert + Wert} \\ \text{der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)} = 264\ 407\ €$$

**\* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

- Instandhaltungsrückstau (s. Seite 8) - 10 000 €

Da das Gebäude ausschließlich von außen besichtigt werden konnte, ist nicht bekannt ob und wenn ja in welchem Umfang Schäden oder Instandhaltungsrückstände bestehen.

- Schäden im Bereich der Kragplatte (Balkon) des Anbaus
- überarbeitungsbedürftige Absturzsicherung/ Geländer

Anpassung an den Grundstücksmarkt, der Gutachterausschuss Essen hat für Ein- und Zweifamilienhäuser einen Sachwertfaktor von 1,35 +/- 0,27 ermittelt mit einer Restnutzungsdauer von 37 Jahren, einer Wohnfläche von 142 m<sup>2</sup>, einem Bodenwert von 161.178 € und einem Gebäudestandard von 2,7.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein 1912 errichtetes, 1977 umgebautes, Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte (Gemeinschaftsgiebel), mit einer angenommenen Restnutzungsdauer von 20 Jahren und einem Bodenwert von 113 600 €.

Aufgrund des tatsächlichen Baujahrs, der Gebäudestruktur (Umbau 1977), der geringeren Restnutzungsdauer (**20 J.**), sowie dem unterstellten Gebäudestandard von 2,3 und der Lage innerhalb der Stadt (mittlere Wohnlage), halte insgesamt einen Zuschlag von **10%** für sachgerecht.

264 407 * 0,10	26 441 €
Marktangepasster Sachwert	280 848 €
	rd. <b>281 000 €</b>

**5.1.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser**

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser den Sachwertfaktor ermittelt zu **1,35**. Die Tabelle 5.2 und die Abbildung 5.7 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Faktor abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>1,35</b>	<b>0,27</b>	<b>1,31</b>	<b>0,75</b>	<b>1,93</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	37	16	33	12	73
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	3.343	1.074	3.204	1.186	7.403
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	142	39	138	64	322
Vorläufiger Sachwert [€]	357.351	125.609	335.601	99.614	795.611
Gebäudestandard	2,7	0,5	2,6	1,6	4,7
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	418	146	395	185	786
Bodenwert [€]	161.178	81.929	139.880	37.000	442.890

Tabelle 5.2: Sachwertfaktor - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

## IV.4 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.

#### Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

##### Verwaltungskosten

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

412 Euro jährlich je Eigentumswohnung

##### Instandhaltungskosten

13,50 Euro/m<sup>2</sup> jährlich je Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden

##### Mietausfallwagnis

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

“Quelle GMB Essen 2024“

### 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. Als Liegenschaftszinssatz wird hier 1,5 % als sachgerecht angenommen.

Begründung: Der Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde mit 0,9 +/- 1,1% mit einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren +/- 15 und einer Wohnfläche von 149 m<sup>2</sup> ermittelt. Unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur (Zweifamiliendoppelwohnhaus mit Gemeinschaftsgiebel), dem tatsächlichen Baujahr 1912, halte ich den vorgenannten Liegenschaftszins für sachgerecht.

**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

**5.1.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser**

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **0,9 %**. Die Tabelle 5.4 und die Abbildung 5.10 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>0,9</b>	<b>1,1</b>	<b>1,0</b>	<b>-1,5</b>	<b>3,3</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	40	15	35	20	75
Bewirtschaftungskosten [%]	17,7	3,0	18,0	11,0	28,0
Rohertragsvervielfältiger	35,6	9,6	34,7	19,0	67,5
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	8,36	1,37	8,17	5,16	13,00
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	3.555	1.185	3.377	1.612	7.403
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	149	44	142	64	323

**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.

**IV.4.1 Ertragswert**

\* Nettokaltmiete (marktübliche Miete gem. Mietspiegel der Stadt Essen)

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	monatlich €	jährlich €
Wohnung 1	98,20	7,30	rd. 717,00	8 604,00
Wohnung 2	89,90	6,40	rd. 575,00	6 900,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt		15 504 €		

Die Berechnung der Wohnflächen wurde von mir durchgeführt und wohnwertabhängig ermittelt. Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II.BV) abweichen; sie sind deshalb **nur als Grundlage** dieser Wertermittlung verwendbar.

Verwaltungskosten 344 €/WE	688 €	
Instandhaltungsaufwendungen 13,50 €/m <sup>2</sup> WF	2 539 €	
Mietausfallwagnis in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %	310 €	
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	- 3 537 € = 22,8 % der Nettokaltmiete	
* jährlicher Reinertrag	11 967 €	
* Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil		
1,5 % * 113 600 €	- 1 704 €	
* Ertrag der baulichen Anlagen	10 263 €	
* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 20 Jahre		
* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei 20 Jahren RND und 1,5 % Liegenschaftszinssatz	* 17,17	
* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen	176 216 €	
* Bodenwert	113 600 €	
* vorläufiger Ertragswert	289 816 €	
* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
* Instandhaltungsrückstau	- 10 000 €	
* Ertragswert unbelastet insgesamt	279 816 €	
	rd. <b>280 000 €</b>	

**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

**V. Verkehrswert**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwertes liegen. Der unbelastete Sachwert für das Zweifamilienhaus wurde mit rund **281 000 €** ermittelt.

Da das Wohnhaus **nicht besichtigt** konnte werden und somit der Ausstattungszustand und die Qualität sowie der Instandhaltungszustand nicht beurteilt und bewertet werden können, halte ich einen **Risikoabschlag von 10%** für sachgerecht.

281.000 € \* 90/100 = rund **253 000 €**

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in  
 45145 Essen, Thiesbürgerweg 4

Gemarkung Frohnhausen

<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Größe</b>
17	542	334,00 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag: 06. Juni 2024

253 000 €

in Worten: zweihundertdreihundertfünfzigtausend 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, 30.10.2024

\_\_\_\_\_  
 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.

### IX. Lageplan



**Stadt Essen  
Katasteramt**

Lindenallee 10  
45127 Essen

Flurstück: 542  
Flur: 17  
Gemarkung: Frohnhausen  
Thiesbürgerweg 4, Essen

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

- mit kommunalen Ergänzungen -  
Stadtgrundkarte 1:1000

Erstellt: 02.10.2024  
Zeichen: EI3060

