

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

Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftsnummer: 180 K 029/23

anonymisiert



Objekt:	Heeskampshof 45, 45141 Essen Gemarkung Stoppenberg Flur 19, Flurstück 290
Objektart:	Einfamilienreihenendhaus
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	05. Februar 2024
Verkehrswert, Marktwert:	<u>€ 355.000,00</u>

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung	3
I.1. Allgemeine Angaben	3
II. Grundstücksbeschreibung	4
II.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
II.2 Erschließungszustand	4
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 Nebengebäude und Außenanlagen	8
III.4 Zustand	8
III.5 Energie-Ausweis	8
III.6 Einschränkende Hinweise	9
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 Plausibilitätsprüfung, Immobilienrichtwert	19
V. Verkehrswert	23
VI. Verzeichnis der Anlagen	24
VII. Literaturverzeichnis	24
VIII. Übersicht	25
IX. Katasterplan	26
X. Fotos	27
XI. Flächenberechnung	29
XII. Grundrisse, Schnitt	30

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

I. Aufgabenstellung

*Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen vom 05.02.2024,
 Geschäftsnummer 180 K 029/23*

„in dem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft des Grundstücks

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Stoppenberg Blatt 3785 (AG Essen)

*BV Lfd. Nr. 1: Gemarkung Stoppenberg, Flur 19, Flurstück 290, Gebäude- und Freifläche,
 Heeskampshof 45, Größe 2,52 a.*

Eigentümer:

xx zu je 1/2 Anteil

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 22.12.2023
 - Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen
- 1.2** Auftraggeber:
 Amtsgericht Essen, Abteilung 180
- 1.3** Aufgabe des Gutachtens:
 s. Aufgabenstellung
- 1.4** Die Ortsbesichtigung erfolgte am: 11. Juni 2024
- 1.5** Teilnehmer:
 xxxxxxxxxxxx
 Sabine Berchem
- 1.6** Wertermittlungsgrundlagen:
 Wertermittlungsverordnung
 Baugesetzbuch
 Grundbuchauszug
 einschlägige Fachliteratur
- 1.7** Ausfertigungen:
 Das Gutachten besteht aus insgesamt 33 Seiten.
 Das Gutachten wurde in 5 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 Stoppenberg. **Stoppenberg** ist ein Stadtteil der Stadt Essen und liegt im Nordosten der Stadt. Stoppenberg wird durch die Stadtteile Altenessen im Westen und Norden, Katernberg im Nordosten, Schonnebeck, im Osten, Frillendorf im Südosten und Essen-Mitte im Süden begrenzt.

Geprägt ist Stoppenberg hauptsächlich durch Wohnbebauung, einige Grünflächen und Kleingewerbegebiete.

In Stoppenberg befindet sich die an Katernberg und Schonnebeck grenzende Zeche Zollverein, Schacht 12. Der Industriekomplex Zeche Zollverein ist seit dem 14. Dezember 2001 offizielles UNESCO-Weltkulturerbe. Im Südosten der Gemeinde lag die Schachanlage Zeche Friedrich Ernestine. Das nach ihr benannte Gewerbegebiet an der Ernestinenstraße erinnert heute noch an den Standort dieses Bergwerks.

Die Buslinien 140, 160, 161 und 183 sowie die Straßenbahnlinie 107 führen durch Stoppenberg, ebenso der Nachtexpress NE2.

Verkehrslage, Entfernungen: Die Liegenschaft ist über eine Stichstraße der Straße Heeskampshof erschlossen. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 3,6 km.

Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die A40 ist rund 3,6 km, die A52 ist rund 5,0 km, die A42 rund 6,0 km und die B224 rund 3,3 km entfernt.

Öffentl. Verkehrsmittel: Eine Haltestelle befindet sich in der Nähe.

Wohnlage: Diese Lage wird der **mittleren Wohnlage** zugeordnet, Lageklasse 3 des Mietspiegels.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: überwiegend Wohnbebauung

topographische Grundstückslage: fast eben

III.2 Erschließungszustand

Straßenart: Wohnstraße mit normalem bis geringem Verkehrsaufkommen, in dem Bereich Sackgasse.

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

Straßenausbau:	gepflastert, Parkbuchten, Bäume
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und	Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Gas
Abwasserbeseitigung:	
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Jeweils einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und der Garage.

II.3 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 8,40 m
mittlere Tiefe:	ca. 27,30 m
Grundstücksgröße:	252 m ²
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform s. Lageplan

II.4 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	<p>Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Stoppenberg Blatt 3785 besteht keine Eintragung.</p> <p>In Abt. II des Grundbuchs von Stoppenberg Blatt 3785 bestehen folgende Eintragungen:</p> <p>Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrechte) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Stoppenberg Flur 19 Flurstück 291, 292, 293, 294, 295, 289, 288, 287, 286</p> <p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Essen, 180 K 029/23).</p>
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 bestehen gemäß Hausakte 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:

Bebauungsplan Nr. 18/95 Grabenstraße/ Twentmannstraße

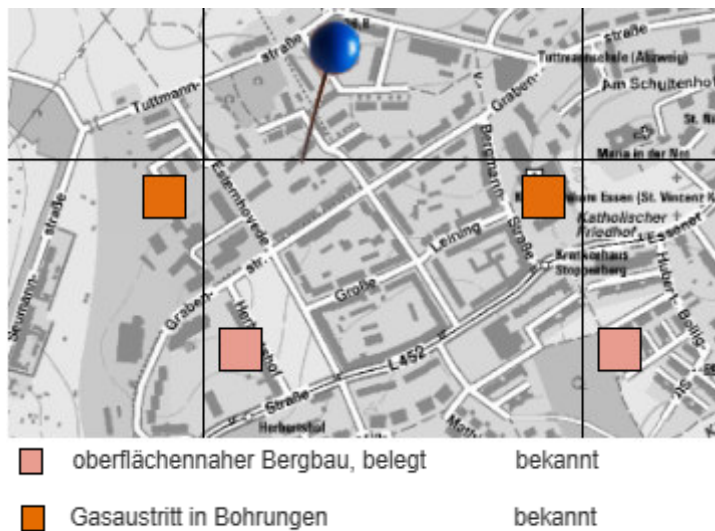


WR = reines Wohngebiet
 Geschoszahl = III, GRZ/ GFZ = 0,4/ 1,2, SD = Satteldach

NRW-Umweltdaten Lärmkataster



Gefährdungspotential des Untergrundes in NRW:



Der aufstehende Gebäudebestand ist genehmigt, ob die Terrassenüberdachung genehmigungspflichtig ist konnte nicht abschließend geklärt 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

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.

III.1 Wohnhaus

Art des Gebäudes - Erdgeschoss
 - Obergeschoss
 - Dachgeschoss

Baujahr: 2009

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 65 Jahre

III.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Stahlbeton

Umfassungswände: Mauerwerk
 Innenwände: überwiegend Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton, Holzbalkendecke zum SPB

Geschosstreppe: Stahltreppe mit Holzstufen, Metallgeländer und Holzhandlauf
 Einschubtreppe zum Spitzboden

Fußböden: Wohn- und Schlafräume, Fliesen, Linoleum
 Küche, Flur, Bad, Gäste-
 WC, Hauswirtschaftsraum

Innenansichten: Wände Putz mit Tapete und Anstrich,
 Bad und Gäste-WC, Fliesen in unterschiedlichem Umfang
 Decken Putz mit Anstrich, Tapete mit Anstrich

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Rollläden

Türen: Eingangstür: Aluminium mit Isolierverglasung
 Innentüren: Holz, teilw. Mit Glasausschnitt

Heizung: Gaszentralheizung, Fußbodenheizung im EG

Elektroinstallation: mittlere Ausstattung und Anzahl an Sicherungen

Sanitäre Installation: Bad Dusche, Badewanne Waschbecken, WC
 Gäste-WC Handwaschbecken (Kaltwasser), WC
 Küche mit den erforderlichen Anschlüssen
 HWR Waschmaschinen- und Trockneranschluss

Warmwasserversorgung: zentrale Warmwasserversorgung über die Heizung

Außenverkleidung: Putz mit Anstrich

Dachkonstruktion Holzkonstruktion, Satteldach mit Pfannendeckung
 Dachform und Eindeckung:

III.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Garage	Fertigarage mit Metallschwinger und Gartenausgangstür, Gründach.
Außenanlagen	Hauszugang, Garagenzufahrten und Terrasse gepflastert, Hauseingangsstufe, Rasen- und Pflanzflächen, Bäume und Hecke, Terrassenüberdachung.

III.4 Zustand

Grundrissgestaltung:	Der Nutzung entsprechend, die Räume in OG und DG sind über den Wohnraum erschlossen. Wohnraum, Terrasse, und Kinderzimmer sind nach Nord-West, Küche und Schlafzimmer nach Süd-Ost ausgerichtet.
Belichtung, Besonnung:	gut
Bau- und Unterhaltungszustand:	Das Gebäude befindet sich in einem normalen (altersentsprechend) Unterhaltungszustand. Im Badezimmer löst sich die Tapete über Dusche und der Badewanne von der Decke (Foto).
Allgemeine Anmerkung:	<i>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>

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 Befehl 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.

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

III.7 Baumassen und -FlächenErmittlung 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	181,00 m ²
Wohnfläche	Erdgeschoss – Dachgeschoss inkl. Hauswirtschaftsraum (rd. 10,30 m ²)	rund	126,00 m ²

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

65 Jahren

Hierbei wird eine Objektentsprechende wirtschaftlich Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt.

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

IV. Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück in
 45141 Essen, Heeskampshof 45

Gemarkung Stoppenberg

Flur	Flurstück	Größe
19	290	252,00 m ²

zum Wertermittlungsstichtag: 05. Februar 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 verkehrsbüblicherweise 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. 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.

IV.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.

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."

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.

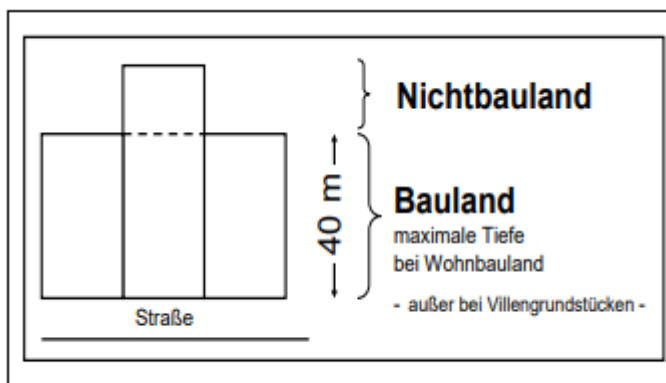


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

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.: 17953. Der Richtwert ist wie folgt definiert:
zum Stichtag 01.01.2024 = 235,00 €/m²

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 05. Februar 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
 $252,00 \text{ m}^2 * 235,00 \text{ €/m}^2 = 59\ 220 \text{ €}$

Grundstücksgröße: **252,00 m²** Bodenwert unbelastet: rund **59 200 €**

In Abt. II des Grundbuchs von Stoppenberg Blatt 3785 bestehen folgende Eintragungen:

Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrechte) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Stoppenberg Flur 19 Flurstück 291, 292, 293, 294, 295, 289, 288, 287, 286

Der Werteeinfluss ist zu vernachlässigen.

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.

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

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"> • Grad der Nutzbarkeit des Dachgeschosses • vorhandenen / fehlenden Drempels • ausgebauten Spitzbodens • Staffelgeschoss • Geschossen mit Dachschrägen • <u>keine</u> Korrektur wegen Gebäudegröße
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"> • 5 % der Herstellungskosten bei freistehenden Einfamilienhäusern • 7 % der Herstellungskosten bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern • 9 % der Herstellungskosten bei Reihenmittelhäusern
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
Sachwertfaktor	1,35	0,27	1,31	0,75	1,93
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. 181,00 m²

* **fiktives** Baujahr des Gebäudes: 2009

* 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	
	1.31	freistehende Einfamilienhäuser	720	800	920	1105	1385	
	2.31	Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1040	1300	100%
	3.31	Reihenmittelhäuser	635	705	810	975	1215	

Vorgabe NHK 2010	675	750	865	1040	1300	Wägungsanteil %	Kostenanteil NHK 2010 €/m ²
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%							
Kostengruppe	Ausstattungsstandard						
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglatstrich, 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, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%	199
Sonstiges			100%				
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierete Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach-konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%	130
Sonstiges			100%				
Fenster und Außentüren	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.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%	95
Sonstiges			100%				
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/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, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertiefungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele); Vertiefungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzkerle; raumhohe aufwendige Türelemente	11%	95
Sonstiges			100%				
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- 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, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Decken-vertiefungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit höherwertigem Geländer	11%	95
Sonstiges			100%				
Ansatz			100%				

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%	43
Sonstiges							
Ansatz			100%				
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, 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, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit ltw. zwei Waschbecken, ltw. 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%	78
Sonstiges							
Ansatz			100%				
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder temperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%	84
Sonstiges							
Ansatz			60%	40%			
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%	52
Sonstiges							
Ansatz			100%				
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert						100%	871
Gebäudestandardkennzahl							3,0

Die Ausstattung der zu bewertenden Liegenschaft entspricht im Mittel der Standardstufe 3. Die genaue Auswertung hat 871 €/m²

Der Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag Februar 2024 beträgt gemäß den Veröffentlichungen des statistischen Bundesamtes 181,3.

= 871 * 181,3/100 = rund **1 579 €/m²** Brutto Baukosten

* Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag
 181,00 m² BGF * 1 579 €/m² BGF 285 799 €

* Wertminderung wegen Alters (lineare Alterswertminderung)
 Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
 wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 65 Jahre
 18,75 % des Herstellungswerts (incl. Baunebenkosten) - 53 587 €

Gebäudewert (incl. Baunebenkosten) 232 212 €

IV.3.2 Zusammenfassung der Sachwerte

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

* Gebäudewerte (incl. Baunebenkosten) 232 212 €

Wert der Außenanlagen (incl. Baunebenkosten gemäß GMB) wird mit rund 7% der Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert berücksichtigt 16 255 €

Bodenwert 59 200 €

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten) 307 667 €

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

- Garage pauschal 6 000 €
- Terrassenüberdachung pauschal 2 000 €

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 m², einem Bodenwert von 161.178 € und einem Gebäudestandard von 2,7.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein 2009 errichtetes Reihenendhaus mit einer Restnutzungsdauer von 65 Jahren und einem Bodenwert von 59 200 €.

Aufgrund des deutlich geringeren Bodenwertanteils, der Gebäudestruktur (**Reihenendhaus, nicht unterkellert**), der Erschließung der Räume im OG und DG über den Wohnraum, der deutlich längeren Restnutzungsdauer (**65 J.**), sowie dem Gebäudestandard von 3,0 und der Lage innerhalb der Stadt, halte ich insgesamt einen Zuschlag von **15%** für sachgerecht.

46 150 €

307.667 * 0,15

Marktangepasster Sachwert

361 817 €

rd. **362 000 €****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
Sachwertfaktor	1,35	0,27	1,31	0,75	1,93
Restnutzungsdauer [Jahre]	37	16	33	12	73
Kaufpreis [€/m ² WF]	3.343	1.074	3.204	1.186	7.403
Wohnfläche [m ²]	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 ²]	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 Plausibilitätsprüfung, Immobilienrichtwert

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen. Es handelt sich hierbei um auf eine Bezugsseinheit (z. B. Quadratmeter Wohnfläche) bezogene, durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück.

Immobilienrichtwerte ersetzen nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie.

Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplatz etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Darüber hinaus können weitere Einflussmerkmale bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie zum Beispiel: Mikrolage (direkte Umgebung des Objektes), besondere bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihenhäuser wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Gebäudestandard, ergänzende Gebäudeart, Unterkellerung, Modernisierung und Baulandfläche.

Normobjekt

Die Immobilienrichtwerte im gesamten Stadtgebiet beziehen sich auf ein bebautes Normobjekt mit folgenden Merkmalen:

Merkmal	Norm
Baujahr	1962
Wohnfläche	130 m ²
Gebäudestandard	mittel
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Unterkellerung	voll unterkellert
Modernisierung	nicht modernisiert
Baulandfläche	300 m ²

Merkmal	Erläuterung
Baujahr	Auch wenn das Objekt umfangreiche Sanierungen erfahren hat, ist hier das ursprüngliche Baujahr als Bezugsgröße anzusetzen
Gebäudestandard	Die Einordnung zu einer Standardklasse richtet sich nach den Vorgaben der ImmoWertV, Anlage 4, III.
Modernisierung	Modernisierungspunkte werden gemäß ImmoWertV (Anlage 2) vergeben.: Vergabe der Modernisierungspunkte: Objekte mit 0 bis 5 Punkten sind als „nicht modernisiert“ einzustufen, Objekte mit 6 bis 10 Punkten gelten als „teilmodernisiert“. Objekte mit 11 bis 20 Modernisierungspunkten sind „modernisiert“

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

Wohnlage	Die Abhängigkeit von der Lage ist bei allen Immobilienrichtwerten bereits berücksichtigt. Die Mikrolage innerhalb der Immobilienrichtwertzone kann bei Bedarf sachverständigt gewürdigt werden.
----------	---

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte). Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Umrechnungskoeffizienten

Die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten sind multiplikativ zu verwenden.

Gebäudestandard	Koeffizient
einfach	0,819
einfach bis mittel	0,942
mittel	1,000
mittel bis gehoben	1,050
gehoben	1,203

Modernisierung	Koeffizient
nicht modernisiert	1,000
modernisiert	1,125
teilweise modernisiert	1,057

Ergänzende Gebäudeart	Koeffizient
Doppelhaushälfte	1,000
Reihenmittelhaus/ Reihenendhaus	0,957

Unterkellerung	Koeffizient
voll unterkellert	1,000
nicht unterkellert	0,931

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

Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient
1900 - 1949	1,000	1969	1,033	1989	1,142
1950	1,000	1970	1,038	1990	1,148
1951	1,000	1971	1,043	1991	1,155
1952	1,000	1972	1,048	1992	1,161
1953	1,000	1973	1,053	1993	1,168
1954	1,000	1974	1,058	1994	1,175
1955	1,000	1975	1,063	1995	1,182
1956	1,000	1976	1,068	1996	1,189
1957	1,000	1977	1,073	1997	1,196
1958	1,000	1978	1,078	1998	1,203
1959	1,000	1979	1,084	1999	1,210
1960	1,000	1980	1,089	2000	1,217
1961	1,000	1981	1,094	2001	1,225
1962	1,000	1982	1,100	2002	1,232
1963	1,005	1983	1,105	2003	1,240
1964	1,009	1984	1,111	2004	1,247
1965	1,014	1985	1,116	2005	1,255
1966	1,018	1986	1,123	2006 - 2019	1,263

Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient
50 - 80	1,112	127	1,006	173	0,936
81	1,109	128	1,004	174	0,934
82	1,107	129	1,002	175	0,933
83	1,104	130	1,000	176	0,931
84	1,102	131	0,998	177	0,930
124	1,014	170	0,940	216	0,879
125	1,012	171	0,938	217	0,878
126	1,010	172	0,937	218	0,876

Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient
100 - 150	0,935	196	0,954	242	0,974
151	0,935	197	0,954	243	0,974
152	0,936	198	0,955	244	0,975
153	0,936	199	0,955	245	0,975
154	0,936	200	0,956	246	0,975
155	0,937	201	0,956	247	0,976
156	0,937	202	0,956	248	0,976
157	0,938	203	0,957	249	0,977
158	0,938	204	0,957	250	0,977
159	0,938	205	0,958	251	0,978
160	0,939	206	0,958	252	0,978
299	1,000	344	1,005	389	1,010
300	1,000	345	1,005	390	1,010
301	1,000	346	1,005	391	1,010
302	1,000	347	1,005	392	1,010

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

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2450 €/m ²		
Gemeinde	Essen		
Immobilienrichtwertnummer	317953		
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	-4 %
Baujahr	1962	2009	26 %
Wohnfläche	130 m ²	126 m ²	1 %
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	-7 %
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	nicht modernisiert	0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel - gehoben	5 %
Grundstücksgröße	300 m ²	252 m ²	-2 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.850 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		360.000 €	



Der ermittelte marktangepasste Sachwert mit rund 354 000 € = 2 810 €/m² WF liegt mit 1,4% geringfügig unter dem Immobilienrichtwert und wird somit hinreichend gestützt.

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 Sachwertertes liegen. Der unbelastete Sachwert wurde mit rund **362.000 €** ermittelt.

Das Grundstück befindet in einem Bereich einer Verdachtsfläche „*Das gesamte Gebiet ist durch Lufteintrag mit umweltgefährdenden Stoffen belastet*“. Der Markt reagiert entsprechend zurückhaltend, daher halte ich einen Risikoabschlag von 2% auf den ermittelten Sachwert für sachgerecht.

362.000 € * 98/100 = rund **355 000 €**

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in
 45141 Essen, Heeskampshof 45

Gemarkung Stoppenberg

Flur	Flurstück	Größe
19	290	252,00 m ²

zum Wertermittlungsstichtag: 05. Februar 2024

355 000 €

in Worten: dreihundertfünfundfünfzigtausend 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, 18.06.2024

 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: 290
Flur: 19
Gemarkung: Stoppenberg
Heeskampshof 45, Essen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

- mit kommunalen Ergänzungen -
Stadtgrundkarte 1:1000

Erstellt: 18.06.2024
Zeichen: EI-Nr. 1876

