

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 029/24



Objekt:	Im Arlenkamp 16, 45329 Essen Gemarkung Karnap Flur 7, Flurstück 237
Objektart:	Einfamilienhaus
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	01. September 2025
Verkehrswert, Marktwert	<u>€ 227.000,00</u>

Inhaltsverzeichnis	Seite
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	8
III.1 Wohnhaus	8
III.2 Ausführung und Ausstattung	8
III.3 Nebengebäude und Außenanlagen	9
III.4 Zustand	9
III.5 Energie-Ausweis	9
III.6 Einschränkende Hinweise	9
III.7 Baumassen und –Flächen	10
III.8 Restnutzungsdauer	10
IV. Verkehrswertermittlung	11
IV.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	12
IV.2 Bodenwertermittlung	13
IV.3 Sachwertermittlung	15
IV.3.1 Wohnhaus	17
IV.3.2 Zusammenfassung der Sachwerte	18
IV.4 Ertragswertermittlung	21
IV.4.1 Ertragswert	23
V. Verkehrswert	24
VI. Verzeichnis der Anlagen	25
VII. Literaturverzeichnis	25
VIII. Übersicht	26
IX. Katasterplan	27
X. Fotos	28
XI. Flächenberechnung	29
XII. Grundrisse	31

I. Aufgabenstellung

*Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen vom 06.11.2024
Geschäftsnummer 180 K 029/24*

„in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundstücks

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Kamap, Blatt 2115

*Gemarkung Kamap, Flur 7, Flurstück 237, Gebäude- und Freifläche, Im Arlenkamp 16, Größe
443 m²*

Eigentümer:

xx-
xx

*soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des oben
angewiesenen Objektes eingeholt werden.“*

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 06.11.2024
 - Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen
- 1.2** Auftraggeber:
Amtsgericht Essen, Abteilung 180
- 1.3** Aufgabe des Gutachtens:
s. Aufgabenstellung
- 1.4** Die Ortsbesichtigung erfolgte am: 07. Oktober 2025
- 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 Kamap. **Karnap** ist der nördlichste Stadtteil von Essen und der einzige nördlich der Emscher.

Karnap war sehr stark durch den Steinkohlen-Bergbau mit seinen zahlreichen Nebenbetrieben geprägt. Der Niedergang des Bergbaus zog sich durch die 1960er Jahre und erreichte Ende Dezember 1972 mit der Stilllegung der Zeche Mathias Stinnes seinen Höhepunkt.

Heute ist die größte Industrieanlage Karnaps das Müllheizkraftwerk Essen-Karnap, die gemeinsame Müllverbrennungsanlage der Städte Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Gladbeck und Mülheim an der Ruhr. Es ist Anfang der 1960er-Jahre nach Umbau des ehemaligen Steinkohlekraftwerks entstanden. Außerdem gibt es Glaswerke im Stadtteil.

Direkt an der Emscher und nördlich des Rhein-Herne-Kanals befindet sich der Anfang der 1970er Jahre angelegte Emscherpark, eine Erholungsfläche, die auf einer ehemaligen Bauschuttdeponie errichtet wurde. Der Park besteht derzeit aus Wiesen- und Waldflächen. Im Jahr 2027 findet hier ein Teil der Internationalen Gartenausstellung (IGA) im Zug des Projekts *Emscherpark 2.7* statt.

Strukturdaten der Bevölkerung in Kamap (Stand: 31. März 2025):

- Bevölkerungsanteil der unter 18-Jährigen: 19,7 % (Essener Ø: 16,9 %)
- Bevölkerungsanteil der mindestens 65-Jährigen: 18,8 % (Essener Ø: 21,7 %)
- Ausländeranteil: 23,9 % (Essener Ø: 20,6 %)

Verkehrslage, Entfernungen: Die Liegenschaft ist über die Straße Im Arlenkamp erschlossen. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 9,0 km.

Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die A42 ist rund 2,6 km, die A2 ist rund 5,0 km, die A40 rund 9,2 km und die B224 rund 600 m entfernt.

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

Wohnlage: Diese Lage wird der **mittleren bis einfachen Wohnlage** zugeordnet.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: überwiegend Wohnbebauung

topographische Grundstückslage: Das Grundstück steigt in Richtung Garten leicht an.

III.2 Erschließungszustand

Straßenart:	Wohnstraße mit normalem bis geringem Verkehrsaufkommen.
Straßenausbau:	Schwarzdecke, Gehwege
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Gemeinschaftsgiebel), einseitige Grenzbebauung der Garage

II.3 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 14,10 m
mittlere Tiefe:	ca. 30,00 m
Grundstücksgröße:	443 m ²
Bemerkungen:	regelmäßige Grundstücksform s. Lageplan

II.4 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen: Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs Karnap Blatt 2115 besteht keine Eintragung.

In Abt. II des Grundbuchs von Karnap Blatt 2115 besteht folgende Eintragung:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Essen, 180 K 029/24).

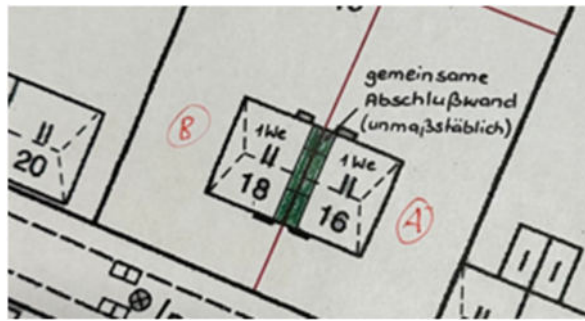
Anmerkung: *Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.*

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind soweit bekannt nicht vorhanden und Untersuchungen angestellt.

Erschließungsbeiträge Die Erschließungsbeiträge sind soweit bekannt abgegolten.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Es besteht eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis der Stadt Essen. Als Eigentümer des Grundstücks Im Arlenkamp 16, Gemarkung Karnap, Flur 7 Flurstück 237 verpflichten wir uns, bei Abbruch des vorgenannten Gebäudes die gemeinsame Gebäudetrennwand zugunsten des Grundstücks Im Arlenkamp 18, Gemarkung Karnap, Flur 7 Flurstück 238 bestehen zu lassen.

Als Eigentümer des Grundstücks Im Arlenkamp 18, Gemarkung Karnap, Flur 7 Flurstück 238 verpflichten wir uns, bei Abbruch des vorgenannten Gebäudes die gemeinsame Gebäudetrennwand zugunsten des Grundstücks Im Arlenkamp 16, Gemarkung Karnap, Flur 7 Flurstück 237 bestehen zu lassen.



Wertvor- und Wertnachteil heben sich gegenseitig auf.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

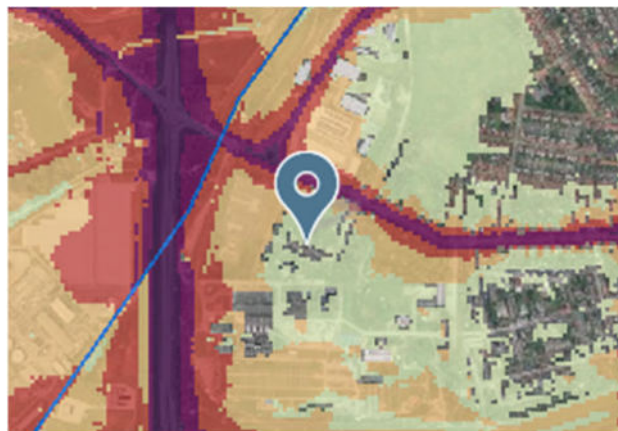
Darstellung im Flächen-nutzungsplan:

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.

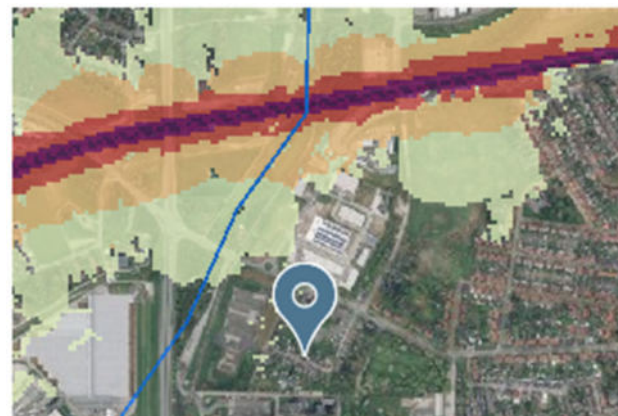
NRW-Umweltdaten Lärmkataster



Straßenverkehr 24h

L-den / dB(A)

- ab 55 bis 59
- ab 60 bis 64
- ab 65 bis 69
- ab 70 bis 74
- ab 75



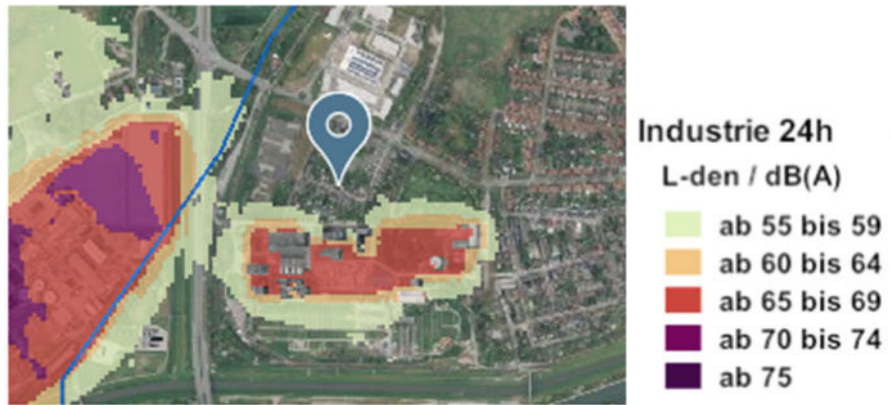
Schienenverkehr 24h

(Schienenwege des Bundes)
L-den / dB(A)

- ab 55 bis 59
- ab 60 bis 64
- ab 65 bis 69
- ab 70 bis 74
- ab 75

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

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



Gefährdungspotential des Untergrundes in NRW:



■ 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: 1924 Baujahr

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 25 Jahre geschätzt

III.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: gemauert, Beton

Umfassungswände: Mauerwerk
Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: soweit bekannt Eisenbeton, Holzbalkendecke

Geschosstreppe: nicht bekannt

Fußböden: nicht bekannt

Innenansichten: nicht bekannt

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Rollläden
soweit feststellbar

Türen: Eingangstür: Aluminium-/ Kunststofftür mit Verglasung
Innentüren: nicht bekannt

Heizung: nicht bekannt

Elektroinstallation: nicht bekannt

Sanitäre Installation: Bad, Gäste-WC nicht bekannt
Küche nicht bekannt

Warmwasserversorgung: nicht bekannt, Solarthermie

Außenverkleidung: Putz mit Anstrich

Dachkonstruktion Holzkonstruktion, Walmdach mit Pfannendeckung
Dachform und Eindeckung:

III.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Garagen:	Systemgaragen, Flachdach, Sektionaltore, die Garagen konnten ebenfalls ausschließlich von außen besichtigt werden.
Außenanlagen	Hauszugang und Garagenzufahrt gepflastert, Hauseingangsstufen, Rasen und Pflanzfläche, der Garten konnte nicht besichtigt werden.

III.4 Zustand

Grundrissgestaltung:	Die genaue Aufteilung ist nicht bekannt, die in der Hausakte vorliegenden Pläne stammen aus dem Baujahr. Das Wohnhaus ist Nord/Ost (Gartenseite), Süd/West (Straßenseite) 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.
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 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	244,00 m ²
Wohnfläche	EG/ OG	rund	86,30 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

25 Jahren

Hierbei wird eine Objektentsprechende wirtschaftlich Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt.

IV. Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück in
 45329 Essen, Im Arlenkamp 16

Gemarkung Kamap

Flur	Flurstück	Größe
7	237	443,00 m ²

zum Wertermittlungsstichtag: 01. September 2025

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 verkehrüblicherweise 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 Vergleichswertverfahren 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.

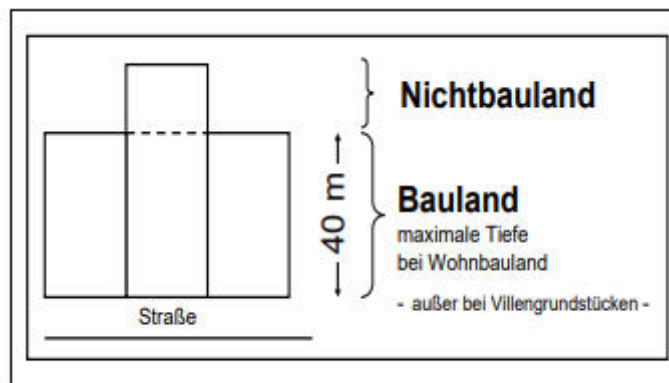


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

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.: 17524. Der Richtwert ist wie folgt definiert:
 zum Stichtag 01.01.2025 = 205,00 €/m²

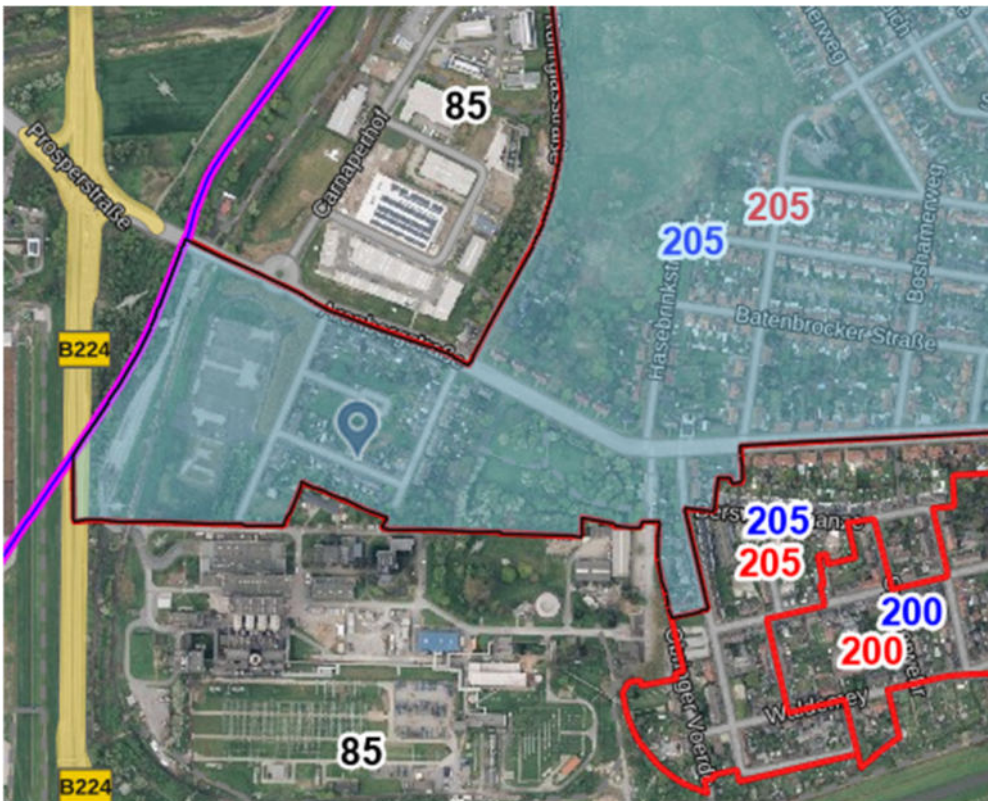
Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

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 **01. September 2025** 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
 $443,00 \text{ m}^2 * 205,00 \text{ €/m}^2 = 90\ 815 \text{ €}$

Grundstücksgröße: **443,00 m²** Bodenwert unbelastet: rund **90 800 €**

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 mitefasst 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 **1,29**. 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	1,29	0,24	1,26	0,80	1,83
Restnutzungsdauer [Jahre]	35	15	32	12	72
Kaufpreis [€/m² WF]	3.222	919	3.091	1.437	6.186
Wohnfläche [m²]	136	28	138	72	196
Vorläufiger Sachwert [€]	354.654	119.839	346.465	112.182	795.611
Gebäudestandard	2,6	0,5	2,5	1,6	4,0
Grundstücksfläche [m²]	424	143	407	127	786
Bodenwert [€]	163.350	84.042	142.120	31.460	451.260

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. 244,00 m²

* **fiktives** Baujahr des Gebäudes bei einer unterstellten Restnutzungsdauer von 25 Jahren: 1970

* 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	
	1.12	freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1100	
	2.12	Doppel- und Reihendendhäuser	535	595	685	825	1035	100%
	3.12	Reihenmittelhäuser	505	560	640	775	965	

Vorgabe NHK 2010	535	595	685	825	1035	Wägungsanteil	Kostenanteil NHK 2010
Kostengruppe	einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%					%	€m ³
	Ausstattungsstandard						
Außenwände	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.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%	141
Sonstiges							
Ansatz		80%	20%				
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Welpplatten; 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 bzw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, 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%	96
Sonstiges							
Ansatz		50%	50%				
Fenster und Außenüren	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%	75
Sonstiges							
Ansatz			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, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandverliefungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verliefungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%	73
Sonstiges							
Ansatz		20%	80%				
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 Trittschallschutz (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-verliefungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%	70
Sonstiges							
Ansatz		50%	50%				

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
Sonstiges							
Ansatz			100%				
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, 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 i.w. zwei Waschbecken, i.w. 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%	62
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%	64
Sonstiges							
Ansatz			80%	20%			
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%	41
Sonstiges							
Ansatz			100%				
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert						100%	656
Gebäudestandardkennzahl							2,7

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 656 €/m² BGF.

Der Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag September 2025 beträgt gemäß den Veröffentlichungen des statistischen Bundesamtes 189,6.

= 656 * 189,6/100 = rund **1 244 €/m²** Brutto Baukosten

* Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag
244,00 m² BGF * 1 244 €/m² BGF 303 536 €

* Wertminderung wegen Alters (lineare Alterswertminderung)
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 25 Jahre
68,75 % des Herstellungswerts (incl. Baunebenkosten) - 208 681 €

Gebäudewert (incl. Baunebenkosten) 94 855 €

IV.3.2 Zusammenfassung der Sachwerte

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

* Gebäudewerte (incl. Baunebenkosten) 94 855 €

Wert der Außenanlagen (incl. Baunebenkosten gemäß GMB) wird mit rund 7% der Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert berücksichtigt 6 640 €

Bodenwert 90 800 €

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten) 192 295 €

*** Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

- Instandhaltungsrückstau

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

- Garagen pauschal

8 000 €

Anpassung an den Grundstücksmarkt, der Gutachterausschuss Essen hat für Ein- und Zweifamilienhäuser einen Sachwertfaktor von 1,29 +- 0,24 ermittelt mit einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren, einer Wohnfläche von 136 m², einem Bodenwert von 163.350 € und einem Gebäudestandard von 2,6.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein 1924 errichtetes, Einfamilienwohnhaus (Gemeinschaftsgiebel), mit einer unterstellten Restnutzungsdauer von 25 Jahren, einer Wohnfläche von 86,30 m² und einem Bodenwert von 90 800 €.

Aufgrund des tatsächlichen Baujahrs, der Gebäudestruktur, der geringeren Restnutzungsdauer (25 Jahre), sowie dem unterstellten Gebäudestandard von 2,6 und der Lage innerhalb der Stadt (mittlere bis einfache Wohnlage), halte insgesamt einen Zuschlag von **20%** für sachgerecht.

192 295 * 0,20

38 459 €

Marktangepasster Sachwert

238 754 €

rd. **239 000 €****5.1.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser**

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser den Sachwertfaktor ermittelt zu **1,29**. 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	1,29	0,24	1,26	0,80	1,83
Restnutzungsdauer [Jahre]	35	15	32	12	72
Kaufpreis [€/m ² WF]	3.222	919	3.091	1.437	6.186
Wohnfläche [m ²]	136	28	138	72	196
Vorläufiger Sachwert [€]	354.654	119.839	346.465	112.182	795.611
Gebäudestandard	2,6	0,5	2,5	1,6	4,0
Grundstücksfläche [m ²]	424	143	407	127	786
Bodenwert [€]	163.350	84.042	142.120	31.460	451.260

Tabelle 5.2: Sachwertfaktor - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

Plausibilitätsprüfung

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2400 €/m ²		
Gemeinde	Essen		
Immobilienrichtwertnummer	317524		
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	mittlerer Modernisierungsgrad	5.8 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0.0 %
Baujahr	1962	1924	0.0 %
Wohnfläche	130 m ²	86 m ²	9.4 %
Grundstücksgröße	300 m ²	443 m ²	2.7 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.850 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		250.000 €	



Der Sachwert wurde ohne Berücksichtigung der BOG's mit rund 231.000€ ermittelt, der, das entspricht **2.674 €/m² WF**. Der Wert liegt rund 6,2% unter dem Immobilienrichtwert. Unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur (Gemeinschaftsgiebel, Schallschutz) und der Nähe zur B224 (Immissionsbelastung s. Seite 6), wird damit hinreichend gestützt.

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

351 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
420 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
46 Euro	jährlich für Garagen bzw. Stellplätze

Instandhaltungskosten

13,80 Euro/m ²	jährlich je Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
104 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Mietausfallwagnis

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

GMB Essen 2025

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 **0,8 %** als sachgerecht angenommen.

Begründung: Der Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde mit 1,0 +/- 1,0% mit einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren +/- 14 und einer Wohnfläche von 153 m² ermittelt. Unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur (Doppelwohnhaus mit Gemeinschaftsgiebel), dem tatsächlichen Baujahr 1924, der geringen Wohnfläche (86,40 m²), halte ich den vorgenannten Liegenschaftszins für sachgerecht.

5.1.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu 1 %. Die Tabelle 5.4 und die Abbildung 5.10 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,0	1,0	1,0	-1,4	3,3
Restnutzungsdauer [Jahre]	38	14	34	20	73
Bewirtschaftungskosten [%]	18,7	2,5	19,0	12,0	28,0
Rohertragsvielfältiger	33,5	7,9	32,6	19,0	63,9
Miete [€/m ²]	8,36	1,15	8,20	5,16	13,00
Kaufpreis [€/m ² WF]	3.305	952	3.161	1.612	6.537
Wohnfläche [m ²]	153	49	144	72	350

Tabelle 5.4: Liegenschaftszinssatz - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

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 ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohnhaus	86,40	7,70	rd. 665,00	7 980,00
Garagen	2	50,00	100,00	1 200,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt		9 180 €		

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 443 €
351 €/WE, 46,00 €/GA

Instandhaltungsaufwendungen 1 400 €
13,80 €/m² WF, 104,00 €/GA

Mietausfallwagnis 184 €
in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %

CO² Umlage (nicht umlegbar) ¹⁾ 160 €
in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 2 187 € = 23,8 % der Nettokaltmiete

* jährlicher Reinertrag 6 993 €

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

0,8 % * 90 800 € - 726 €

* Ertrag der baulichen Anlagen 6 267 €

* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 25 Jahre

* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) * 22,58
bei 25 Jahren RND und 0,8 %
Liegenschaftszinssatz

* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen 141 509 €

* Bodenwert 90 800 €

* vorläufiger Ertragswert 232 309 €

* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* Die Marktanpassung ist hinreichend im Mietzins
und im Liegenschaftszins berücksichtigt.

* Ertragswert unbelastet insgesamt 232 309 €
rd. **232 000 €**

¹⁾ Ab dem 01.01.2023 ist vom Vermieter anteilig die CO²-Steuer zu tragen, Veröffentlichungen in der GUG geben einen Mittelwert von 2% der Miete an. Differenzierte Auswertungen stehen aktuell noch nicht zur Verfügung.

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 **239 000 €** 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 5%** für sachgerecht.

239.000 € * 95/100 = rund **227 000 €**

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in
 45329 Essen, Im Arlenkamp 16

Gemarkung Kamap

Flur	Flurstück	Größe
7	237	443,00 m ²

zum Wertermittlungsstichtag: 01. September 2025

227 000 €

in Worten: zweihundertsiebenundzwanzigtausend EURO
 geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde von mir 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, 11.10.2025

 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: 237
Flur: 7
Gemarkung: Karnap
Im Arlenkamp 16, Essen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 09.10.2025
Zeichen: EI-Nr. 3302

