

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: 183 - 182 K 006/23



Objekt:	Scheebredde 43 in 45257 Essen Gemarkung Byfang Flur 5, Flurstück 557
Objektart:	Einfamilienhaus Landwirtschaftsflächen
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	05. Dezember 2025
Verkehrswert, Marktwert:	<u>€ 420.000,00</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.7.1 Ermittlung der Wohnfläche	10
III.8 Restnutzungsdauer	11
IV. Verkehrswertermittlung	12
IV.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	13
IV.2 Bodenwertermittlung	15
IV.3 Sachwertermittlung	19
IV.3.1 Wohnhaus	21
IV.3.2 Scheune	22
IV.3.3 Zusammenfassung der Sachwerte	23
IV.4 Ertragswertermittlung	25
IV.4.1 Ertragswert	27
V. Verkehrswert	28
VI. Verzeichnis der Anlagen	29
VII. Literaturverzeichnis	29
VIII. Übersicht	30
IX. Katasterplan	31
X. Fotos	32
XI. Flächenberechnung	36

I. Aufgabenstellung

*Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen vom 17.04.2024,
Geschäftsnummer 183 – 182 K 006/23*

„in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundstücks

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Byfang Blatt 2046 (Amtsgerichtsbezirk Essen-Steele)

*Lfd. Nr. 3 BV: Gemarkung Byfang, Flur 5, Flurstück 557, Gebäude- und Freifläche,
Scheebredde 43, Größe: 29.445 qm.*

Eigentümer:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

*Soll über den Wert (Verkehrswert) ein aktualisiertes 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 11.05.2023
 - Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen
 - Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen
- 1.2 Auftraggeber:
Amtsgericht Essen, Abteilung 183 - 182
- 1.3 Aufgabe des Gutachtens:
s. Aufgabenstellung
- 1.4 Die Ortsbesichtigung erfolgte am: 31. Juli 2024
- 1.5 Teilnehmer:
Herr xxxxxxxxxxxx
Sabine Berchem
- 1.6 Wertermittlungsgrundlagen:
Wertermittlungsverordnung
Baugesetzbuch
Grundbuchauszug
einschlägige Fachliteratur
- 1.7 Ausfertigungen:
Das Gutachten besteht aus insgesamt 36 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: Die Liegenschaft befindet sich in Byfang. **Byfang** ist ein südöstlicher Stadtteil der Stadt Essen.

Der Ort gehört zur Ruhrhalbinsel (historisch auch Hattingen-Niederwenigern). Der Zuläufer der Deipenbecke bildet die Grenze zwischen Byfang und Burgaltendorf sowie die historische Grenze zwischen Westfalen und Rheinland. Die Siedlungsstruktur des Stadtteils wird durch seine eigenartige Topographie bestimmt. Deutlich erkennbar ist das Gebiet dem Niederbergisch-Märkischen Hügelland zuzuordnen.

Byfang, geprägt von Landwirtschaft, dörflichen Strukturen, aktivem Gemeinde- und Vereinsleben, gehört zu den dünn besiedelten Stadtteilen Essens. An Byfang grenzen die Stadtteile Burgaltendorf im Nordosten, Übrerruhr im Norden, Kupferdreh im Südwesten und Süden, sowie Heisingen im Westen. Im Osten grenzen die Hattinger Stadtteile Niederwenigern und *Niederbonsfeld* an Byfang.

Das Straßennetz ist dem eher ländlich geprägten Stadtteil angepasst. An der Langenberger Straße in Byfang befindet sich die Auffahrt zur A44. Im Stadtteil verkehren die Busse der Ruhrbahn und der VER der Linien 141, 177 (die Linie 155 endet an der Stadtteilgrenze), 180 und der Nachtexpress NE6 sowie die Schulbusse 15 zur Josefschule (Grundschule) im benachbarten Stadtteil Kupferdreh und der E-Bus-Werden zum Gymnasium Essen-Werden und zum Mariengymnasium (Bistumsschule).

Verkehrslage, Entfernungen: Die Liegenschaft ist über die Straße Scheebredde erschlossen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Versorgungsmöglichkeiten des mittelfristigen Bedarfs sind in ausreichenden Maße in der Umgebung von rund 2,0 km vorhanden. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum von Kupferdreh beträgt ca. 2,7 km und zur Innenstadt ca. 12 km.

Normale Anbindung an den Individualverkehr. Die die A 44 ist rund 3,0 km, die A 52 ist rund 9,1 km, die A40 ist rund 11 km und die B227 ist ca. 4,7 km entfernt.

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

Wohnlage: Diese Lage wird der **guten Wohnlage** zugeordnet, Lageklasse 4 des Mietspiegels

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: überwiegend Landwirtschaft zum Teil Wohnbebauung

topographische Grundstückslage: Das Gelände steigt in Richtung süd-west an (rund 4,5 m).

III.2 Erschließungszustand

Straßenart: Schmale Straße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Straßenausbau: Asphaltiert ohne Gehwege

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Wasser, Strom, Telekommunikation

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Einseitige Grenzbebauung des Wohngebäudes.

II.3 Gestalt und Form

Straßenfront: s. Lageplan

mittlere Tiefe: ca. 150 m

Grundstücksgröße: 29 445 m²

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform s. Lageplan

II.4 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen: Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Byfang Blatt 2046 besteht das Flurstück betreffend keine Eintragung.

In Abt. II des Grundbuchs von Byfang Blatt 2046 besteht das Flurstück betreffend folgende Eintragung:

Die RWE Deutschland Aktiengesellschaft in Essen ist berechtigt, über die belasteten Grundstücke eine Hochspannungsfreileitung zu führen und die dafür erforderlichen Masten aufzustellen. Unter Bezugnahme im übrigen auf den rechtskräftigen Enteignungsbeschuß des Regierungspräsidenten in Düsseldorf vom 11. Januar 1956 eingetragen am 5. April 1956 und von Blatt 162 hierher übertragen .

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleitungsrecht) für die Ruhrgas Aktiengesellschaft in Essen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. April 1976 eingetragen am 22. April 1976 und von Blatt 162 hierher übertragen.
 Eingetragen am 15.03.2013.

Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Byfang Flur 5 Flurstück 556 (Blatt 2048 BV Nr. 1).
 Bezug: Bewilligung vom 12.03.2012 (UR-Nr. 49/2012, Notar Franz-Josef Hendriks, Hattingen) und vom 17.01.2013 (UR-Nr. 20/13, Notar Franz-Josef Hendriks, Hattingen). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 1. Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 15.03.2013.

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

Grunddienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Byfang Flur 5 Flurstück 556 (Blatt 2048 BV Nr. 1).
Bezug: Bewilligung vom 12.03.2012 (UR-Nr. 49/2012, Notar Franz-Josef Hendriks, Hattingen) und vom 08.03.2013 (UR-Nr. 97/13, Notar Franz-Josef Hendriks, Hattingen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 7 und 8. Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 15.03.2013.

Grunddienstbarkeit (Stromleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Byfang Flur 5 Flurstück 556 (Blatt 2048 BV Nr. 1).
Bezug: Bewilligung vom 12.03.2012 (UR-Nr. 49/2012, Notar Franz-Josef Hendriks, Hattingen) und vom 08.03.2013 (UR-Nr. 97/13, Notar Franz-Josef Hendriks, Hattingen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 6 und 8. Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am

Grunddienstbarkeit (Heizungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Byfang Flur 5 Flurstück 556 (Blatt 2048 BV Nr. 1).
Bezug: Bewilligung vom 12.03.2012 (UR-Nr. 49/2012, Notar Franz-Josef Hendriks, Hattingen) und vom 08.03.2013 (UR-Nr. 97/13, Notar Franz-Josef Hendriks, Hattingen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 6 und 7. Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 15.03.2013.

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: Das Gebäude wird von dem Eigentümer bewohnt.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden und Untersuchungen angestellt.

Erschließungsbeiträge Die Erschließungsbeiträge sind soweit bekannt abgegolten.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Für die Liegenschaft besteht eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis Baulastblatt Nr. 5/3258, Nr. 5/3259: Vereinigungsbaulast für die Grundstücke Gemarkung Byfang Flur 5 Flurstück 556 und 557

Gemäß § 4 Absatz 2 BauO NRW 2018 ist die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken unzulässig. Die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist zulässig, wenn durch Baulast gesichert ist, dass keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften der BauO NRW 2018 oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.

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

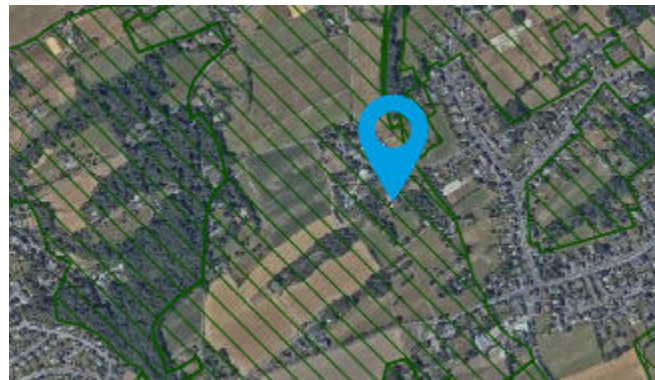
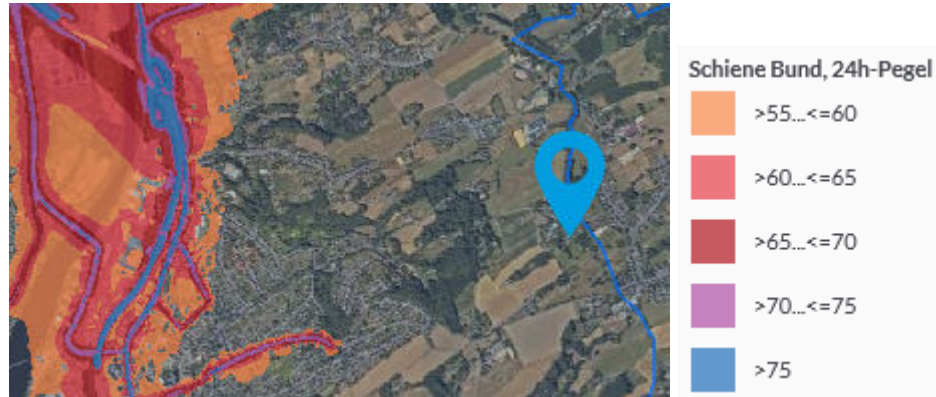
Darstellung im Flächen-nutzungsplan: In dem wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.




Festsetzungen im
 Bebauungsplan:

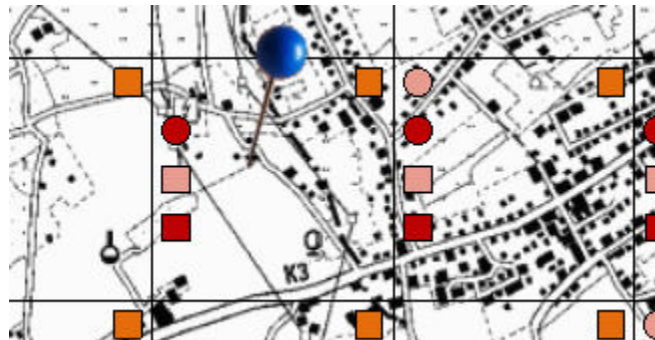
Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 (Bauen im Außenbereich) BauGB zu beurteilen. Hier sind Vorhaben nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und die entsprechenden Bestimmungen des Gesetzes zutreffen. Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz.





NRW Umweltdaten
 Lärmkataster



 Landschaftsschutzgebiet

Gefährdungspotential
 des Untergrundes in
 NRW:



-  verlassene Tagesöffnung Anzahl: 7
-  oberflächennaher Bergbau, belegt bekannt
-  tagesnaher Bergbau, möglich bekannt
-  Gasaustritt in Bohrungen bekannt

Alllasten:

Soweit bekannt besteht keine Eintragung in das Alllastenkataster.

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

III. Gebäudebeschreibung

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

III.1 Einfamilienwohnhaus mit Wintergarten

Art des Gebäudes - Erdgeschoß
 - Dachgeschoß nicht ausgebaut (von außen erschlossen)

Baujahr: ca. 1918, das genaue Baujahr ist nicht bekannt
 Anbau eines Wintergartens

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 25 Jahre (Anlage 4 SW-RL)

Fiktives Baujahr 1970

III.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: nicht bekannt

Umfassungswände: Mauerwerk
 Innenwände: überwiegend Mauerwerk

Geschossdecken: Kappendecke mit Strahlträgern (nach Auskunft von Herrn xxxxxxxxxx)
 die Decken sind von unter vollständig verkleidet

Fußböden: Wohn- und Schlafräume Laminat, Granit, Teppichboden
 Bad, Küche Fliesen

Innenansichten: Putz oder Tapete und Anstrich
 Bad: Umlaufend gefliest, unterschiedlich hoch, ansonsten
 Putz mit Anstrich
 Küche: Fliesenspiegel an Objektwand
 Decken Trockenputz mit Anstrich

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, unterschiedlich alt

Türen: Eingangstür: Kunststoff mit Isolierverglasung
 Innentüren: Holztüren

Heizung: Ölzentralheizung 2005, Kaminofen

Elektroinstallation: normale Ausstattung und Anzahl an Sicherungen.

Sanitäre Installation: Bad Dusche, Waschtisch, Stand-WC mit Spülkasten,
 Waschmaschinenanschluss
 Küche mit den erforderlichen Anschlüssen

Warmwasserversorgung: Zentrale Warmwasserversorgung

Außenverkleidung: Putz mit Anstrich

Dachkonstruktion Holzdach, Satteldach, Pultdach, Dachpfannen, Zinkrinnen
 Dachform und Eindeckung:

III.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Scheune:	Massivbau, Satteldach mit Pfannendeckung, Holztür, Bruchsteinmauerwerk, ansonsten Mauerwerk, Boden Beton.
Carport	Das Carport wurde in Verlängerung der Scheune errichtet, Mauerwerk, Pultdach mit Wellfaserzementplatten, Boden geschottert.
Backhaus:	Massivbau, Satteldach mit Pfannendeckung, Holztür, Bruchsteinmauerwerk, das Gebäude ist nicht mehr standsicher.
Außenanlagen	Hauszugang und Terrasse gepflastert, Zufahrt und Gartenwege geschottert, Holzterrasse zum Dachgeschoss, Rasen- und Pflanzflächen, Baumreihen, Laubwald, Landwirtschaftsflächen, Hecke, Zufahrtstor (Holz)

III.4 Zustand

Grundrissgestaltung:	Individuelle Grundrisslösung, gefangene Räume, das Schlafzimmer ist über den Wohnraum erschlossen, das „Büro“ (LH = 1,97 m) ist über die Küche erschlossen. Das Dachgeschoss ist ausschließlich über eine Außentreppe zugänglich.
Belichtung, Besonnung:	überwiegend gut
Bau- und Unterhaltungszustand:	das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand, in Teilbereichen bestehen jedoch Instandhaltungsrückstände. - zum Teil Risse im Bereich der Fassade - veraltete Sanitärinstallation und Ausstattung, die Wasserleitungen sind zum Teil auf der Wand verlegt. - das Backhaus ist nach Angabe von Herrn xxxxxxxxxx nicht mehr standsicher
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 ein Gebäude energetisch bewertet

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

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.

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 Nutzungsgeschosse 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

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, Eingangsflore usw.) außer Ansatz.

In der Hausakte sind keine Pläne der aufstehenden Gebäude vorhanden. Die Flächen wurden örtlich aufgemessen. Die Flächen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar

BGF	Wohnhaus inkl. Heizung	rund	205,00 m ²
	Wintergarten	rund	16,00 m ²
	Scheune	rund	102,00 m ²
	Backhaus	rund	23,00 m ²
Wohnfläche	inkl. anteilig Wintergarten (50%)	rund	75,00 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

25 Jahren

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

Modernisierungsgrad		Punkte
nicht modernisiert		0 - 1 0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung		2 - 5 5
mittlerer Modernisierungsgrad		6 - 10 0
überwiegend modernisiert		11 - 17 0
umfassend modernisiert		18 - 20 0
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres		
	Stichtag	2025
	Baujahr	1918
	tatsächliches Alter	107 Jahre
Vorgaben	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer	67 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer	
	Gesamtnutzungsdauer (50 - 80 Jahre)	80 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)	24 Jahre

Anlage 4 SW-RL

In Anlehnung an die Anlage 4 SW-RL sowie der erfolgten Modernisierungen halte ich insgesamt eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren für angemessen.

Für die Scheune halte ich bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, wegen des Gebäudezustands **15 Jahre** für sachgerecht.

IV. Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück in
 45257 Essen, Scheebredde 43

Gemarkung Byfang

Flur	Flurstück	Größe
5	557	29 445,00 m ²

zum Wertermittlungsstichtag: 05. Dezember 2025

Begründung der Grundstücksaufteilung:

Aufgrund der Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeit wird die Besitzung in folgende
 –qualitativ unterschiedlich- zu beurteilende Teilflächen aufgeteilt:

Teilfläche A: 1 200 m²

Hierbei handelt es sich um den Flächenanteil der wertmäßig als Bauland (Außenbereich) beurteilt wird (GRZ von rund 0,2).

Teilfläche B: 23 245 m²

Hierbei handelt es sich um den Flächenanteil der wertmäßig als Grünland beurteilt wird.

Teilfläche C: 5 000 m²

Hierbei handelt es sich um den Flächenanteil der wertmäßig als Laubwald beurteilt wird.

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich (lila Bodenrichtwerte)

Im planungsrechtlichen Außenbereich ist eine bauliche Nutzung nur in den in § 35 BauGB genannten Fällen zulässig. Für die bebauten Flächen im Außenbereich – Wohnen – hat der Gutachterausschuss zonale Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich ermittelt.

Diese Bodenrichtwerte gelten für Grundstücke mit folgenden Merkmalen

- überwiegend Wohnnutzung
- Wohngebäude genießt Bestandschutz
- keine landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücke
- ein- bis zweigeschossige Bauweise.

Die Größe des Baulandanteils des Grundstücks ist sachgerecht zu ermitteln und der vorhandenen Bebauung (z.B. überbaute Fläche des Wohnhauses i.V. mit GRZ = 0,2) anzupassen. Die Grundstücksgröße ist im Bereich der Wohnnutzung bis maximal 1.500 m² anzusetzen.

Die Qualität der Grundstücksteile, die über den Baulandanteil hinausgehen (Hausgarten, Obstwiesen, land- und forstwirtschaftliche Flächen) ist selbständig zu bestimmen und ihrer Nutzung wertmäßig einzustufen.

Es wird angenommen, dass die Erschließung gesichert und ein Anschluss an einen öffentlichen Kanal besteht.

Aufgrund der Lage im Außenbereich besteht keine Erschließungsbeitragspflicht.

Soweit kein Anschluss an einen Kanal besteht, ist ein Abschlag in Höhe der Mehraufwendungen für die jetzige als auch zukünftige Abwasserbeseitigung (feste Grube, Verrieselung, biologische Kleinkläranlage etc. – zukünftig Kanalanschlussbeitrag) bei der Wertermittlung sachverständig zu berücksichtigen.

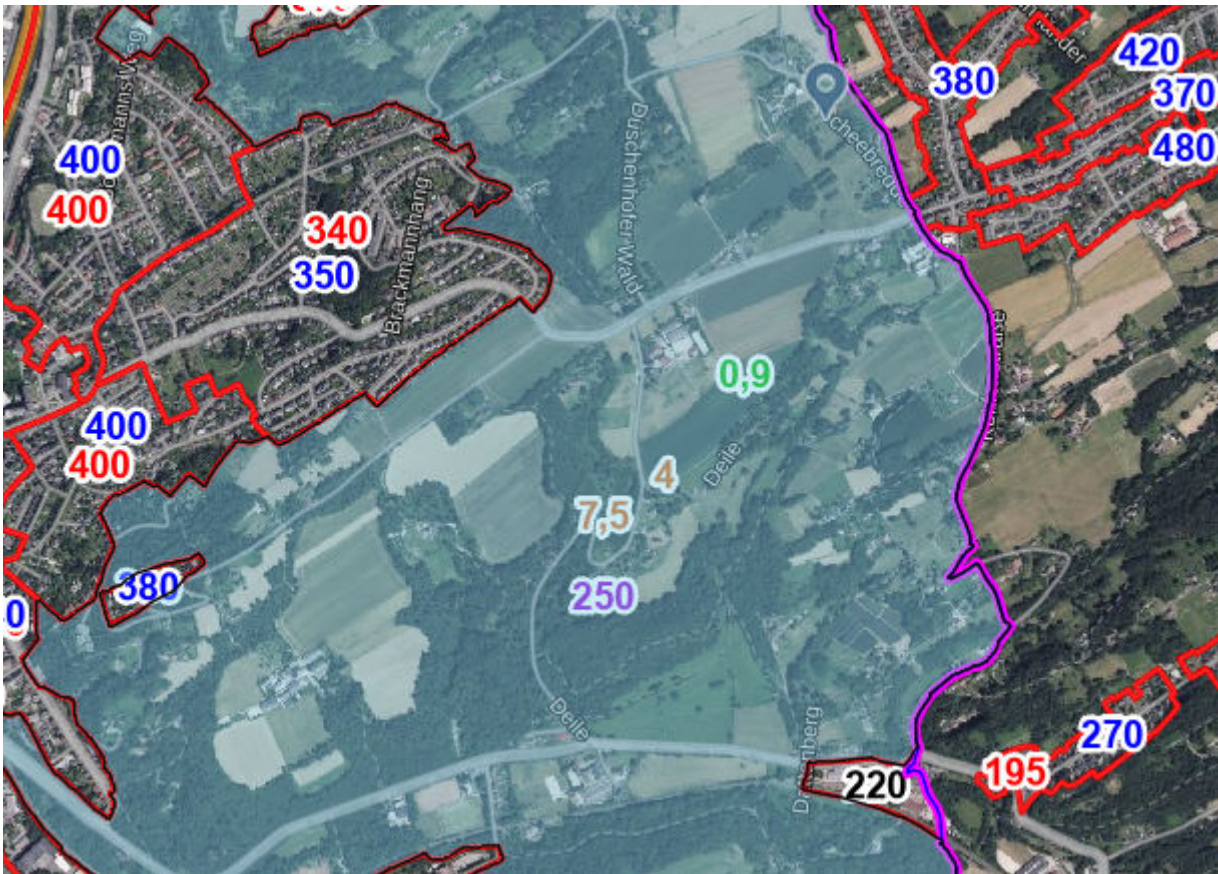
IV.2.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Stadt Essen (BRW-Nr.: 69014)
 zum Stichtag 01.01.2025 = 250,00 €/m²

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche
 erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand = frei
 Anzahl der Vollgeschosse = I-II

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 05.12.2025 wie folgt geschätzt:



Teilfläche A:

Die Teilfläche entspricht hinreichend der Bodenrichtwertzone Nr. 69014. Das Grundstück ist nach Auskunft des Eigentümers nicht an die Kanalisation angeschlossen. Gemäß Bodenrichtwertdefinition ist, wenn ein Grundstück nicht an die Kanalisation angeschlossen ist ein entsprechender Abschlag zu berücksichtigen, ein Abschlag von 10 €/m² der Teilfläche werden als sachgerecht angenommen.

- erschließungsbeitragsfreies Bauland
 $1\ 200,00\ \text{m}^2 * 240,00\ \text{€/m}^2 = 288\ 000\ \text{€}$

Grundstücksgröße: **1 200,00 m²** Bodenwert unbelastet: rund **288 000 €**

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

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

In Abt. II des Grundbuchs von Byfang Blatt 2046 bestehen das Flurstück betreffend folgende Eintragungen:

Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Byfang Flur 5 Flurstück 556 (Blatt 2048 BV Nr. 1).
 Bezug: Bewilligung vom 12.03.2012 (UR-Nr. 49/2012, Notar Franz-Josef Hendriks, Hattingen) und vom 17.01.2013 (UR-Nr. 20/13, Notar Franz-Josef Hendriks, Hattingen). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 1. Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 15.03.2013.

Grunddienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Byfang Flur 5 Flurstück 556 (Blatt 2048 BV Nr. 1).
 Bezug: Bewilligung vom 12.03.2012 (UR-Nr. 49/2012, Notar Franz-Josef Hendriks, Hattingen) und vom 08.03.2013 (UR-Nr. 97/13, Notar Franz-Josef Hendriks, Hattingen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 7 und 8. Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 15.03.2013.

Grunddienstbarkeit (Stromleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Byfang Flur 5 Flurstück 556 (Blatt 2048 BV Nr. 1).
 Bezug: Bewilligung vom 12.03.2012 (UR-Nr. 49/2012, Notar Franz-Josef Hendriks, Hattingen) und vom 08.03.2013 (UR-Nr. 97/13, Notar Franz-Josef Hendriks, Hattingen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 6 und 8. Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 15.03.2013.

Grunddienstbarkeit (Heizungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Byfang Flur 5 Flurstück 556 (Blatt 2048 BV Nr. 1).
 Bezug: Bewilligung vom 12.03.2012 (UR-Nr. 49/2012, Notar Franz-Josef Hendriks, Hattingen) und vom 08.03.2013 (UR-Nr. 97/13, Notar Franz-Josef Hendriks, Hattingen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 6 und 7. Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 15.03.2013.

Aufgrund der vorgenannten Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs halte ich, unter Berücksichtigung der der Einschränkungen durch die Rechte insgesamt einen pauschalen Abschlag von **10 000 €** (rd. 3,5%) für sachgerecht.

Grundstücksgröße: **1 200,00 m²** Bodenwert belastet: rund **278 000 €**

Teilfläche B:

Der Bodenrichtwert beträgt in der Stadt Essen (BRW-Nr.: 63265)
 zum Stichtag 01.01.2025 = 4,00 €/m²

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart = Grünland

Wegen der Unterbrechungen der Fläche durch die Baumreihen und der Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs (rund 7 000 m² sind durch die Rechte belastet), halte ich insgesamt einen Abschlag von 10% für sachgerecht.



4,00 €/m² * 0,9 = rund 3,60 €/m²

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

- Grünland
23 245,00 m² * 3,60 €/m² = 83 682 €

Grundstücksgröße: **23 245,00 m²** Bodenwert belastet: rund **83 700 €**

In Abt. II des Grundbuchs von Byfang Blatt 2046 besteht das Flurstück betreffend folgende Eintragung:

Die RWE Deutschland Aktiengesellschaft in Essen ist berechtigt, über die belasteten Grundstücke eine Hochspannungsfreileitung zu führen und die dafür erforderlichen Masten aufzustellen. Unter Bezugnahme im übrigen auf den rechtskräftigen Enteignungsbeschuß des Regierungspräsidenten in Düsseldorf vom 11. Januar 1956 eingetragen am 5. April 1956 und von Blatt 162 hierher übertragen .

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleitungsrecht) für die Ruhrgas Aktiengesellschaft in Essen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. April 1976 eingetragen am 22. April 1976 und von Blatt 162 hierher übertragen.
Eingetragen am 15.03.2013.

Teilfläche C:

Der Bodenrichtwert beträgt in der Stadt Essen (BRW-Nr.: 66265)
zum Stichtag 01.01.2025 = 0,90 €/m²

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart = forstwirtschaftliche Fläche

Die Teilfläche entspricht hinreichen der Bodenrichtwertzone

- Laubwald
5 000,00 m² * 0,90 €/m² = 4 500 €

Grundstücksgröße: **5 000,00 m²** Bodenwert unbelastet: rund **4 500 €**

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.

BAUNE BENKOSTEN

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

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

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

WERTMINDERUNG

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

a) Wegen Alters

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

b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

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

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

IV.3.1 Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)

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

Bruttogeschossfläche (BGF) rd. 205,00 m² + 16,00 m² Wintergarten

* fiktives Baujahr des Gebäudes: 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	
	1.22	freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1125	
	2.22	Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1055	100%
	3.23	Reihenmittelhäuser	515	570	655	790	990	

Vorgabe NHK 2010	550	610	700	845	1055	Wägungsanteil %	Kostenanteil NHK 2010 €/m²
Kostengruppe	einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%						
	Ausstattungsstandard						
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugengleitschicht, 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, Kalkblocksteinen, Geselbststeinen; 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%	140
Sonstiges		100%					
Ansatz							
Decke	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Belondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Belondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierete Tondachziegel, Flachdachausbildung bzw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsperrdämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befehrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach-konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%	92
Sonstiges		100%					
Ansatz							
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.); höhenverstellbare Türenlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%	71
Sonstiges		60%	40%				
Ansatz							
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putz/Lehmputz, 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, Holzstargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandschleife (z.B. Pfeilvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; reumhohe aufwendige Türelemente	11%	74
Sonstiges		30%	70%				
Ansatz							
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spaltenputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Keppendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geneigte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); geneigte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%	69
Sonstiges		60%	20%				
Ansatz							

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 Beleg	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-beleg, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	35
Sonstiges							
Ansatz			100%				
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Öfenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, reumhoch gefliest	1-2 Bäder mit ff. zwei Waschbecken, ff. 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%	59
Sonstiges							
Ansatz		50%	50%				
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gessäußenwand-themen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%	63
Sonstiges							
Ansatz			100%				
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busssystem	6%	40
Sonstiges							
Ansatz		30%	70%				
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert						100%	843
Gebäudestandardkennzahl							2,4

Die Ausstattung der zu bewertenden Liegenschaft entspricht im Mittel der Standardstufe 2-3. Die genaue Auswertung hat 643 €/m² BGF ergeben.

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

$$= 643 * 189,6/100 = \text{rund } \mathbf{1\ 219\ €/m^2} \text{ Brutto Baukosten}$$

$$* \text{ Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag} \\ 221,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1\ 219 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \quad \mathbf{269\ 399\ €}$$

$$* \text{ Wertminderung wegen Alters (lineare} \\ \text{Alterswertminderung)} \\ \text{Gesamtnutzungsdauer} \quad \mathbf{80 \text{ Jahre}} \\ \text{wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt)} \quad \mathbf{25 \text{ Jahre}} \\ \mathbf{68,75\ \% \text{ des Herstellungswerts (incl. Baunebenkosten)}} \quad \mathbf{-\ 185\ 212\ €}$$

$$\text{Gebäudewert (incl. Baunebenkosten)} \quad \mathbf{84\ 187\ €}$$

V.3.2 Scheune**18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen**

	Standardstufe		
	3	4	5
300 Bauwerk – Baukonstruktion	230	255	330
400 Bauwerk – Technische Anlagen	15	15	20
Bauwerk	245	270	350
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	11 %		
Traufhöhe	5,00 m		
BGF/Nutzeinheit	-		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF	Unterbau	
	250 m ² 1,20	Remise (ohne Betonboden)	0,80
	800 m ² 1,00		
	1 500 m ² 0,90		

Die Ausstattung der zu bewertenden Liegenschaft entspricht im Mittel der Standardstufe 3 = 230 €/m² inkl. 11 % BNK im Basisjahr 2010 ergeben.

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

Für die Größe ist ein Faktor von 1,2 zu berücksichtigen
 = 230 * 1,20 * 1,896 = rund **523 €/m²** Brutto Baukosten

* Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag 102,00 m ² BGF * 523 €/m ² BGF	53 346 €
* Wertminderung wegen Alters (lineare Alterswertminderung) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 15 Jahre 75,00 % des Herstellungswerts (incl. Baunebenkosten)	- 40 010 €
Gebäudewert (incl. Baunebenkosten) Altbau	13 336 €

IV.3.3 Zusammenfassung der Sachwerte

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

* Gebäudewerte Wohnhaus (incl. Baunebenkosten)	84 187 €
Scheune	13 336 €
Backhaus pauschal unter Berücksichtigung des schlechten Gebäudezustands	5 000 €
Carport pauschal	2 000 €
Wert der Außenanlagen (incl. Baunebenkosten) werden mit rund 7% der Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert (104 523 * 0,07)	7 317 €
Bodenwert Teilfläche A	278 000 €
Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)	389 840 €

* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Bodenwert Teilfläche B	83 700 €
- Bodenwert Teilfläche C	4 500 €
- Instandhaltungsrückstau - zum Teil Risse im Bereich der Fassade - veraltete Sanitärinstallation und Ausstattung, die Wasserleitungen sind zum Teil auf der Wand verlegt.	- 20 000 €

Anpassung an den Grundstücksmarkt, der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser einen Sachwertfaktor von 1,29 +- 0,24 ermittelt.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um eine nicht unterkellerte Doppelhaushälfte ca. 1918 erstellt mit zum Teil gefangenen Räumen und einer, für ein Einfamilienwohnhaus mit **75,00 m²** geringen Wohnfläche. Das Gebäude ist nicht gedämmt.

Unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich, dem hohen Bodenwertanteil (71%) und der Lage auf dem Immobilienmarkt (Anforderungen durch das GEG), halte ich insgesamt einen Abschlag von 10% für nicht sachgerecht.

389 840 * 0,10	- 38 984 €
Marktangepasster Sachwert	419 056 €
rd.	419 000 €

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

Der marktangepasste Sachwert (ohne BOG`s) entspricht rund **4 678 €/m² Wohnfläche** (er liegt deutlich über dem Mittelwert), unter Berücksichtigung des hohen Bodenwertanteils der Liegenschaft halte ich den ermittelten Wert für sachgerecht.

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

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

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

Als Liegenschaftszinssatz wird hier **1,0 %** als sachgerecht angenommen.

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
Rohertragsvervielfältiger	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

Begründung: Der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei 1,0% +/- 1,0 mit einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren +/- 14. Aufgrund der Restnutzungsdauer (25 Jahre), der Grundrissstruktur und dem Ausbauzustand, der geringen Größe für ein Einfamilienhaus sowie der abseitigen Lage sowie dem Mietzins halte ich den vorgenannten Liegenschaftszinssatz für sachgerecht.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

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

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

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

IV.3.1 Ertragswert

* Nettokaltmiete (Marktmiete gem. Mietspiegel der Stadt Essen, RDM und Internetrecherchen)

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohnhaus	75,00	7,00	525,00	6 300,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt			6 300 €	

Die Wohnflächen wurden örtlich aufgenommen. Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II.BV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Verwaltungskosten 351,00 €/WE	351 €	
Instandhaltungsaufwendungen 13,80 €/m ² WF	1 035 €	
Mietausfallwagnis in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %	126 €	
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	- 1 512 € = 24,0 % der Nettokaltmiete	
* jährlicher Reinertrag	4 788 €	
* Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil		
1,0 % * 278 000 €	- 2 780 €	
* Ertrag der baulichen Anlagen	2 008 €	
* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 25 Jahre		
* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei 25 Jahren Restnutzungsdauer und 1,0 % Liegenschaftszinssatz	* 22,02	
* Ertragswert der baulichen Anlagen	44 216 €	
* Bodenwert	278 000 €	
* vorläufiger Ertragswert	322 216 €	
* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Scheune, Backhaus, Carport (13 336 + 5 000 + 2 000)	20 336 €	
- Bodenwert Teilfläche B	83 700 €	
- Bodenwert Teilfläche	4 500 €	
- Instandhaltungsrückstau	- 20 000 €	
* Ertragswert insgesamt	418 252 €	
	rd. 418 000 €	

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

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

V. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwertes liegen.

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in
45257 Essen, Scheebredde 43

Gemarkung Byfang

Flur	Flurstück	Größe
5	557	29 445,00 m ²

zum Wertermittlungsstichtag: 05. Dezember 2025

420 000 €

in Worten: vierhundertzwanzigtausend EURO

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.

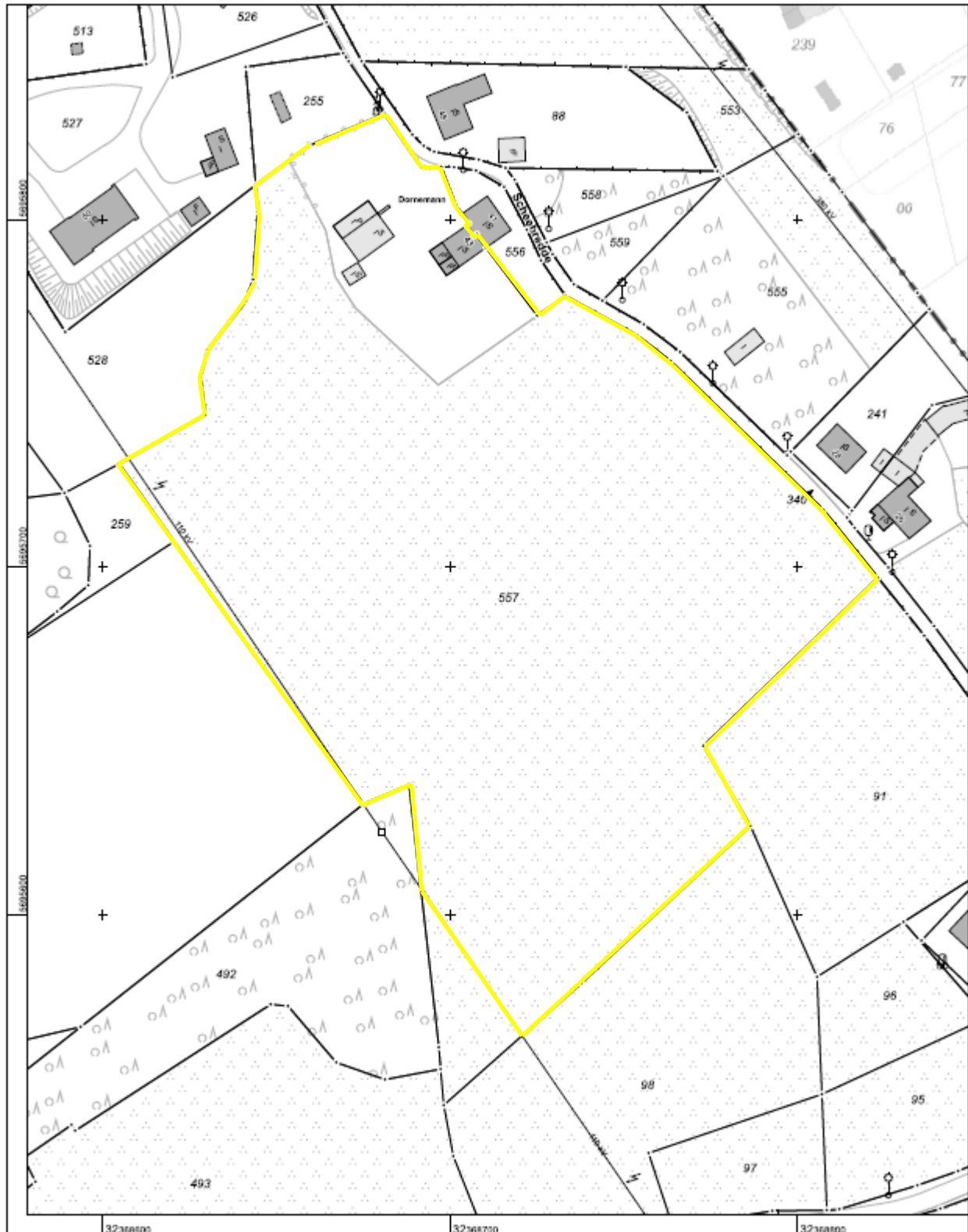


Essen, 05.12.2025

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: 557
Flur: 5
Gemarkung: Byfang
Scheebredde 43, Essen

Maßstab 1 : 1000



**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

- mit kommunalen Ergänzungen -
Stadtgrundkarte 1:1000

Erstellt: 16.05.2024
Zeichen: El-Nr. 1876