

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: 182 K 009/23



Objekt:

Nahestraße 28, 45219 Essen
Wohnungseigentum Nr. 406
Gemarkung Kettwig
Flur 62, Flurstück 109

Objektart:

Eigentumswohnung in
einem Mehrfamilienwohnhaus
mit Kellergaragen

Wertermittlungsstichtag

07. Juli 2023

Verkehrswert WE Nr. 406:

€ 153.000,00

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Deckblatt	1
II. Aufgabenstellung	3
II.1 Allgemeine Angaben	3
III. Grundstücksbeschreibung	4
III.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
III.2 Gestalt und Form	5
III.3 Erschließungszustand	5
III.4 Rechtliche Gegebenheiten	5
IV. Gebäudebeschreibung	8
IV.1 Mehrfamilienwohnhäuser mit Kellergaragen	8
IV.2 Fotos	8
IV.3 Räumliche Aufteilung Sondereigentum	10
IV.4 Ausführung und Ausstattung	10
IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum	10
IV.6 Dach	11
IV.7 Zustand	11
IV.8 Außenanlagen	11
IV.9 Einschränkende Hinweise	11
IV.10 Energie-Ausweis	12
IV.11 Baumassen und –Flächen	12
IV.11.1 Ermittlung der Flächen	12
IV.12 Restnutzungsdauer	13
V. Verkehrswertermittlung	14
V.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	15
V.2 Bodenwertermittlung	16
V.3 Ertragswertverfahren	18
V.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 406	22
V.4 Plausibilitätsprüfung	23
V.5 Verkehrswert	27
VI. Verzeichnis der Anlagen	28
VII. Literaturverzeichnis	28
VIII. Übersicht	29
IX. Katasterplan	30
X. Grundriss	31

II. Aufgabenstellung

*Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen vom 07.07.2023,
Geschäftsnummer 182 K 009/23
„in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums“*

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Kettwig Blatt 7238

Lfd. Nr. 1 BV:

*66,315/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kettwig, Flur 62,
Flurstück 190, Gebäude- und Freifläche, Nahestraße 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30,
Unterleberg, Größe: 150,77 a verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nummer 406 bezeichneten Wohnung an dem im Aufteilungsplan
Block D bezeichneten Gebäude.*

Eigentümer: xxxxxxxxxxxxxxxxx

*soll über den Wert (Verkehrswert) ein Gutachten von der vereidigten Sachverständigen
Dipl.-Ing. Sabine Berchem, Haskens Land 65, 45355 Essen eingeholt werden
(§ 74 a Abs. 5 ZVG).*

II.1. Allgemeine Angaben, Vorbemerkungen

- 1.1** das Gutachten stützt sich auf folgende Grundlagen:
 - Baupläne aus der Hausakte
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Essen
 - Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
 - Grundbuchauszug vom 06.06.2023
 - Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2023
 - Mietspiegel der Stadt Essen
- 1.2** Auftraggeber:
Amtsgericht Essen, Abteilung 182
- 1.3** Aufgabe des Gutachtens:
s. Aufgabenstellung
- 1.4** Die Ortsbesichtigung erfolgte am: 24. Oktober 2023
- 1.5** Teilnehmer:
Unterzeichner
- 1.6** Verwalter:
xxx Duisburg
- 1.7** Wertermittlungsgrundlagen:
Wertermittlungsverordnung
Baugesetzbuch
Grundbuchauszug
einschlägige Fachliteratur
- 1.8** Ausfertigungen:
Das Gutachten besteht aus insgesamt 31 Seiten.
Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

III. Grundstücksbeschreibung

III.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Bundesland Nordrhein-Westfalen

Mit rund 586.000 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 Westenergie AG, die Evonik Industries AG, ThyssenKrupp AG, Steag GmbH, E.ON, die Hochtief AG, die Schenker AG, die Funke Mediengruppe, Aldi Nord 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.

Mit dem Museum Folkwang verfügt Essen über eine renommierte Sammlung moderner Gemälde, Skulpturen, Grafiken und Fotografien. Das nach Plänen von Alvar Aalto erbaute Opernhaus, die Folkwang Universität der Künste, das Grillo-Theater oder das Deutsche Plakatmuseum sind angesehene Kunst- und Kultureinrichtungen.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Kettwig. **Kettwig** ist der flächenmäßig größte Stadtteil von Essen, gelegen im äußersten Südwesten und unmittelbar an der Ruhr. Er ist geprägt von teils dichter Wohnbebauung sowie Naherholungsgebieten unter anderem am Kettwiger See.

Die Altstadt bildet das Zentrum. Durch die Nähe zur Ruhr, die angrenzenden Wälder und Felder sowie die historische Altstadt ist Kettwig ein beliebter Wohn- und Ausflugsort. Das Wohnen in Kettwig ist geprägt von Historie und Neuzeit. Die Kettwiger Altstadt mit zahlreichen historischen Gebäuden, engen Gassen und kurzen Einkaufswegen ist ein begehrtes Wohnquartier. Die großen Neubausiedlungen "Auf der Höhe", "Ickten" und "Vor der Brücke" machten Kettwig zu einem der bevölkerungsreichen Stadtteile Essens. In den letzten Jahren wurde mit der Seepromenade und der ehemaligen Tuchfabrik Scheidt weiterer attraktiver Wohnraum geschaffen.

Verkehrslage,
Entfermungen

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum von Kettwig beträgt rund 1,8 km, zur Innenstadt 12,9 km. Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die A 52 ist ca. 4,8 km, die A 40 ca. 9,8, die A3 ca. 13,7 km und die B224 ca. 7,0 km entfernt.

Wohnlage:

Entsprechend dem Mietspiegel der Stadt Essen handelt es sich um eine gute Wohnlage (Lageklasse 4).

Art der Bebauung und
Nutzungen in der Straße
und im Ortsteil:

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen, der Bereich wird durch größtenteils drei-neungeschossiger Bebauung geprägt.

topographische
Grundstückslage:

Mit Niveauunterschieden im Bereich der Hauszugänge und Kellergaragen.

III.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage)

mittlere Breite:	Siehe Lageplan
mittlere Tiefe:	Siehe Lageplan
Grundstücksgröße:	15 077,00 m ²
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform, s. Lageplan

III.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, in dem Bereich Sackgasse
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Gehweg, Parkmöglichkeiten befinden sich zum Teil entlang der Straße
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung

III.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Rechte:	In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs von Kettwig Blatt 7238 besteht folgende Eintragung: Ifd. Nr.: 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Essen, 182 K 9/23).
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Erschließungsbeiträge:	Die Erschließungsbeiträge sind abgegolten.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Sanierungsverfahren einbezogen.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	In dem wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr (Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen) ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

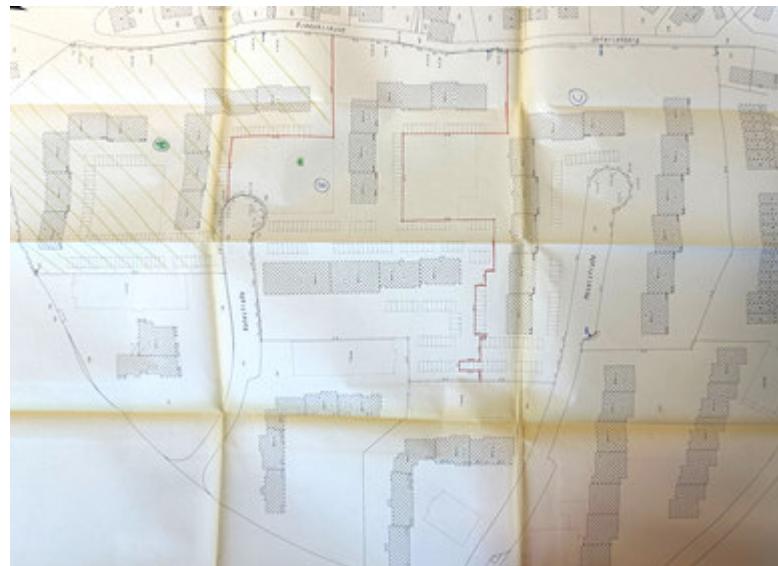
Festsetzungen im Bebauungsplan:

Es 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.

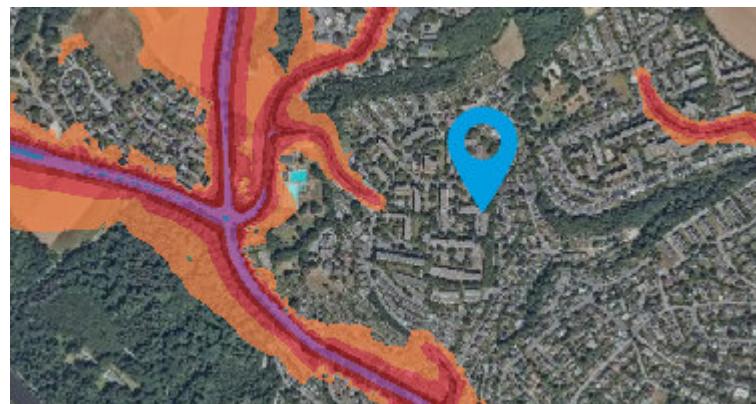
Baulast:

Gemäß Hausakte besteht eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis der Stadt Essen. Baulastblatt 10/ 322 – 328 Vereinigungsbaulast

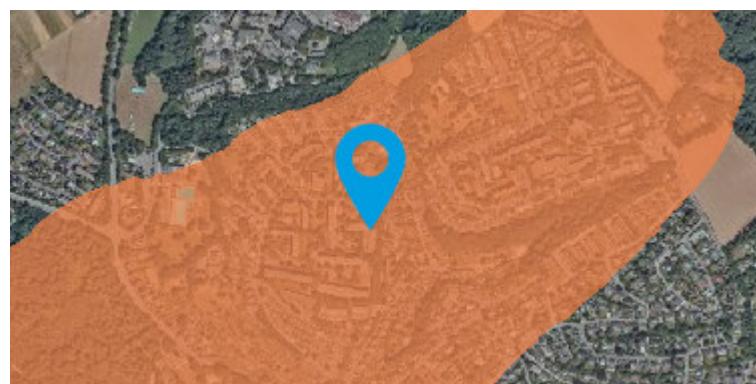


Der Werteneinfluss für die zu bewertende Liegenschaft ist zu vernachlässigen.

NRW-Umweltdaten
Lärmkataster

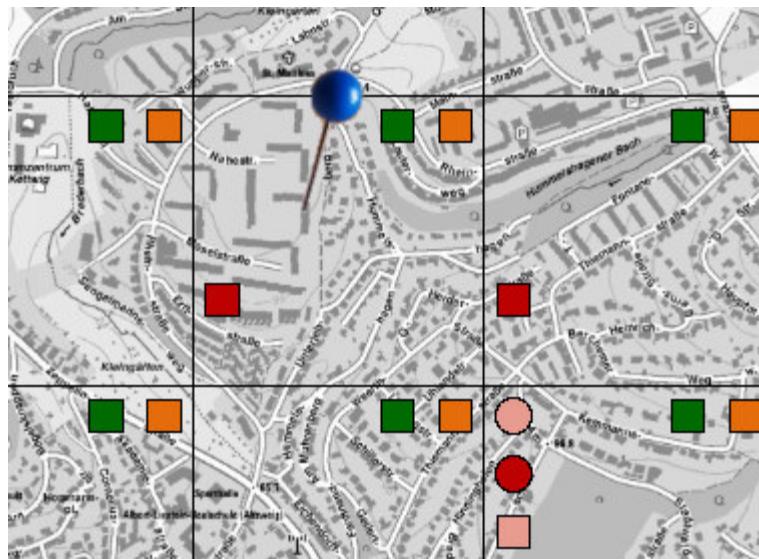


Straße, 24h-Pegel
>55...<=60
>60...<=65
>65...<=70
>70...<=75
>75



Flugverkehr, 24h-Pegel
>55...<=60
>60...<=65
>65...<=70
>70...<=75
>75

Gefährdungspotential des Untergrundes in NRW:



- | | |
|-------------------------------|---------|
| ■ tagesnaher Bergbau, möglich | bekannt |
| ■ Erdbebengefährdung | bekannt |
| ■ Gasaustritt in Bohrungen | bekannt |

Anmerkung:

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

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde überprüft.

IV. Gebäudebeschreibung Nahstraße 28

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 Wohnung konnte nicht besichtigt werden Ausstattungszustand und Qualität sind nicht bekannt.**

IV.1 Mehrfamilienwohnhaus mit Kellergaragen

Art des Gebäudes: Wohnhaus
- Kellergeschoss mit Garagen
- Erdgeschoss
- 2 Obergeschosse
- 12 Wohneinheiten

Baujahr: 1971

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 28 Jahre

IV.2 Fotos

Bild 1

Eingangsseite der Liegenschaft,
die Erschließung erfolgt über einen Gehweg
Ostansicht

Bild 2

wie vor

Bild 6

Treppenhaus

Die Belichtung erfolgt durch Glasbausteine

Stahlbetontreppe mit Naturstein,

Podeste mit Teppichboden

Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf

Wände Putz mit Anstrich

IV.3 Räumliche Aufteilung des Wohnungseigentums Nr. 406

1.Obergeschoss	Wohnraum (Durchgangsraum), Schlafzimmer, Kinderzimmer 1 und 2, Küche, Bad, Flure, Gäste-WC, Abstellraum, Balkon
Kellergeschoss	Keller Nr. 406

IV.4 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau	
Fundamente:	Stahlbeton	
Kellerwände:	Mauerwerk, Stahlbeton	
Umfassungswände:	Mauerwerk	
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk	
Geschossdecken:	Stahlbeton	
Treppen:	Geschosstreppe:	Stahlbeton mit Naturstein
Fußböden:	Keller	Estrich mit Anstrich
Fenster Treppenhaus	Glasbausteine	
Türen:	Eingangstüre:	Aluminium beschichtet mit Isolierverglasung
Außenverkleidung:	Putz mit Anstrich	
Heizung	soweit bekannt Nachtstromspeicherheizungen	

IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum

Fußböden:	nicht bekannt
Innenansichten:	nicht bekannt
Fenster:	Kunststoff-Fenster - mit Isolierverglasung

Türen:	Wohnungs-eingangstüre:	Holz
	Innentüren:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt	
Sanitäre Installation:	Bad:	nicht bekannt
	Küche	nicht bekannt
Warmwasserbereitung	soweit bekannt Durchlauferhitzer	

IV.6 Dach

Dachkonstruktion:	Stahlbeton
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Bitumenbahnen

IV.7 Zustand

Grundrissgestaltung:	Der Bauzeit und Nutzung entsprechend, kleinteilige Räume, der Wohnraum ist Durchgangszimmer. Bad und Gäste-WC sind innenliegend, die Wohn- und Schlafräume sind natürlich belichtet und belüftet und nach Westen ausgerichtet.
Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Instandhaltungsrückstau Gemeinschaftseigentum:	Das Gebäude befindet sich in einem normalen Zustand, für die Bewertung wird unterstellt, dass vorhandene Instandhaltungsrückstände im Rahmen der normalen Instandhaltungsmaßnahmen beseitigt werden.
Instandhaltungsrückstau Sondereigentum:	Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden Ausstattungsqualität und Zustand können nicht beurteilt/ bewertet werden.
Anmerkung:	<i>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</i>

IV.8 Außenanlagen

Außenanlagen:	Hauszugänge, Wegeflächen, Stellplätze und Garagenzufahrten gepflastert, Rasen- und Pflanzflächen, Bäume und Sträucher, Treppenanlagen.
---------------	--

IV.9 Einschränkende Hinweise

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Untersuchungen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrfraß oder schadstoffbelastete Baustoffe (z.B. Asbest, Formaldehyd) wurden nicht vorgenommen.
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

IV.10 Energie-Ausweis

Energie-Ausweis: stand nicht zur Verfügung

Der Energieausweis ist ein Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet.

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

IV.11 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 (Bau NVO 1986)

Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

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

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

IV.11.1 Ermittlung der Flächen

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 Wohnfläche wurde nach den Plänen aus der Hausakte ermittelt.

Wohnfläche: 1. Obergeschoss links

Diele:	4,16 x 1,30=	5,41 qm
Kind:	2,385x 4,70=	11,21 qm
WC:	1,20 x 1,30=	1,56 qm
Küche:	2,55 x 4,70-1,30 x 1,40=	10,17 qm
Wohnen:	3,70 x 6,115=	22,63 qm
Flur:	4,75 x 1,45=	6,89 qm
Kind:	2,385x 3,90=	9,30 qm
Eltern:	3,50 x 3,90=	13,65 qm
Bad:	1,65 x 2,10=	3,47 qm
Balkon:	(3,80 x 1,50) x 0,50=	2,85 qm
Abstellraum:	4,75 x 0,65 +0,79 x 1,30=	4,12 qm
		91,26 qm
		./. 3%
		2,74 qm
		88,52 qm

IV.12 Restnutzungsdauer

Entsprechend ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer

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

Die allgemeine Nutzungsdauer von Mehrfamilienwohnhäusern liegt bei 80 Jahren.

Diesen Grundsätzen entsprechend wird für das zu beurteilende Gebäude –unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungs-, Um-, und Anbauarbeiten, sowie dem Unterhaltungszustand – die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach sachverständigem Ermessen angesetzt mit

28 Jahren

Hierbei wird eine Objektentsprechende wirtschaftlich Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt.

V. Verkehrswertermittlung

für das Wohnungseigentum Nr. 406 an dem bebauten Grundstück
in 45219 Essen, Nahestraße 28

Gemarkung Kettwig

Flur	Flurstück	Größe
9	306	2 210,00 m ²

Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 406 bezeichneten Wohnung in dem im Aufteilungsplan mit Block D bezeichneten Gebäude.

Wohnung im 1. Obergeschoss hinten links mit Kellerraum Nr. 406 des Aufteilungsplanes.

Miteigentumsanteil 66,315/ 10.000

zum Wertermittlungsstichtag: 07.07.2023

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.

V.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Insbesondere ist hierbei die unterschiedliche bauliche Nutzbarkeit des Grundstückes zu beurteilen, wofür im Wege einer durchgreifenden Marktanalyse Umrechnungskoeffizienten ermittelt und vom Gutachterausschuss, der Stadt Essen veröffentlicht wurden. Die Umrechnung erfolgt auf der Grundlage des § 12 ImmoWertV.

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

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

V.2 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) 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.

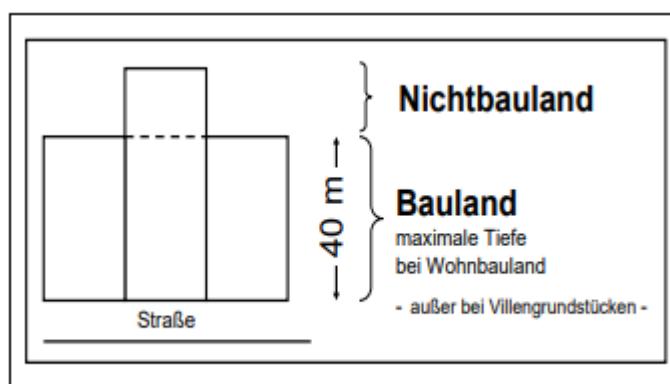


Abb. 1: Bauland / Nichbauland

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 Wohnung- und Teileigentum geprägt ist.

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

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert in der Stadt Essen, (Bodenrichtwertnummer 17036)
zum Stichtag 01.01.2023 = 510,00 €/m²

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse BORIS abgerufen und beim Gutachterausschuss der Stadt Essen erfragt. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

erschließungsbeitrags-
rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II - XIII

Grundstückstiefe = 40,00m



Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 07.07.2023 wie folgt geschätzt:

Das Grundstück entspricht hinreichenden der Bodenrichtwertzone, der Wert von 510 €/m² wird als sachgerecht angenommen. Unter Berücksichtigung der aufstehenden Bebauung halte ich einen Abschlag wegen der größeren Grundstückstiefe sowie dem Grundstückszuschnitt und der Lage an mehreren Straßen für nicht sachgerecht.

$$\text{erschließungsbeitragsfreies Bauland} \\ 15\ 077,00 \text{ m}^2 * 510,00 \text{ €/m}^2 = 7\ 689\ 270 \text{ €}$$

Der unbelastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Aufteilungsplan Nr. 406 beträgt:

$$66,315/10.000 \quad \text{rd. } 51\ 000 \text{ €}$$

V.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmobilienWertV 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.

	\times		\times		\times		$=$	
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete Fett umrandete Felder ausfüllen / berechnen								
Berechnungsschritte								
1. Ermittlung des Basiswertes aus Tabelle 1								
Baujahr	1971				7.12		A	
2. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 2								
Nahestr.		Lageklasse	4			108		B
3. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 3								
Wohnfläche (kaufmännisch auf ganze Quadratmeter gerundet)	89				99		C	
4. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 4								
Punkte								
Art und Ausstattung der Wohnung								
Tab. 4	hier							
1. Art der Wohnung								
a) Apartment (abgeschlossene Einzimmerwohnung von maximal 50 m ² mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	7	0						
b) Souterrain-Wohnung	-5	0						
c) Dachgeschoß-Wohnung (Zimmer haben teilweise Dachschrägen; bei einem Staffelgeschoss handelt es sich nicht um ein Dachgeschoß im Sinne dieses Mietspiegels)	-4	0						
2. Energetik (nur bei Baujahr vor 1995)								
a) Wärmeschutzverglasung (U-Wert <1,9, vorgeschrieben seit 1995) und höherwertig	3	0						
b) Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung/EnEV)								
(1) Dach oder oberste Geschosdecke ab 2009	2	0						
(2) Außenwände zwischen 1995 und 2013	3	0						
(3) Außenwände ab 2014	8	0						

$$7,12 * 1,08 * 0,99 * 0,92 = 7,00 \text{ €/m}^2 \text{ WF}$$

Für das zusätzliche Gäste-WC halte ich einen Zuschlag von 2 Punkten für sachgerecht.

$$7,00 * 1,02 = 7,14 \text{ €/m}^2 \text{ WF} = \text{rund } 7,15 \text{ €/m}^2 \text{ WF}$$

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.

1. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

I. Verwaltungskosten

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

373 Euro jährlich je Eigentumswohnung

41 Euro jährlich für Garagen bzw. Stellplätze

II. Instandhaltungskosten

12,20 Euro/m² jährlich je Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden

92 Euro jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

III. Mietausfallwagnis

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

“Quelle GMB Essen 2023“

LIEGENSCHAFTSINSSATZ

Der Liegenschaftzinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Die Höhe des Liegenschaftzinssatzes bestimmt sich nach der Art und Lage des Objektes, seine Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Als Liegenschaftzinssatz wird hier angesetzt 1,5 % für das Wohnungseigentum angenommen.

Begründung: in der Stadt Essen liegt der Liegenschaftzinssatz für unvermietete Eigentumswohnungen mit einer Größe von 82 m², einer RND von 39 Jahren, einer Miete von 7,20 €/m² bei 1,3 +- 1,3% .

Unter Berücksichtigung der großen Eigentümergemeinschaft, der Grundrissstruktur, sehr kleinteilige Räume, dem Wohnzimmer als Durchgangszimmer sowie dem innenliegenden sehr kleinen Bad (rund 3,4 m²), sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt (die Auswertungen des Gutachterausschusses bezieht sich auf die zurückliegenden Jahre), halte ich insgesamt den vorgenannten Liegenschaftzinssatz für sachgerecht.

Der Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentum unvermietet den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **1,3%**. Die Tabelle 6.3 und die Abbildung 6.7 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

Der Liegenschaftszinssatz gilt für eine mittlere bis gute Wohnlage im Stadtgebiet. Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass zwischen der Höhe des Liegenschaftszinssatzes und der Wohnlage eine Abhängigkeit besteht. Mäßige Lagen rechtfertigen einen Zuschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 0,5 Prozentpunkten, sehr gute Lagen rechtfertigen einen Abschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 0,5 Prozentpunkten. Zur Wohnlageneinstufung kann z.B. das Lageklassenverzeichnis des Mietspiegels 2020 (siehe Unterkapitel 9.1) herangezogen werden.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,3	1,3	1,3	-1,9	4,7
Restnutzungsdauer [Jahre]	39	11	38	21	75
Bewirtschaftungskosten [%]	21,5	3,7	21,0	12,0	35,0
Rohertragsvervielfältiger	27,2	6,7	26,7	11,5	50,3
Miete [€/m ²]	7,20	1,03	7,08	5,14	11,80
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.382	777	2.310	800	5.370
Wohnfläche [m ²]	82	25	78	35	148

"Quelle GMB Essen 2023"

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.

V.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 406

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

Mieteeinheit	Wohnfläche m ²	€/m ²	Nettokaltmiete monatlich €	Nettokaltmiete jährlich €
Wohnfläche	88,50	7,15	rd. 633,00	7 596,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt			7 596 €	

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 373 €
373 €/WE

Instandhaltungsaufwendungen 1 080 €
12,20 €/m² WF

Mietausfallwagnis 151 €
in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1 604 € = 21,1 % der Nettokaltmiete

* jährlicher Reinertrag 5 992 €

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

1,5 % * 51 000 € - 765 €

* Ertrag der baulichen Anlagen 5 227 €

* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 28 Jahre

* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) * 22,73
bei 28 Jahren RND und 1,5 %
Liegenschaftszinssatz

* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen 118 810 €

* Bodenwertanteil 51 000 €

* vorläufiger Ertragswert 169 810 €

* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* die Marktanpassung ist hinreichend in dem Mietzins und dem Liegenschaftszins berücksichtigt 0 €

* Ertragswert unbelastet insgesamt 169 810 €
rd. 170 000 €

4.4 Plausibilitätsprüfung

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

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

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

Immobilienrichtwerte

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

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

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Gebäudestandard, Anzahl der Eigentüme im Gebäude, Vorhandensein von Balkon / Terrasse und Vorhandensein von Stellplatz / Garage.

Normobjekt

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

Merkmal	Norm
Baujahr	1962
Wohnfläche	70 m ²
Gebäudestandard	mittel
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	7 bis 12
Balkon / Terrasse	vorhanden
Stellplatz / Garage	nicht vorhanden
Mietsituation	unvermietet

Im Folgenden sind die Merkmale näher erläutert:

Merkmal	Erläuterung
Baujahr	Auch wenn das Objekt umfangreiche Sanierungen erfahren hat, ist hier das ursprüngliche Baujahr als Bezugsgröße anzusetzen
Gebäudestandard	Die Einordnung zu einer Standardklasse richtet sich nach den Vorgaben der ImmoWertV, Anlage 4, III.
Balkon/Terrasse	In die Kategorie „Balkon/Terrasse“ fallen auch Loggien, Dachterrassen
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Die Anzahl der Wohneinheiten bezeichnet die Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang
Mietsituation	Selbstgenutzte Wohnungsobjekte gelten als „unvermietet“
Stellplatz / Garage	Hiermit ist das Vorhandensein von Stellplatz / Garage gemeint

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten sind multiplikativ zu verwenden.

Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient
1900 - 1948	1,000	1969	1,028	1990	1,144
1949	1,000	1970	1,032	1991	1,154
1950	1,000	1971	1,036	1992	1,164
1951	1,000	1972	1,041	1993	1,174
1952	1,000	1973	1,045	1994	1,184
1953	1,000	1974	1,049	1995	1,194
1954	1,000	1975	1,053	1996	1,204
1955	1,000	1976	1,058	1997	1,215
1956	1,000	1977	1,062	1998	1,225
1957	1,000	1978	1,066	1999	1,235
1958	1,000	1979	1,070	2000	1,245
1959	1,000	1980	1,075	2001	1,255
1960	1,000	1981	1,079	2002	1,265
1961	1,000	1982	1,083	2003	1,275
1962	1,000	1983	1,087	2004	1,285
1963	1,002	1984	1,092	2005	1,295
1964	1,006	1985	1,096	2006	1,306
1965	1,011	1986	1,103	2007	1,316
1966	1,015	1987	1,113	2008 - 2015	1,321
1967	1,019	1988	1,123		
1968	1,023	1989	1,134		

Gebäudestandard	Koeffizient
einfach	0,746
einfach bis mittel	0,836
mittel	1,000
mittel bis gehoben	1,271

Mietsituation	Koeffizient
unvermietet	1,000
vermietet	0,897

Stellplatz / Garage	Koeffizient
nicht vorhanden	1,000
vorhanden	1,032

Balkon / Terrasse	Koeffizient
vorhanden	1,000
nicht vorhanden	0,880

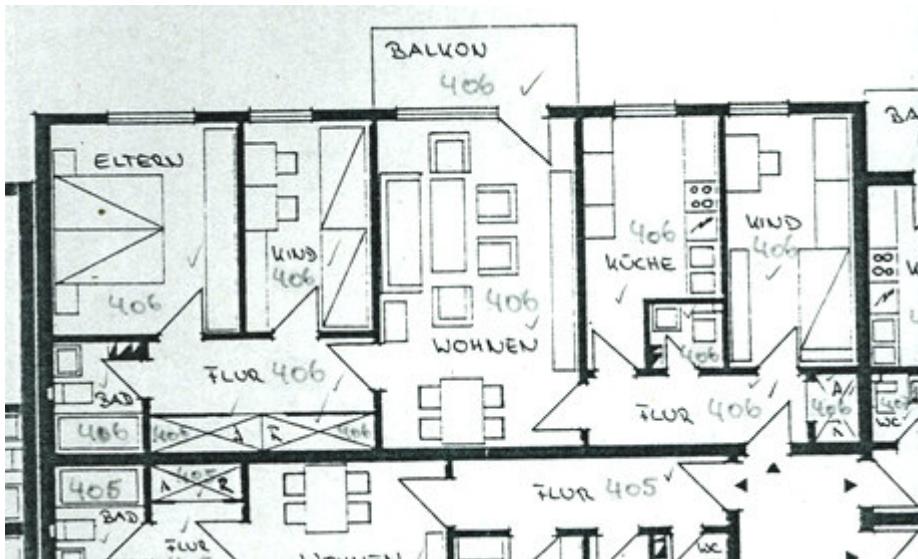
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Koeffizient
3 - 6	1,076
7 - 12	1,000
≥13	0,906

Wohnfläche [m ²]	Koeffizient	Wohnfläche [m ²]	Koeffizient	Wohnfläche [m ²]	Koeffizient
20 - 39	0,949	83	1,045	127	1,080
40	0,950	84	1,048	128	1,080
41	0,951	85	1,051	129	1,081
42	0,953	86	1,055	130	1,081
43	0,955	87	1,058	131	1,081
44	0,956	88	1,062	132	1,082
45	0,958	89	1,065	133	1,082
46	0,960	90	1,067	134	1,082
47	0,961	91	1,067	135	1,083
48	0,963	92	1,068	136	1,083
49	0,965	93	1,068	137	1,083
50	0,966	94	1,068	138	1,084
51	0,968	95	1,069	139	1,084
52	0,970	96	1,069	140	1,085
53	0,971	97	1,069	141	1,085
54	0,973	98	1,070	142	1,085
55	0,974	99	1,070	143	1,086
56	0,976	100	1,071	144	1,086
57	0,978	101	1,071	145	1,086
58	0,979	102	1,071	146	1,087
59	0,981	103	1,072	147	1,087
60	0,983	104	1,072	148	1,087
61	0,984	105	1,072	149	1,088
62	0,986	106	1,073	150	1,088
63	0,988	107	1,073	151	1,088
64	0,989	108	1,073	152	1,089
65	0,991	109	1,074	153	1,089
66	0,993	110	1,074	154	1,089
67	0,994	111	1,074	155	1,090
68	0,996	112	1,075	156	1,090
69	0,997	113	1,075	157	1,090
70	1,000	114	1,075	158	1,091
71	1,003	115	1,076	159	1,091
72	1,007	116	1,076	160	1,091
73	1,010	117	1,076	161	1,092
74	1,014	118	1,077	162	1,092
75	1,017	119	1,077	163	1,093
76	1,021	120	1,078	164	1,093
77	1,024	121	1,078	165	1,093
78	1,027	122	1,078	166	1,094
79	1,031	123	1,079	167	1,094
80	1,034	124	1,079	168	1,094
81	1,038	125	1,079	169	1,095
82	1,041	126	1,080	170 - 240	1,095

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	2850 €/m ²		
Gemeinde	Essen		
Immobilienrichtwertnummer	117548		
Baujahr	1962	1971	4 %
Wohnfläche	70 m ²	89 m ²	7 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	12	0 %
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel	-16 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden	nicht vorhanden	0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet)		2.630 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		230.000 €	

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 406 wurde mit rund 170 000 € ermittelt, das entspricht rund 1 921 €/ m²WF. Der Wert liegt rund 27% unter dem Immobilienrichtwert.

Unter Berücksichtigung der Immobilienpreisentwicklung bis zum Stichtag (Käuferzurückhaltung, Investitionsrisiko aufgrund des GEG, steigende Baukosten⁹ und insbesondere der Grundrissstruktur die nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wohnraum entspricht, halte ich den ermittelten Wert für sachgerecht.



V.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Ertragswertes liegen. Der Ertragswert wurde mit rund 170 000 € ermittelt. Da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte und somit der Ausstattungszustand und die Qualität nicht beurteilt und bewertet werden können, halte ich einen **Risikoabschlag von 10%** für sachgerecht.

Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 406 an dem bebauten Grundstück
in 45219 Essen, Nahestraße 28

Gemarkung Kettwig

Flur	Flurstück	Größe
9	306	2 210,00 m ²

Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 406 bezeichneten Wohnung in dem im Aufteilungsplan mit Block D bezeichneten Gebäude.

Wohnung im 1. Obergeschoss hinten links mit Kellerraum Nr. 406 des Aufteilungsplanes.

Miteigentumsanteil 66,315/ 10.000

zum Wertermittlungsstichtag: 07.07.2023

153 000 €

in Worten: Einhundertdreifünfzigtausend EURO

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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

Essen, 11.12.2023

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