

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

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



Gutachten

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

Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftsnummer: 183 K 013/23

anonymisiert



Objekt:	Wintersellweg 14, 45309 Essen Gemarkung Schonnebeck Flur 19, Flurstück 121
Objektart:	Zweifamiliendoppelwohnhaus
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	18. Juli 2023
Verkehrswert, Marktwert:	<u>€ 190.000,00</u>

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

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung	3
I.1. Allgemeine Angaben	3
II. Grundstücksbeschreibung	4
II.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
II.2 Erschließungszustand	4
II.3 Gestalt und Form	5
II.4 Rechtliche Gegebenheiten	5
III. Gebäudebeschreibung	7
III.1 Wohnhaus	7
III.2 Ausführung und Ausstattung	7
III.3 Nebengebäude und Außenanlagen	8
III.4 Zustand	8
III.5 Energie-Ausweis	8
III.6 Einschränkende Hinweise	9
III.7 Baumassen und –Flächen	9
III.8 Restnutzungsdauer	10
IV. Verkehrswertermittlung	11
IV.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	12
IV.2 Bodenwertermittlung	14
IV.3 Bewertung des Erbbaurechts	17
IV.4 Sachwertermittlung	20
IV.4.1 Wohnhaus	22
IV.5 Ertragswertermittlung	25
IV.5.1 Ertragswert Wohnhaus	27
V. Verkehrswert	28
VI. Verzeichnis der Anlagen	29
VII. Literaturverzeichnis	29
VIII. Übersicht	30
IX. Katasterplan	31
X. Fotos	32
XI. Flächenberechnung	38
XII. Grundrisse, Schnitt	39

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

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

I. Aufgabenstellung

*Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen vom 18.07.2023,
 Geschäftsnummer 183 K 013/23*

„in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Erbbaugrundstücks

Grundbuchbezeichnung:

Erbbaugrundbuch von Schonnebeck Blatt 1183

Lfd. Nr. 1 BV: Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Schonnebeck Blatt 1279 unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks: Gemarkung Schonnebeck, Flur 19, Flurstück 121, Hof- und Gebäudefläche Wintersellweg 14, Größe 6,18 a, in Abt. II Nr. 1 für die Zeit vom Tage der Eintragung bis zum 30. Juni 2053-

Eigentümer:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

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

I.1. Allgemeine Angaben, Vorbemerkungen

- 1.1** das Gutachten stützt sich auf folgende Grundlagen:
- Baupläne aus der Hausakte
 - Lageplan
 - Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
 - Grundbuchauszug vom 27.06.2023
 - Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen
 - Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen
- 1.2** Auftraggeber:
 Amtsgericht Essen, Abteilung 183
- 1.3** Aufgabe des Gutachtens:
 s. Aufgabenstellung
- 1.4** Die Ortsbesichtigung erfolgte am: 08. April 2024
- 1.5** Teilnehmer:
 Frau xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 Sabine Berchem
- 1.6** Wertermittlungsgrundlagen:
 Wertermittlungsverordnung
 Baugesetzbuch
 Grundbuchauszug
 einschlägige Fachliteratur
- 1.7** Ausfertigungen:
 Das Gutachten besteht aus insgesamt 41 Seiten.
 Das Gutachten wurde in 9 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

II. Grundstücksbeschreibung

II.1 Tatsächliche Eigenschaften

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

Die Mittelpunktfunktion der Stadt Essen in einem der größten Wirtschaftsräume Deutschlands und ihre Zentralität innerhalb eines vereinigten Europas sind für die Wirtschaft ein klarer Standortvorteil. Neun der hundert umsatzstärksten deutschen Unternehmen haben ihren Sitz in Essen, darunter die RWE AG, die Evonik Aktiengesellschaft, der Warenhauskonzern Karstadt, E.ON, die Hochtief AG und das Schuhunternehmen Deichmann. Die Messe Essen ist mit technischen Fachmessen und großen Publikumsausstellungen eine internationale Wirtschaftsdrehscheibe. Essen verbindet Urbanität mit Grün- und Erholungsflächen, unter anderem der Grugapark, und der Baldeneysee und seine Umgebung.

Mikrolage: Das Bewertungsobjekt befindet sich in Schonnebeck. **Schonnebeck** ist ein Stadtteil der Stadt Essen. Schonnebeck liegt nordöstlich der Innenstadt und grenzt im Norden an Katernberg, westlich an Stoppenberg, südlich an Frillendorf sowie Kray und östlich an den Stadtteil Rotthausen der Nachbarstadt Gelsenkirchen.

Nach zunächst landwirtschaftlichem Charakter wurde Schonnebeck durch Industrie und Bergbau geprägt, wobei neben einigen Gewerbegebieten im Stadtteil heute hauptsächlich dichte Wohnbebauung dominiert. Schonnebeck ist ein interessanter Stadtteil mit seiner Mischung aus Bergbaugeschichte und Moderne. Dort, wo einst aus Wohnungsnot unfertige Häuser gebaut wurden, befindet sich heute eine attraktive Wohnsiedlung.

Verkehrslage, Entfernungen: Die Liegenschaft ist über den Wintersellweg erschlossen. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 5,8 km.

Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die A40 ist rund 2,5 km, die A42 ist rund 5,5 km, die B227 rund 4,6 km und die B224 rund 5,2 km entfernt.

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

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

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: überwiegend Wohnbebauung

topographische Grundstückslage: Im Verlauf der Straße und in Richtung Garten leicht ansteigend.

III.2 Erschließungszustand

Straßenart: Wohnstraße mit normalem bis geringem Verkehrsaufkommen.

Straßenausbau: gepflastert, beidseitig Gehweg, Parkbuchten, Bäume auf beiden Straßenseiten

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Gas

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Jeweils einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Gemeinschaftsgiebel) und der Garage.

II.3 Gestalt und Form

Straßenfront: ca. 15,10 m
 mittlere Tiefe: ca. 40,70 m

Grundstücksgröße: 618 m²

Bemerkungen: regelmäßige Grundstücksform s. Lageplan

II.4 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen: Im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs von Schonnebeck Blatt 1183 besteht folgende Eintragung:

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Schonnebeck Blatt 1279 unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks: Gemarkung Schonnebeck, Flur 19, Flurstück 121, Hof- und Gebäudefläche Wintersellweg 14, Größe 6,18 a, in Abt. II Nr. 1 für die Zeit vom Tage der Eintragung bis zum 30. Juni 2053

Die Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur:

- Veräußerung des Erbbaurechts
- Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Reallasten sowie Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten.

In Abt. II des Erbbaugrundbuchs von Schonnebeck Blatt 1183 bestehen folgende Eintragungen:

Reallast (Erbbauzins von vierundzwanzig 72/100 Deutsche Mark jährlich vom Tag der Eintragung ab für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks.

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Essen, 183 K 013/23).

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

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

Erschließungsbeiträge Die Erschließungsbeiträge sind soweit bekannt abgegolten.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Es bestehen gemäß Hausakte keine Eintragung in das Baulastenverzeichnis der Stadt Essen.

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

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

Darstellung im Flächen-
 nutzungsplan:

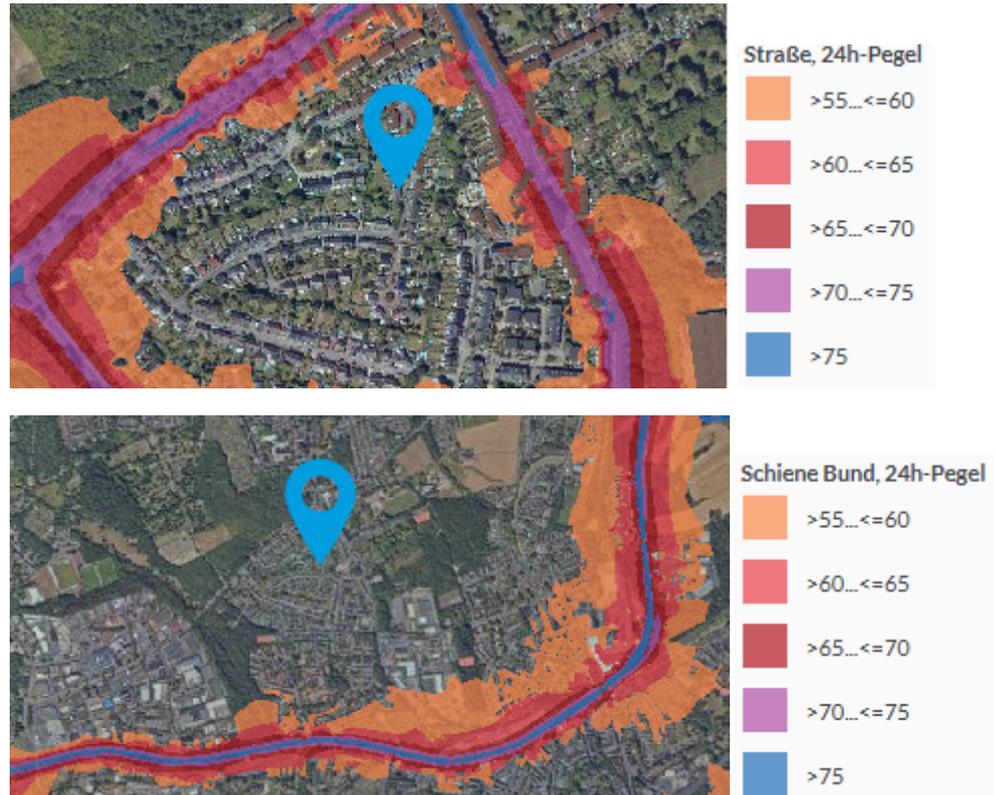
In dem wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft
 Städteregion Ruhr ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im
 Bebauungsplan:

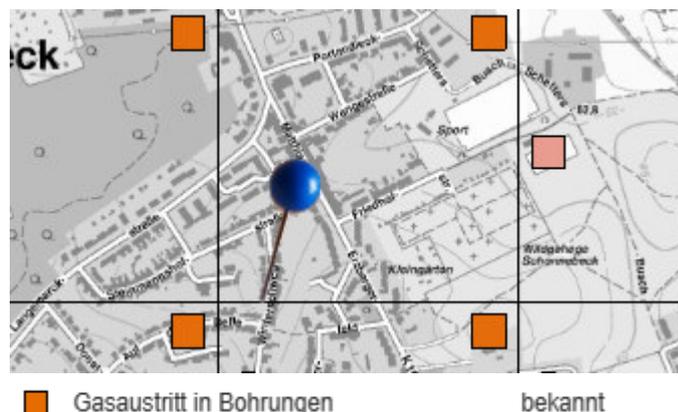
Es wurde kein Bebauungsplan aufgestellt.

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.

NRW-Umweltdaten
 Lärmkataster



Gefährdungspotential des
 Untergrundes in NRW:



Das Gebäude wird zum Stichtag als Zweifamilienwohnhaus genutzt, das ehemalige Stallgebäude wurde als Bad
 und Küche ausgebaut und ist Bestandteil der Erdgeschosswohnung. Das Flachdach ist als Balkon ausgebaut
 mit einer Treppe zum Garten. Der Spitzboden ist über die Dachgeschosswohnung erschlossen und zu
 Wohnzwecken ausgebaut. Aufgrund des fehlenden 2. Rettungsweg und der nicht ausreichenden Höhe gem.
 BauONW ist die Fläche keine Wohnfläche. Für das Gebäude gibt es eine Sammelakte (4 Einzelwohnhäuser, 14
 Doppelhäuser), in dieser Hausakte liegt kein Antrag zu der vorgenannten Umnutzung vor. Dieser Umstand wird
 separat berücksichtigt.

III. Gebäudebeschreibung

Die Bewertungsmerkmale des Gebäudes zum Stichtag der Wertermittlung nach den Akten der Fachämter der Stadt Essen und den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Feststellungen wurden im Folgenden soweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung und offensichtlich sind. Das Gebäude wird zum Stichtag als Zweifamilienhaus genutzt.

III.1 Wohnhaus

Art des Gebäudes	- Erdgeschoss - Dachgeschoss - teilunterkellert
Baujahr:	1953
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	26 Jahre, in Anlehnung an die Anlage 4 SW-RL

III.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau	
Fundamente:	Stapfbeton	
Umfassungswände:	Mauerwerk	
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk	
Geschossdecken:	Eisenbeton, Holzbalkendecke	
Geschosstreppe:	Holztreppe	
Fußböden:	Wohn- und Schlafräume	Laminat
	Küchen, Flure Bäder	Laminat, Fliesen Fliesen
Innenansichten:	Wände Putz mit Tapete und Anstrich, Fliesenspiegel im Bereich der Küche, Bäder Fliesen in unterschiedlichem Umfang Decken Putz mit Tapete und Anstrich oder verkleidet, tlw. Einbaustrahler	
Fenster:	Kunststoff- oder Metallfenster Glasbausteine	mit Isolierverglasung unterschiedlich alt, tlw. Rollläden
Türen:	Eingangstür: Innentüren:	Aluminium mit Isolierverglasung Holz, Ganzglastür
Heizung:	Gaszentralheizung	
Elektroinstallation:	Die Installation wurde nach Angabe von Frau xxxxxxxx im Erdgeschoss 2015 und im Dachgeschoss 2020 erneuert	
Sanitäre Installation:	Bad EG Bad DG Küchen	bodenbündige Dusche, Waschbecken, WC (modernisiert) Badewanne, Waschbecken, WC (modernisiert) mit den erforderlichen Anschlüssen
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasserversorgung im EG, Durchlauferhitzer im DG	
Außenverkleidung:	Putz mit Anstrich, im Bereich des Giebels mit Eternitplatten	

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

Dachkonstruktion Holzkonstruktion, Satteldach mit Pfannendeckung
 Dachform und
 Eindeckung:

III.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Garage Massivbau, Doppelgarage, Satteldach mit Pfannendeckung. Es konnte nur die linke Garage besichtigt werden, für die andere Garage wird ein vergleichbarer Zustand unterstellt.

Gartenhaus Massivbau mit Sattel- und Flachdach, Glasbausteine, Holzfenster einfachverglast.

Außenanlagen Hauszugang, Garagenzufahrten und Terrasse gepflastert, Hauseingangstreppe, Rasen- und Pflanzflächen, Bäume und Sträucher, Gartenlaternen, Kellerausgangstreppe, Metalltreppe vom Balkon zum Garten.

III.4 Zustand

Grundrissgestaltung: Das Gebäude wurde in 2 Wohnungen unterteilt, der Keller ist über die Erdgeschosswohnung und der Spitzboden über die Dachgeschosswohnung erschlossen.

Belichtung, Besonnung: gut

Bau- und Unterhaltungszustand: Das Gebäude ist teilmodernisiert, es befindet sich weitestgehend in einem normalen Unterhaltungszustand. In Teilbereichen bestehen jedoch Instandhaltungsrückstände.

- Feuchtigkeitsschäden im Keller
- überarbeitungsbedürftiger Anstrich der Holzflächen im Außenbereich
- Abplatzungen an der Stützwand der Kellerausgangstreppe der Untersicht des Balkons und der Hauseingangstreppe
- Rostschäden an den Geländern und der Treppe im Außenbereich
- schadhafte Fliesen im Flur EG
- Schimmel an den Fugen der Glasbausteine
- erneuerungsbedürftiger Anstrich der Geschoßstreppe
- die Wandbeläge im Treppenhaus wurden entfernt
- defekte Rollade im DG
- das Geländer im Treppenhaus fehlt

Insgesamt entspricht das Gebäude aufgrund des geringen baulichen Wärmeschutzes und der veralteten Heizungsanlage nicht den Anforderungen an das GEG.

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

III.5 Energie-Ausweis

Energie-Ausweis: liegt nicht vor

Der Energieausweis ist ein Dokument, das 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 Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrfraß oder schadstoffbelastete Baustoffe (z.B. Asbest, Formaldehyd) wurden nicht vorgenommen.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

III.7 Baumassen und -Flächen

Ermittlung der Baumassen

Als Grundlage der Wertermittlung des Gebäudebestandes ist es zunächst erforderlich, die Baumassen des auf dem Grundstück vorhandenen Bestandes zu errechnen.

Die Berechnung erfolgt nach den Vorschriften der Verordnung der Grundsätze zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken. Grundlage zur Berechnung sind die während des Ortstermins aufgenommenen Masse bzw. die den Bauplänen entnommenen.

Ermittlung der Geschossflächen

Unter den Geschossflächen sind die Bruttoflächen der einzelnen Nutzgeschosse einschl. der anteiligen Flächen für Mauerwerk, Treppenhäuser usw. zu verstehen. Bei Wohnbauten sind Haushaltskeller, Waschküche und dergl., die lediglich eine Hilfsfunktion haben, nicht zu bewerten.

III.7.1 Ermittlung der Wohnflächen

Die Wohnflächen werden nach den geltenden Vorschriften der WOFIV berechnet. Hierbei bleiben Im Gegensatz zur Berechnung der Geschossflächen die Flächen des Mauerwerks und die allgemeinen Verkehrsflächen (Treppenhäuser, Eingangsflore usw.) außer Ansatz.

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

BGF	Wohnhaus	rund	260,00 m ²
Wohnfläche	Erdgeschoss	rund	58,30 m ²
	Dachgeschoss inkl. anteilig Balkon	rund	55,60 m ²
Nutzfläche	Spitzboden	rund	16,00 m ²

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

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

III.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

26 Jahren

Hierbei wird eine Objektentsprechende wirtschaftlich Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren 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			
Vorgaben	Stichtag	2023	
	Baujahr	1953	
	tatsächliches Alter	70 Jahre	
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauernach SW-RL Anlage 3		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer	68 Jahre	
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 80 Jahre)	80 Jahre	
wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)	26 Jahre		

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

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

IV. Verkehrswertermittlung

für das bebaute Erbbaurecht an dem Grundstück in
 45309 Essen, Wintersellweg 14

Gemarkung Schonnebeck

Flur	Flurstück	Größe
19	121	618,00 m ²

zum Wertermittlungsstichtag: 18. Juli 2023

Begründung der Grundstücksaufteilung:

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

Teilfläche A: ca. 537 m²

Hierbei handelt es sich um den zu dem vorhandenen Wohnhaus zugehörigen Flächenanteil der wertmäßig als
 Bauland beurteilt wird (bis 40 m).

Teilfläche B: ca. 81 m²

Hierbei handelt es sich um den Flächenanteil, der wertmäßig als Hausgarten 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.

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

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur, sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

IV.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

Insbesondere ist hierbei die unterschiedliche bauliche Nutzbarkeit des Grundstückes zu beurteilen, wofür im Wege einer durchgreifenden Marktanalyse Umrechnungskoeffizienten ermittelt und vom Gutachterausschuss der Stadt Essen veröffentlicht wurden.

Entsprechend ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer "die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bauordnungsgemäß. Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse oder an die

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

Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden oder arbeitenden Menschen, ist dies bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer besonders zu berücksichtigen.“

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

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

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

IV.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

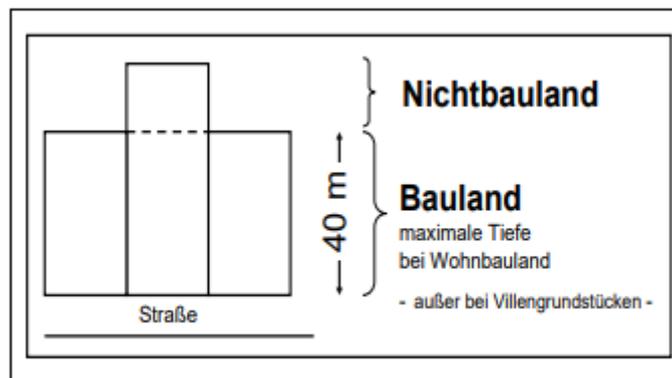


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

Ein- und zweigeschossige Bauweise (Blaue Bodenrichtwerte)

Die überwiegende Nutzung in der Zone ist die Bebauung oder Bebaubarkeit der Grundstücke mit Ein- und Zwei-Familienhäusern. Die Baulandtiefe beträgt bis zu 40 m, vgl. auch Abb. 1. Die Zahl der Vollgeschosse beschreibt die in der Zone anzutreffenden durchschnittlichen Verhältnisse.

Die Anwendung der Bodenrichtwerte in Villengebieten bedarf einer besonderen sachverständigen Würdigung.

Mehrgeschossige Bauweise (Rote Bodenrichtwerte)

Die überwiegende Nutzung in der Zone ist die Bebauung oder Bebaubarkeit der Grundstücke mit zwei- und mehrgeschossigen Wohngebäuden in Form von Mehrfamilienhäusern oder die Mischnutzung (MI- oder MK-Gebiet). Die Baulandtiefe beträgt bis zu 40 m, vgl. auch Abb. 1. Die Zahl der Vollgeschosse beschreibt die in der Zone anzutreffenden durchschnittlichen Verhältnisse.

Zusätzlich ist den beschreibenden Merkmalen zu entnehmen, ob der Bodenrichtwert durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern oder in Form von Wohnungs- und Teileigentum geprägt ist.

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

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

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

IV.2.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit der Nr.: 17811. Der Richtwert ist wie folgt definiert:
 zum Stichtag 01.01.2023 = 225,00 €/m²

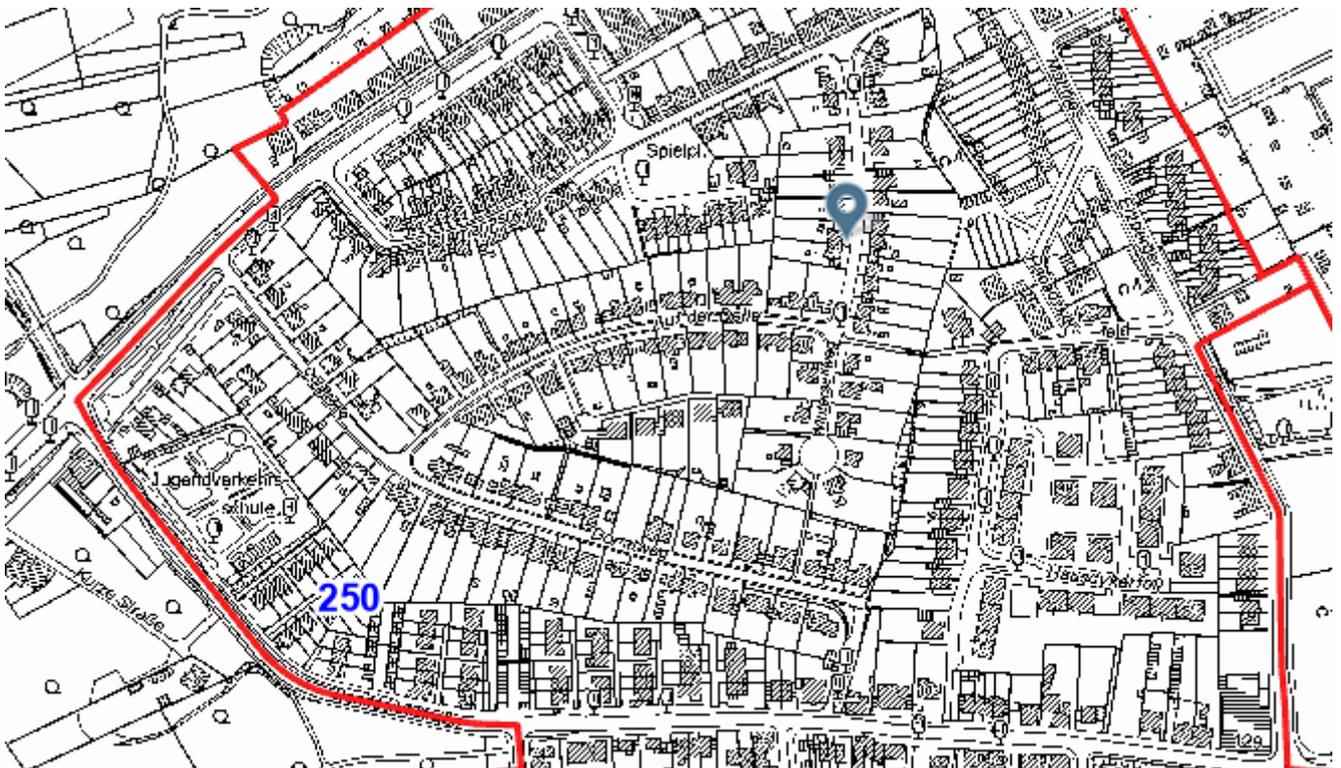
Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

erschließungsbeitrags-
 rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = I-II

Grundstückstiefe = 40,0 m

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 18. Juli 2023 wie folgt geschätzt:



Das Grundstück entspricht hinreichend der Bodenrichtwertzone. Für die Anpassung an den Stichtag ist nicht erforderlich.

Teilfläche A:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland
 $537,00 \text{ m}^2 * 250,00 \text{ €/m}^2 = 134\ 250 \text{ €}$

Grundstücksgröße: **537,00 m²** Bodenwert unbelastet: rund **134 300 €**

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

Teilfläche B:

Hausgartenflächen werden im Mittel mit 17% (6 – 28%) des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht. Unter Berücksichtigung der Größe und Ausrichtung (Westlage), halte ich 25% für sachgerecht.
 $250,00 \cdot 0,25 = \text{rund } 63,00 \text{ €/m}^2$

- Hausgartenfläche
 $81,00 \text{ m}^2 \cdot 63,00 \text{ €/m}^2 = 5\,103 \text{ €}$

Grundstücksgröße: **81,00 m²** Bodenwert unbelastet: rund **5 100 €**

4.2.1.1 Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück

Für die Auswertung der „Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück“ sind Kaufpreise aus den Jahren 2013 bis 2022 verwendet worden. Dabei handelt es sich um Zukäufe überwiegend aus dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die eine Abhängigkeit von der Tiefe des bereits vorhandenen Grundstücks aufweisen.

Flächenart	Anzahl	Wertansatz in % des Bodenwertes			Fläche der ausgewerteten Kaufpreise [m ²]		
		Median	von	bis	Median	von	bis
 Baulandtiefe (BRW) 40 m	23	27	4	60	280	40	860
 Baulandtiefe (BRW) 40 m	28	17	6	60	240	50	720

IV.3 Bewertung des Erbbaurechts

IV.3.1 Allgemein

Gem. § 1 ErbbauRG (früher: § 1012 BGB) ist das Erbbaurecht eine Belastung des Grundstücks in der Weise, dass dem Berechtigten das veräußerliche und vererbliche Recht (daher auch „Erbbaurecht genannt) zusteht, auf (oder unter) der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben.

Das Erbbaurecht ist ein beschränkt dingliches Recht an einem fremden Grundstück und zugleich ein grundstücksgleiches Recht, das grundsätzlich wie ein Grundstück behandelt wird. Der Grundstückseigentümer verliert somit den Besitz des belasteten Grundstücks sowie alle Nutzungen. Das Erbbaurecht wird auf Zeit begründet. Es ist eine Sonderform des Eigentums.

Der Erbbauzins ist die Gegenleistung für das Erbbaurecht und stellt das wiederkehrende Entgelt, das der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer zu entrichten hat, dar. Die WertR 2006 definiert das Wesen des Erbbaurechtszinssatzes unter Nummer 4.3.1 wie folgt:

„Der erzielbare Erbbauzins ist der im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte und durch eine Anpassungsklausel (Wertsicherungsklausel) oder in sonstiger gesetzlich zulässiger Weise anzupassende Erbbauzins (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins)“

Die Höhe des Erbbaurechts richtet sich i. d. R. nach der Immobilienart als auch nach dessen Nutzung.

Nachfolgende Erbbauzinssätze galten bis zur Niedrigzinsphase als typisch.

Nutzung des Erbbaurechtsgrundstücks	Erbbaurechtszinssatz (Mittelwert)	Spanne
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2,50 %	2,00 % - 3,00 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	3,50 %	3,00 % – 4,00 %
Gewerblich genutzte Grundstücke	6,00 %	5,50 % - 6,50 %

Quelle: Hans-Georg Tillmann/Wolfgang Kleiber/Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann/ Kleiber/ Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	0,9	1,2	0,9	-1,7	3,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	41	15	37	20	75
Bewirtschaftungskosten [%]	16,4	2,8	16,0	10,0	23,0
Rohertragsvervielfältiger	36,8	9,4	36,4	19,1	67,5
Miete [€/m ²]	8,42	1,41	8,29	5,80	12,56
Kaufpreis [€/m ² WF]	3.733	1.170	3.642	1.620	7.403
Wohnfläche [m ²]	154	49	141	64	360

Tabella 5.5: Liegenschaftszinssatz - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

IV.3.2 Barwert des Zinsvorteils des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht ist für die Zeit bis zum 30. Juni 2053 eingetragen.

Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt am Stichtag rund 30 Jahre. Der tatsächlich gezahlte Erbbauzins für die Liegenschaft beträgt zum Stichtag nach Angabe von Frau xxxxxxxx 49,36 €/Jahr. Es ist nicht bekannt wann dieser das letzte Mal angepasst wurde.

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke und Erbbaurechte konnten für das Berichtsjahr nicht ausgewertet werden, da dem Gutachterausschuss keine ausreichende Datengrundlage zur Verfügung stand.

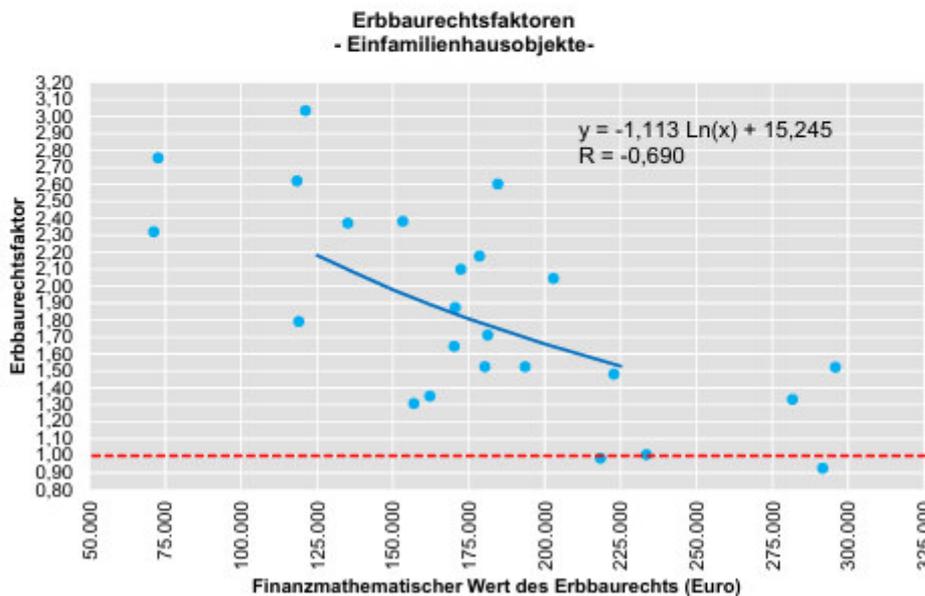
Zum Stichtag 01.01.2010 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Essen letztmalig einen Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus abgeleitet und diesen in den Grundstücksmarktberichten 2010 bis 2016 veröffentlicht.

Auch Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte wurden im Berichtsjahr 2010 erstmalig untersucht. Aufgrund der geringen Fallzahl (23 Verträge) und einer relativ großen Streuung wurden keine Ergebnisse ausgewiesen. Die Untersuchungen bestätigten abgesehen von der dort dargestellten Differenzierung jedoch die im Marktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen 2011 Kapitel 9.5.1 getroffenen Feststellungen, so dass die landesweiten Auswertungsergebnisse dieses Berichts auch in Essen angewandt werden können.

Zudem hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen in seinem Marktbericht 2021, Kapitel 3.5.3, die Gutachterausschüsse aufgeführt, die Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht haben. Hilfsweise können die Auswertungen der entsprechenden Gutachterausschüsse herangezogen werden.

GMB Essen

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restlaufzeit des Erbbaurechts	64 Jahre	± 16 Jahre
Kapitalisierungszinssatz des unbelasteten Grundstücks	2,0 %	± 0,3
lagetypischer Bodenwert	307 Euro / m ²	± 66 Euro / m ²



GMB Duisburg

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

Die Höhe des Erbbaurechts richtet sich i. d. R. nach der Immobilienart als auch nach dessen Nutzung.

Der Gutachterausschuss der Stadt Essen hat zum Stichtag für Wohnhäuser keinen Erbbauzins veröffentlicht. Der Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde vom Gutachterausschuss mit 0,9% +- 1,2 angegeben. Für das zu bewertende Objekt halte ich, in Anlehnung an den Liegenschaftszins unter Berücksichtigung der Lage, der Lage auf dem Immobilienmarkt, sowie dem der Gebäudestruktur (DHH, Gemeinschaftsgiebel), mit **1,5%** als Erbbauzins für sachgerecht.

Der sich daraus ergebende Zinsvorteil für den Erbbauberechtigten zum Stichtag errechnet sich wie folgt:

* Bodenwertverzinsung	
Liegenschaftszinssatz * Bodenwert	
1,5 % * (134 300 € + 5 100 €)	2 091,00 €
* Erbbauzins (jährlich)	<u>- 49,36 €</u>
* Zinsvorteil des Erbbauberechtigten	2 041,64 €
* Vervielfältiger	* 24,02
bei 30 Jahren Restlaufzeit und 1,5 % LZ	
2 041,64 * 24,02	
* Barwert des Zinsvorteils des Erbbauberechtigten	49 040 €
rund	49 000 €

IV.4 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.

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

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser den Sachwertfaktor ermittelt zu **1,48**. Die Tabelle 5.3 und die Abbildung 5.8 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Faktor abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,48	0,28	1,48	0,87	2,00
Restnutzungsdauer [Jahre]	40	16	37	13	75
Kaufpreis [€/m² WF]	3.493	1.082	3.356	1.186	7.403
Wohnfläche [m²]	142	35	135	64	250
Vorläufiger Sachwert [€]	340.550	129.149	316.016	124.096	778.275
Gebäudestandard	2,8	0,5	2,7	1,8	4,7
Grundstücksfläche [m²]	428	154	409	166	795
Bodenwert [€]	152.336	78.203	131.100	39.841	389.310

Tabelle 5.3: Sachwertfaktor - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

IV.4.1 Wohnhaus

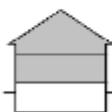
(differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau)

Bruttogeschossfläche (BGF) rd. 260,00 m²

* **fiktives** Baujahr des Gebäudes: 1969

* 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		
	1.01	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.01	Doppel- und Reihendendhäuser	615	685	785	945	1180	100%
	3.01	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	

Vorgabe NHK 2010	615	685	785	945	1180	Wägungsanteil %	Kostenanteil NHK 2010 €/m ²
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, Kalksandsteinen, Gesbtonesteinen; 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%	158
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Decke	Deckpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondecksteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondecksteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glesierte Tondachziegel, Flachdachausbildung bzw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach-konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%	103
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Fenster und Außen Türen	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höhenwertige Türenlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%	79
Sonstiges							
Ansatz		70%	30%				
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putz/Lehmputze, einfache Kalkstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandblöcke (z.B. Pfeiler) vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien; Vertäfelungen (Edelholz, Metall); Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%	82
Sonstiges							
Ansatz		40%	60%				
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbelkendecken ohne Füllung, Spallierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbelkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbelkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartfaserbeton, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartfaserbeton-treppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Decken-vertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11%	84
Sonstiges							
Ansatz		20%	80%				

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

Flußböden	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- belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	39
Sonstiges							
Ansatz			100%				
Bauher- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenastrich, einfache PVC- Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit i.w. zwei Waschbecken, i.w. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckend)	9%	71
Sonstiges							
Ansatz			100%				
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwand- themen, Nachtspeicher-, 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%	64
Sonstiges							
Ansatz		70%	30%				
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI- Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%	47
Sonstiges							
Ansatz			100%				
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert						100%	727
Gebäudestandardkennzahl							2,4

Die Ausstattung der zu bewertenden Liegenschaft entspricht im Mittel der Standardstufe 2-3. Für die Nutzung als Zweifamilienhaus ist ein Zuschlag von 5% zu berücksichtigen und für die großen Gauben halte ich einen weiteren Zuschlag von 3% für sachgerecht. Die Auswertung hat 727 €/m² BGF ergeben.

Der Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag Juli 2023 beträgt gemäß den Veröffentlichungen des statistischen Bundesamtes 177,9.

$$= 727 * 1,08 * 177,9/100 = \text{rund } \mathbf{1\ 397\ €/m^2} \text{ Brutto Baukosten}$$

$$* \text{ Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag} \\ 260,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1\ 397\ €/m^2 \text{ BGF} = 363\ 220\ €$$

$$* \text{ Wertminderung wegen Alters (lineare Alterswertminderung)} \\ \text{Gesamtnutzungsdauer} \quad 80 \text{ Jahre} \\ \text{wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt)} \quad 26 \text{ Jahre} \\ 67,50\ \% \text{ des Herstellungswerts (incl. Baunebenkosten)} \quad - \quad 245\ 174\ €$$

$$\text{Gebäudewert (incl. Baunebenkosten)} = 118\ 046\ €$$

IV.4.1.1 Zusammenfassung der Sachwerte

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

$$* \text{ Gebäudewerte (incl. Baunebenkosten)} = 118\ 046\ €$$

$$\text{Wert der Außenanlagen (incl. Baunebenkosten gemäß GMB) wird mit} \\ \text{rund 7\ \% der Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert} \\ \text{berücksichtigt} = 8\ 263\ €$$

$$\text{Barwert des Zinsvorteils} = 49\ 000\ €$$

$$\text{Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (Bodenwert + Wert} \\ \text{der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)} = 175\ 309\ €$$

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

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

* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Risikoabschlag für nicht vorliegende Genehmigungen pauschal	- 5 000 €
- Doppelgarage pauschal	6 000 €
- Gartenhaus, aufgrund des schlechten baulichen Zustands wird dem Gebäude kein Wert mehr beigemessen.	0 €
- Instandhaltungsrückstau (s. Seite 8)	- 20 000 €
<ul style="list-style-type: none"> • Feuchtigkeitsschäden im Keller • überarbeitungsbedürftiger Anstrich der Holzflächen im Außenbereich • Abplatzungen an der Stützwand der Kellerausgangstreppe der Untersicht des Balkons und der Hauseingangstreppe • Rostschäden an den Geländern und der Treppe im Außenbereich • schadhafte Fliesen im Flur EG • Schimmel an den Fugen der Glasbausteine • erneuerungsbedürftiger Anstrich der Geschoßstreppe • die Wandbeläge im Treppenhaus wurden entfernt • defekte Rolllade im DG • das Geländer im Treppenhaus fehlt 	

Anpassung an den Grundstücksmarkt, der Gutachterausschuss Essen hat keine Erbbaurechtsfaktoren veröffentlicht. Der GAA Duisburg gibt bei einem vorläufigen Sachwert von 175 000 € einen Faktor von 1,8 an. Basiswert für die Regressionsformel ist eine Restlaufzeit des Erbbaurechts von 64 Jahren +/- 16 (s. Seite 18). Die Restlaufzeit des Bewertungsgrundstücks beträgt zum Stichtag **30 Jahre**.

Der Sachwertfaktor (**ohne Erbbaurecht**) für Einfamilienhäuser wurde mit 1,48 +/- 0,28 ermittelt mit einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren, einer Wohnfläche von 142 m² und einem Gebäudestandard von 2,8.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um eine 1953 errichtete Doppelhaushälfte mit einer ermittelten Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

Bei einem Verkauf an Dritte besteht die Möglichkeit den zum Stichtag sehr niedrigen Erbbauzins neu zu vereinbaren, wodurch sich der Barwert des Zinsvorteils entsprechend reduziert. Unter Berücksichtigung des nicht mehr zeitgemäßen, **baulichen Wärmeschutz**, dem Investitionsrisiko durch das GEG und der Lage auf dem Immobilienmarkt, dem Gemeinschaftsgiebel und der ermittelten Restnutzungsdauer, sowie insbesondere der Restlaufzeit des Erbbaurechts von nur 30 Jahren, halte ich insgesamt einen Faktor von 1,2 für sachgerecht.

175 309 * 0,20	35 062 €
Marktangepasster Sachwert	191 371 €
	rd. 191 000 €

IV.5 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.

MODELLWERTE FÜR BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Stand: 01.01.2022

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

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

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

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

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

5.1.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **0,9 %**. Die Tabelle 5.5 und die Abbildung 5.11 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	0,9	1,2	0,9	-1,7	3,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	41	15	37	20	75
Bewirtschaftungskosten [%]	16,4	2,8	16,0	10,0	23,0
Rohertragsvervielfältiger	36,8	9,4	36,4	19,1	67,5
Miete [€/m ²]	8,42	1,41	8,29	5,80	12,56
Kaufpreis [€/m ² WF]	3.733	1.170	3.642	1.620	7.403
Wohnfläche [m ²]	154	49	141	64	360

Tabelle 5.5: Liegenschaftszinssatz - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

Begründung: Der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäusern liegt bei 0,9% +- 1,2 mit einer Restnutzungsdauer von 42 Jahren. Für das zu bewertende Objekt halte ich, in Anlehnung an den Liegenschaftszins unter Berücksichtigung der Lage, der Lage auf dem Immobilienmarkt, sowie dem der Gebäudestruktur (DHH, Gemeinschaftsgebäude), mit **1,5%** 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.

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

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

IV.5.1 Ertragswert Wohnhaus

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

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Erdgeschoss	58,30	7,20	rd. 420,00	5 040,00
Dachgeschoss	71,60	7,00	rd. 501,00	6 012,00
Garage	2	50,00	100,00	1 200,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt 12 252 €

Die Berechnung der Wohnflächen wurde von mir auf Grundlage der Pläne sachverständig 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 312,00 €/WE, 41,00 €/GA	706 €
Instandhaltungsaufwendungen 12,20 €/m ² WF/NF, 92,00 €/GA	1 769 €
Mietausfallwagnis in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %	245 €
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	- 2 720 € = 22,2 % der Nettokaltmiete

* jährlicher Reinertrag 8 622 €

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

1,5 % * 134 300 € - 2 015 €

* Ertrag der baulichen Anlagen 6 607 €

* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 26 Jahre

* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) * 21,40
bei 26 Jahren RND und 1,5 % LZ

* Ertragswert der baulichen Anlagen 141 390 €

Barwert des Zinsvorteils 49 000 €

* vorläufiger Ertragswert 190 390 €

- Risikoabschlag für nicht vorliegende
Genehmigungen pauschal - 5 000 €

- Gartenhaus, aufgrund des schlechten
baulichen Zustands wird dem Gebäude kein
Wert mehr beigemessen. 0 €

- Instandhaltungsrückstau (s. Seite 8) - 20 000 €

- Marktanpassung: Die Ausstattung sowie die
Marktlage ist hinreichen im Liegenschaftszins
und der Miete berücksichtigt

* Ertragswert insgesamt 184 864 €
rd. 185 000 €

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 Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwertertes liegen. Der unbelastete Sachwert wurde mit rund **191 000 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das bebaute Erbbaurecht an dem Grundstück in
45309 Essen, Wintersellweg 14

Gemarkung Schonnebeck

Flur	Flurstück	Größe
19	121	618,00 m ²

zum Wertermittlungstichtag: 18. Juli 2023

190 000 €

in Worten: einhundertneunzigtausend 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, 19.04.2024

Sabine Berchem

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

IX. Lageplan



Stadt Essen
Katasteramt

Lindenallee 10
45127 Essen

Flurstück: 121
Flur: 19
Gemarkung: Schonnebeck
Wintersellweg 14, Essen

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

- mit kommunalen Ergänzungen -
Stadtgrundkarte 1:500

Erstellt: 21.11.2023
Zeichen: EI-Nr. 3662

