

**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@berchem.de



# **Gutachten**

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

**anonymisiert**

**Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftsnummer: 183 K 024/22**



Objekt:

**Schnutenhausstraße 1/ Messelstraße**

**45136 Essen**

Gemarkung Huttrop

Flur 15, Flurstück 1197

Objektart:

Mehrfamilienwohnhaus

Wertermittlungsstichtag/

08. Mai 2023

Qualitätsstichtag:

Verkehrswert, Marktwert:

**€ 620.000,00**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
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 Mehrfamilienwohnhaus	7
III.2 Ausführung und Ausstattung	7
III.3 Außenanlagen	8
III.4 Zustand	8
III.5 Energie-Ausweis	8
III.6 Einschränkende Hinweise	9
III.7 Baumassen und -Flächen	9
III.7.1 Ermittlung der Wohnfläche	9
III.8 Restnutzungsdauer	10
IV. Verkehrswertermittlung	11
IV.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	12
IV.2 Bodenwertermittlung	13
IV.3 Ertragswertermittlung	16
IV.3.1 Ertragswert	18
IV.4 Sachwertermittlung	20
IV.4.1 Wohnhaus	22
IV.3.2 Zusammenfassung der Sachwerte	22
V. Verkehrswert	24
VI. Verzeichnis der Anlagen	25
VII. Literaturverzeichnis	25
VIII. Übersicht	26
IX. Katasterplan	27
X. Fotos	28

## **I. Aufgabenstellung**

*Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen vom 05. Mai 2023,  
Geschäftsnummer 180 K 064/22*

*„in dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des  
Grundstücks*

**Grundbuchbezeichnung:**

*Grundbuch von Huttrop Blatt 1453*

*Lfd. Nr. 8 BV: Gemarkung Huttrop, Flur 15, Flurstück 1197, Gebäude- und Freifläche,  
Messelstr., Schnutenhausstr. 1, Größe: 2,92a.*

***Eigentümer:***

*xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx -zu je 1/2 Anteil*

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

### **I.1. Allgemeine Angaben, Vorbemerkungen**

- 1.1 das Gutachten stützt sich auf folgende Grundlagen:
  - Baupläne aus der Hausakte
  - Lageplan
  - Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
  - Grundbuchauszug vom 07.10.2022
  - 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: 05. September 2023
- 1.5 Teilnehmer:  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Mieter  
Sabine Berchem
- 1.6 Wertermittlungsgrundlagen:  
Wertermittlungsverordnung  
Baugesetzbuch  
Grundbuchauszug  
einschlägige Fachliteratur
- 1.7 Ausfertigungen:  
Das Gutachten besteht aus insgesamt 35 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## **II. Grundstücksbeschreibung**

### **II.1 Tatsächliche Eigenschaften**

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

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

Mikrolage: Das Bewertungsobjekt befindet sich in Huttrop. **Huttrop** ist ein südöstlich der Innenstadt gelegener Stadtteil der Stadt Essen. Er besitzt überwiegend Wohnbebauung. Nach Nordwesten, in Richtung Innenstadt, geht der Stadtteil ohne sichtbare Grenze über in den Stadtteil Südostviertel. Den westlichen Bereich von Huttrop bildet das stadtplanerisch und architektonisch interessante Moltkeviertel, das in Teilen auch im Südostviertel liegt.

Verkehrslage, Entfernung: Die Liegenschaft ist über die Schnutenhausstraße und die Messelstraße erschlossen, unmittelbar an dem Moltkepark gelegen. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 3,5 km.

Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die A52 ist rund 1,6 km, die A40 ist rund 2,3 km und die B227 ca. 1,5 km und B224 ist ca. 2,2 km entfernt.

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

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

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: überwiegend Wohnbebauung

topographische Grundstückslage: Das Grundstück ist fast eben.

### **III.2 Erschließungszustand**

Straßenart und Straßenausbau: Wohnstraße mit normalem bis geringem Verkehrsaufkommen, Einbahnstraße, im Bereich der Liegenschaft asphaltiert mit beidseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung

Höhenlage zur Straße: normal

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung, Gemeinschaftsgiebel

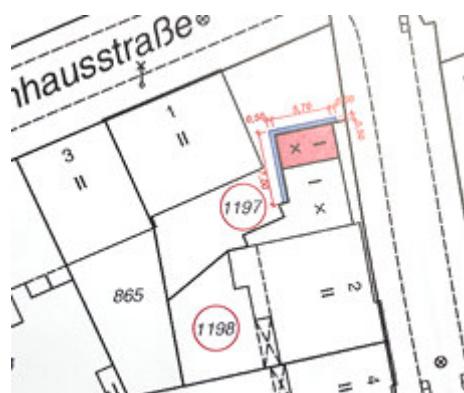
## II.3 Gestalt und Form

Straßenfront	ca. 23,50 m
Schnutenhausstraße:	
mittlere Tiefe:	ca. 16,20 m
Grundstücksgröße:	292 m <sup>2</sup>
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform s. Lageplan

## II.4 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Huttrop Blatt 1453 besteht folgende Eintragung:  Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
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:	Die Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss sind vermietet. Die Wohnung im Obergeschoss wird von der Eigentümerin bewohnt.  Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden und Untersuchungen angestellt.
Erschließungsbeiträge	Die Erschließungsbeiträge sind soweit bekannt abgegolten.
Eintragungen im Bau- lastenverzeichnis:	Baulastblatt 1/990 Duldung einer Überbauung durch den Dachüberstand der grenzständigen Garage auf dem Grundstück Messelstraße, Gemarkung Huttrop, Flur 15, Flurstück 1197 von 5,35 m <sup>2</sup> .



Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungs- verfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Darstellung im Flächen- nutzungsplan:

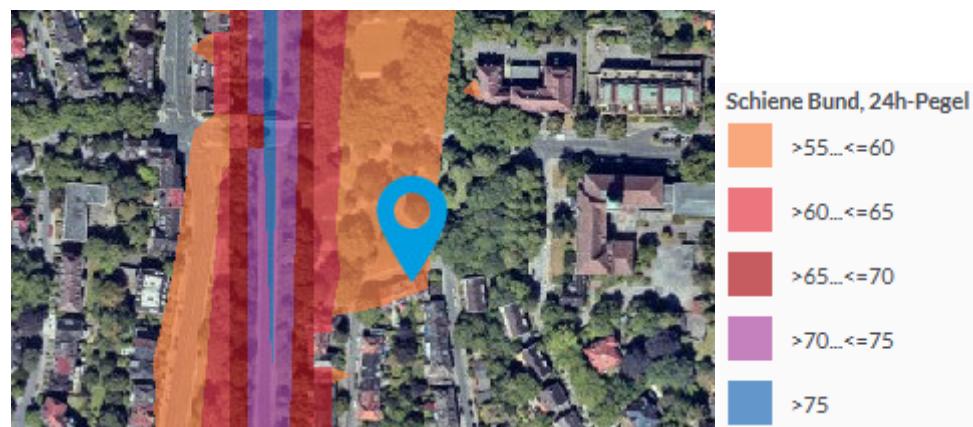
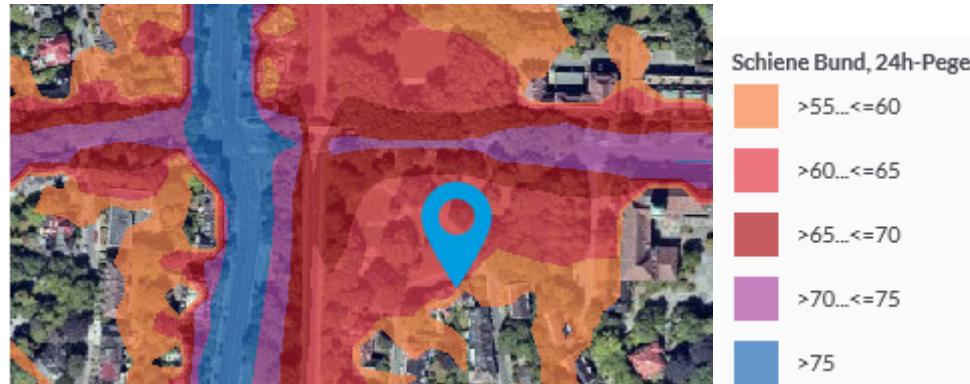
In dem wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

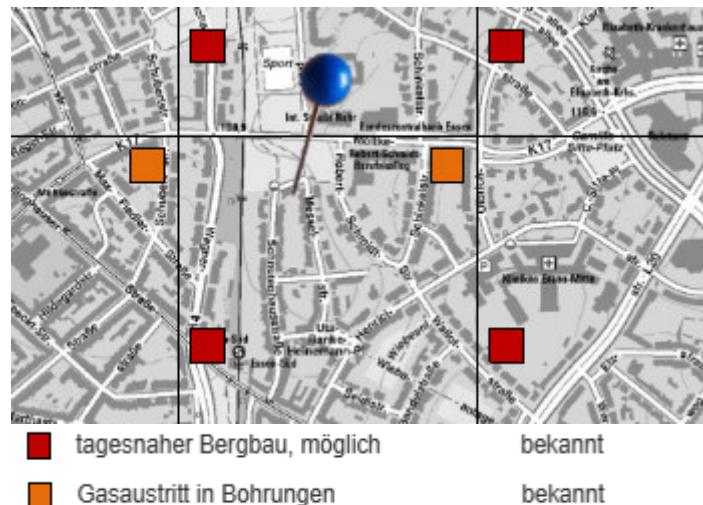
Die Liegenschaft liegt in dem Bereich der Satzung S 10 - für die Erhaltung baulicher Anlagen im Bereich des Moltkeviertels. Ansonsten wurde für den Bereich wurde kein Bebauungsplan aufgestellt.

Das Grundstück ist entsprechend § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – zu beurteilen. Hiernach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

NRW Umweltdaten  
Lärmkataster



Gefährdungspotential des Untergrundes in NRW:



Anmerkung:

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

### **III. Gebäudebeschreibung**

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

#### **III.1 Mehrfamilienwohnhaus**

Art des Gebäudes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erdgeschoss</li> <li>- Obergeschoss</li> <li>- Dachgeschoss</li> <li>- Kellergeschoss</li> <li>- eingeschossiger Anbau mit Dachterrasse, nicht unterkellert</li> </ul>
Baujahr:	<p>1911 1949 Wiederaufbau ab dem Obergeschoss (gem. Hausakte) nach der Teilzerstörung im Krieg 2014 Modernisierung der Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss (Böden, Elektro, Wandbeläge)</p>
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	30 Jahre (Anlage 4 SW-RL)
Fiktives Baujahr	1973

#### **III.2 Ausführung und Ausstattung**

Konstruktionsart:	Massivbau	
Fundamente:	nicht bekannt	
Umfassungswände:	Mauerwerk	
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk, Leichtbauwände	
Geschossdecken:	Eisenbeton, Holzbalkendecke	
Geschosstreppe:	Holztreppe Betontreppe mit Terrazzo (EG-Wohnung)	
Fußböden:	<p>Keller</p> <p>Wohn-/ Essraum</p> <p>Schlafräume, Flur</p> <p>Küchen</p> <p>Bäder</p>	<p>Ziegelboden, Estrich</p> <p>Holzdielenboden Eiche (neu, OG, DG), Vinylboden (EG)</p> <p>Fliesen</p> <p>Fliesen</p>
Innenansichten:	<p>Putz mit Anstrich oder Tapete und Anstrich</p> <p>Bäder: Fliesen in unterschiedlichem Umfang</p> <p>Küche: Fliesenspiegel an Objektwand</p> <p>Decken Putz mit Anstrich, teilweise abgehängt</p>	
Fenster:	überwiegend Holzfenster	mit Isolierverglasung (1985), im EG mit Holzrollläden
Türen:	<p>Eingangstüren:</p> <p>Innentüren:</p>	<p>Holz mit Verglasung</p> <p>Holztüren</p>
Heizung:	Gasetagenheizungen	
Elektroinstallation:	Unterschiedlicher Ausstattungszustand, je nach Modernisierungsgrad, ausreichende Anzahl an Sicherungen.	

Sanitäre Installation:	Bad EG Bad OG WC OG Bad DG Küchen	Dusche, Waschbecken, WC Badewanne, Waschbecken, WC Handwaschbecken (nur Kaltwasser), WC Badewanne, Waschbecken, WC mit den erforderlichen Anschlüssen
------------------------	-----------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Warmwasserversorgung: über die Gasetagenheizungen, die Heizung der EG-Wohnung ist im Keller.

Außenverkleidung: Putz mit Anstrich

Dachkonstruktion  
Dachform und  
Eindeckung: Holzkonstruktion, Satteldach mit Pfannendeckung, im Bereich des Spitzbodens nicht gedämmt

### III.3 Außenanlagen

Außenanlagen Hauszugang und Gartenweg gepflastert, Rasen- und Pflanzflächen, Bäume, Sträucher, Hecke, Kellerausgangstreppe

### III.4 Zustand

Grundrissgestaltung: Individuelle Grundrisslösung, zum Teil mit gefangenen Räumen, die Räume sind natürlich belichtet und belüftet. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über einen separaten Hauseingang, einen Balkon sowie einen Zugang zum Garten, zu der Wohnung im Obergeschoss gehört eine großzügige Dachterrasse mit Bangkirai.

Belichtung, Besonnung: gut

Bau- und Unterhaltungszustand: Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand, in Teilbereichen bestehen jedoch Instandhaltungsrückstände.  

- überarbeitungsbedürftiger Anstrich der Haustüren und der Geschosstreppe einschließlich Handlauf
- baujahrstypische leichte Feuchtigkeitsschäden im KG
- leichte Rostschäden an den Stahlträgern im KG
- Putzablösung an der Außenwand der Kellerausgangstreppe

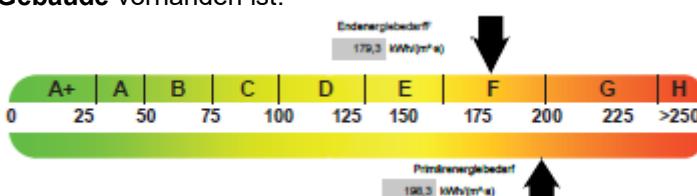
Allgemeine Anmerkung: *Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.*

### III.5 Energie-Ausweis

Energie-Ausweis: liegt vor (18.11.2013)

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 Fragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

### **III.7 Baumassen und -Flächen**

#### Ermittlung der Baumassen

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

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

#### Ermittlung der Geschossflächen

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

#### **III.7.1 Ermittlung der Wohnflächen**

Die Wohnflächen werden nach den geltenden Vorschriften der WOFIV berechnet.

Hierbei bleiben im Gegensatz zur Berechnung der Geschossflächen die Flächen des Mauerwerks und die allgemeinen Verkehrsflächen (Treppenhäuser, Eingangsflure usw.) außer Ansatz.

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

BGF	Wohnhaus	rund	571,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	Erdgeschoß inkl. anteilig Balkon	rund	96,50 m <sup>2</sup>
	Obergeschoß inkl. anteilig Dachterrasse	rund	101,00 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoß	rund	69,00 m <sup>2</sup>
			266,50 m <sup>2</sup>

### 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

### 30 Jahren

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

Modernisierungsgrad		Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1	0	
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	0	
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	7	
überwiegend modernisiert	11 - 17	0	
umfassend modernisiert	18 - 20	0	
<b>Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres</b>			
Vorgaben	Stichtag	2023	
	Baujahr	1949	
	tatsächliches Alter	74 Jahre	
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer	67 Jahre	
<b>Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer</b>			
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 80 Jahre)	80 Jahre	
	Wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)	30 Jahre	

### Anlage 4 SW-RL

Aufgrund des Wiederaufbaus nach der Teilzerstörung wird als Basisjahr das Jahr 1949 als sachgerecht angenommen. In Anlehnung an die Anlage 4 SW-RL halte ich insgesamt eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren für angemessen.

## **IV. Verkehrswertermittlung**

für das bebaute Grundstück in  
45136 Essen, Schnutenhausstraße 1/ Messelstraße

Gemarkung Huttrop

<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Größe</b>
15	1197	292,00 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag: 08. Mai 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 verkehrssüblicherweise für ein Objekt von entscheidender Bedeutung sind, wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens nicht verzichtet werden können.

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

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

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

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

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

## WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

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

### IV.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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 .

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 Teilstücke selbstständig verwertbar sind.

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

## 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.

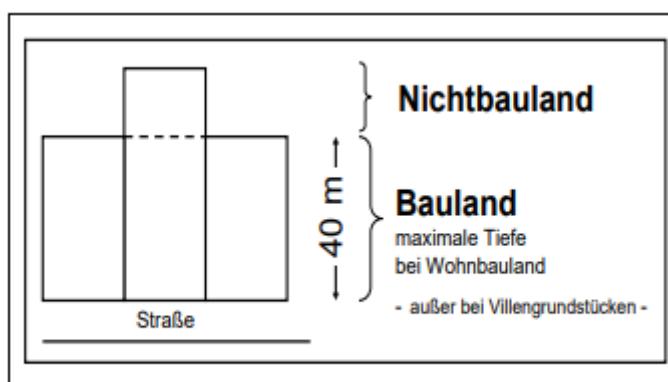


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

#### 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.

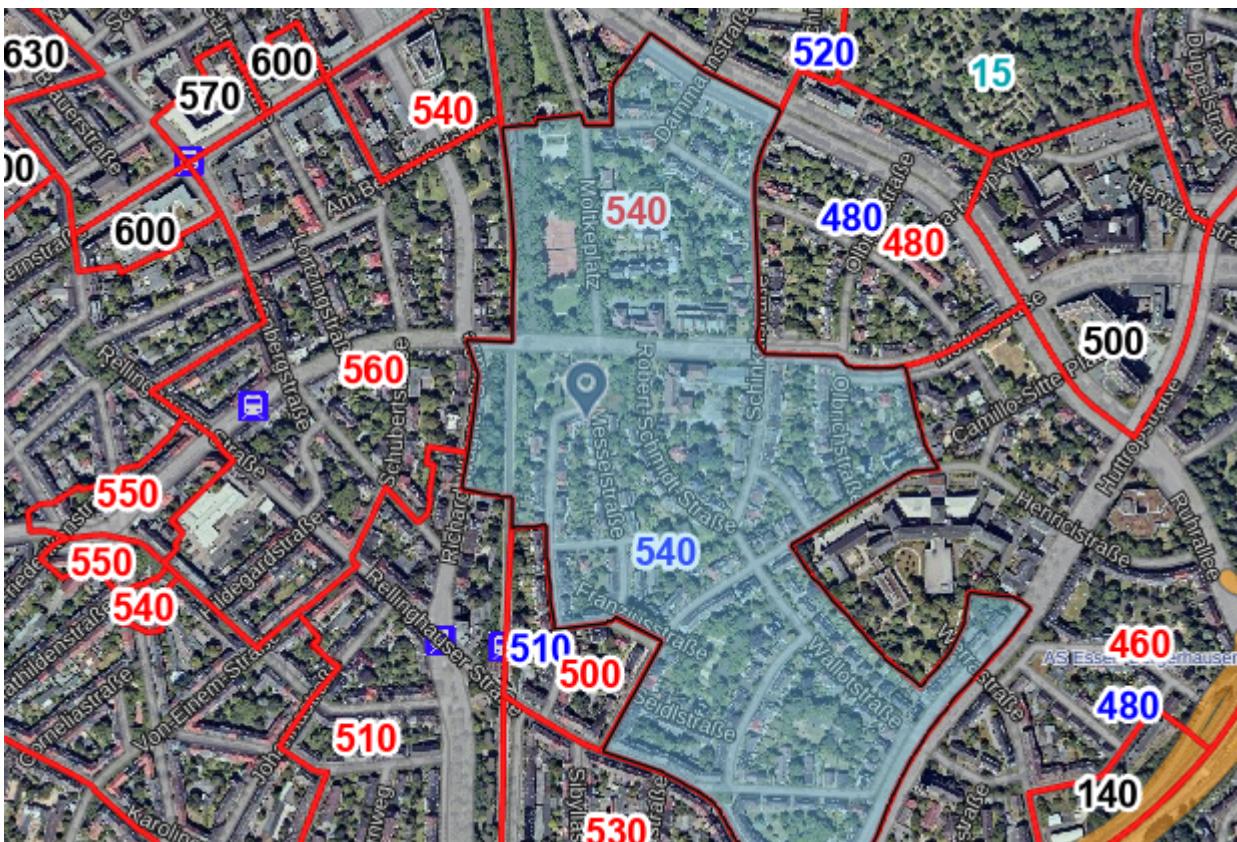
Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass in den letzten Jahren unbebaute Grundstücke auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Wohnungs- und Teileigentum errichtet werden, je nach Lage und baulicher Ausnutzbarkeit bis zu 30% über dem jeweiligen Bodenrichtwert, der durch Transaktionen von unbebauten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

Der Bodenrichtwert beträgt in der Stadt Essen (BRW-Nr.: 17383), roter Bodenrichtwert  
zum Stichtag 01.01.2023  
= 540,00 €/m<sup>2</sup>

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II – VI
Grundstückstiefe	= 40 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 08.05.2023 wie folgt geschätzt:



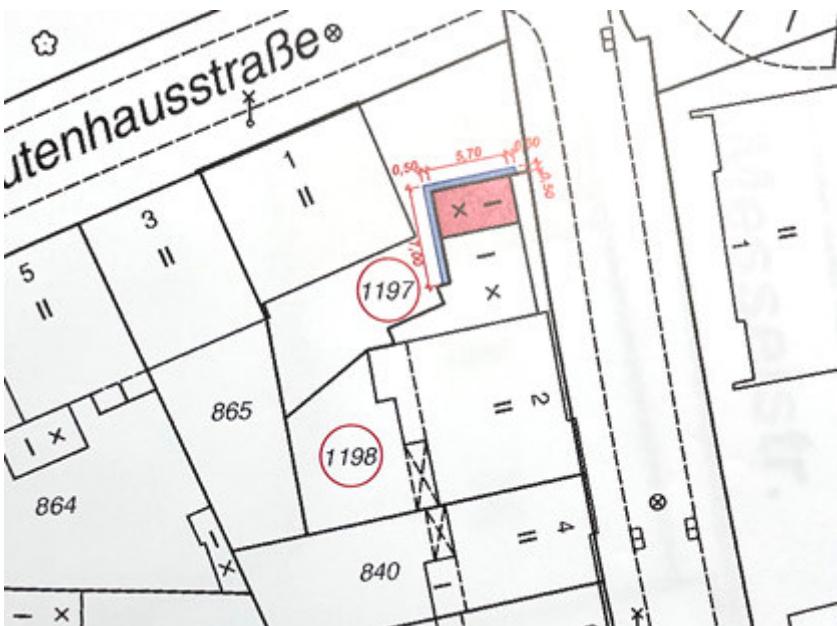
Das Grundstück entspricht hinreichend der Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung an den Stichtag ist nicht erforderlich. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt (GMB Essen). Wegen dem stark unregelmäßigen Grundstückszuschnitt sowie der Lage an zwei Straßen, halte ich insgesamt einen Abschlag von 5% für sachgerecht.

$$540,00 * 0,95 = \text{rund } 513,00 \text{ €/m}^2$$

- erschließungsbeitragsfreies Bauland  
 $292,00 \text{ m}^2 * 513,00 \text{ €/m}^2 = 149\ 796 \text{ €}$

Grundstücksgröße: **292,00 m<sup>2</sup>** Bodenwert unbelastet: rund **149 800 €**

Baulastblatt 1/990

Duldung einer Überbauung durch den Dachüberstand der grenzständigen Garage auf dem Grundstück  
Messelstraße , Gemarkung Huttrop, Flur 15, Flurstück 1197 von 5,35 m<sup>2</sup>.

Eine **Baulast** ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. In der Regel dient dies der Erteilung einer sonst nicht zulässigen Baugenehmigung auf einem Grundstück. Der Eigentümer des belasteten Grundstückes geht eine bindende Verpflichtung ein.

Eine Baulast kann aus dem Baulastenverzeichnis wieder gelöscht werden, wenn kein öffentliches Interesse mehr an der Verpflichtung besteht. Baulasten bilden unter Umständen wertbeeinflussende Tatsachen.

Durch die vorgenannte Baulast ist eine Teilfläche des zu bewertenden Grundstücks in ihrer Nutzung eingeschränkt. In Anlehnung an die Veröffentlichungen bei Kröll und Kleiber und der geringen Einschränkung, halte ich einen Abschlag von 20% auf den Bodenwert der belasteten Teilfläche für sachgerecht.

$$5,35 \text{ m}^2 * 513 * 0,20 = 549 \text{ €} \quad \text{rund } 500 \text{ €}$$

Grundstücksgröße: **292,00 m<sup>2</sup>** Bodenwert belastet: rund **149 300 €**

## IV.3 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/m<sup>2</sup> 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

**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.

**5.2.1.1 Dreifamilienhäuser**

Der Gutachterausschuss hat für Dreifamilienhäuser den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **1,8 %**. Die Tabelle 5.7 und die Abbildung 5.15 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>1,8</b>	<b>1,4</b>	<b>2,0</b>	<b>-1,3</b>	<b>3,8</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	33	10	32	20	64
Bewirtschaftungskosten [%]	20,6	2,3	20,0	15,0	26,0
Rohertragsvervielfältiger	24,8	9,4	22,2	14,4	59,8
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	7,29	0,76	7,07	6,01	9,64
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	2.201	960	1.788	1.036	5.139
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	270	58	268	150	435

Tabelle 5.7: Liegenschaftszinssatz - Dreifamilienhäuser

Begründung: Der Liegenschaftszins für Dreifamilienhäuser liegt zum Stichtag bei 1,8% +- 1,4% und einer Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

Aufgrund der Restnutzungsdauer (30 Jahre), dem Mietzins, der guten Lage einerseits, dem Gemeinschaftsgiebel (Schallschutz), dem baulichen Wärmeschutz und dem tatsächlichen Baujahr andererseits, halte ich insgesamt den vorgenannten Liegenschaftszinssatz für sachgerecht.

**WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER**

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

**SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE**

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

**IV.3.1 Ertragswert**

\* Nettokaltmiete (tatsächliche Miete gem. zur Verfügung gestellten Aufstellung von xxxxxxxxxxxx)

Mieteinheit	Wohnfläche m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete	
			monatlich €	jährlich €
Erdgeschoss	96,50	8,45	815,00	9 780,00
Obergeschoss	101,00	8,43	851,70	10 220,40
Dachgeschoss	69,00	9,41	649,00	7 788,00
Gesamt	266,50			

jährliche Nettokaltmiete insgesamt 27 788 €

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

Mieteinheit	Wohnfläche m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete	
			monatlich €	jährlich €
Erdgeschoss	96,50	8,50	rd. 820,00	9 840,00
Obergeschoss	101,00	8,50	858,50	10 302,00
Dachgeschoss	69,00	7,90	rd. 545,00	6 540,00
Gesamt	266,50			

jährliche Nettokaltmiete insgesamt 26 682 €

Die tatsächliche Miete für die Wohnungen im Erd- und 1.Obergeschoss liegt nur geringfügig unter der Marktmiete. Die Miete des Dachgeschosswohnung liegt rund 19% über der Marktmiete. Die Marktmiete wird als sachgerecht angenommen und die Mehrmiete gesondert berücksichtigt.

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 936 €  
312,00 €/WE

Instandhaltungsaufwendungen 3 251 €  
12,20 €/m<sup>2</sup>WF

Mietausfallwagnis 534 €  
in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 4 721 € = 17,7 % der Nettokaltmiete

\* jährlicher Reinertrag 21 961 €

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

1,5 % \* 149 300 € - 2 240 €

\* Ertrag der baulichen Anlagen 19 721 €

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

\* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 30 Jahre

\* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei 30 Jahren Restnutzungsdauer und 1,5 % Liegenschaftszinssatz \* 24,02

\* Ertragswert der baulichen Anlagen 473 698 €

\* Bodenwert 149 300 €

\* vorläufiger Ertragswert 622 998 €

\* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Instandhaltungsrückstau - 5 000 €

- Mietmehrreinnahmen für einen unterstellten Zeitraum von 2 Jahren

$$1\,248 * 1,96 \quad 2\,446 \text{ €}$$

- Marktanpassung, die Marktlage ist hinreichen im Liegenschaftszins und der Miete berücksichtigt

\* Ertragswert insgesamt  
rd. 620 444 €  
rd. 620 000 €

Der vorläufig ermittelte Ertragswert von 623 000 EUR entspricht dem **23,35-fachen** des Jahresrohertrags und **2 338 EUR/m<sup>2</sup> WF**.

#### **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.*

##### **BAUNEBENKOSTEN**

*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"> <li>• Grad der Nutzbarkeit des Dachgeschosses</li> <li>• vorhandenen / fehlenden Drempels</li> <li>• ausgebauten Spitzbodens</li> <li>• Staffelgeschoss</li> <li>• Geschossen mit Dachschrägen</li> <li>• <u>keine</u> Korrektur wegen Gebäudegröße</li> </ul>
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"> <li>• 5 % der Herstellungskosten bei freistehenden Einfamilienhäusern</li> <li>• 7 % der Herstellungskosten bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern</li> <li>• 9 % der Herstellungskosten bei Reihenmittelhäusern</li> </ul>
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre ohne Modifizierung nach dem Ausstattungsstandard

**IV.4.1 Mehrfamilienwohnhaus**

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

Bruttogeschossfläche (BGF) rd. 571,00 m<sup>2</sup>

\* fiktives Baujahr des Gebäudes: 1973

\* Typbeschreibung aus den 'NHK 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten zum Stichtag der Wertermittlung:

**4 Mehrfamilienhäuser<sup>4</sup>**

		Standardstufe		
		3	4	5
4.1	Mehrfamilienhäuser <sup>5, 6</sup> mit bis zu 6 WE	825	985	1 190
4.2	Mehrfamilienhäuser <sup>5, 6</sup> mit 7 bis 20 WE	765	915	1 105
4.3	Mehrfamilienhäuser <sup>5, 6</sup> mit mehr als 20 WE	755	900	1 090

<sup>4</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 4.1 – 4.3 19 %

<sup>5</sup> Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße ca. 35 m<sup>2</sup> WF/WE = 1,10  
ca. 50 m<sup>2</sup> WF/WE = 1,00  
ca. 135 m<sup>2</sup> WF/WE = 0,85

<sup>6</sup> Korrekturfaktoren für die Grundrissart Einspänner = 1,05  
Zweispänner = 1,00

Die Ausstattung der zu bewertenden Liegenschaft entspricht im Mittel der Standardstufe 3-4. Die genaue Auswertung hat 905 €/m<sup>2</sup> BGF ergeben. Für die Wohnungsgröße ist ein Faktor von 0,93 und für die Grundrissart von 1,05 zu berücksichtigen.

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

= 905 \* 0,93 \* 1,05 \* 177,9/100 = rund **1 572 €/m<sup>2</sup>** Brutto Baukosten

\* Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag  
571,00 m<sup>2</sup> BGF \* 1 572 €/m<sup>2</sup> BGF 897 612 €

\* Wertminderung wegen Alters (lineare  
Alterswertminderung)  
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre  
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 30 Jahre  
62,50 % des Herstellungswerts (incl. Baunebenkosten) - 561 008 €

Gebäudewert (incl. Baunebenkosten) 336 604 €

**IV.3.2 Zusammenfassung der Sachwerte**

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

\* Gebäudewerte  
Gebäude (incl. Baunebenkosten) 336 604 €

Wert der Außenanlagen (incl. Baunebenkosten) werden  
mit rund 6% der Gebäudeherstellungskosten  
alterswertgemindert 20 196 €

Bodenwert 149 300 €

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt  
(Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen  
+ Baunebenkosten) 506 100 €

\* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Instandhaltungsrückstau - 5 000 €

Anpassung an den Grundstücksmarkt, der Gutachter-  
ausschuss hat für Mehrfamilienwohnhäuser keine  
Sachwertfaktoren veröffentlicht. Unter Berücksichtigung  
der Größe (3-Familienwohnhaus), der Lage  
(Moltkepark), halte ich insgesamt einen Zuschlag von  
20% für sachgerecht.

506 100 \* 0,20 101 220 €

Marktangepasster Sachwert  
rd. 602 320 €  
**602 000 €**

## **V. Verkehrswert**

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

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in  
45136 Essen, Schnutenhausstraße 1/ Messelstraße

Gemarkung Huttrop

<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Größe</b>
15	1197	292,00 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag: 08. Mai 2023

620 000 €

in Worten: sechshundertzwanzigtausend 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, 07.09.2023

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



## Stadt Essen Katasteramt

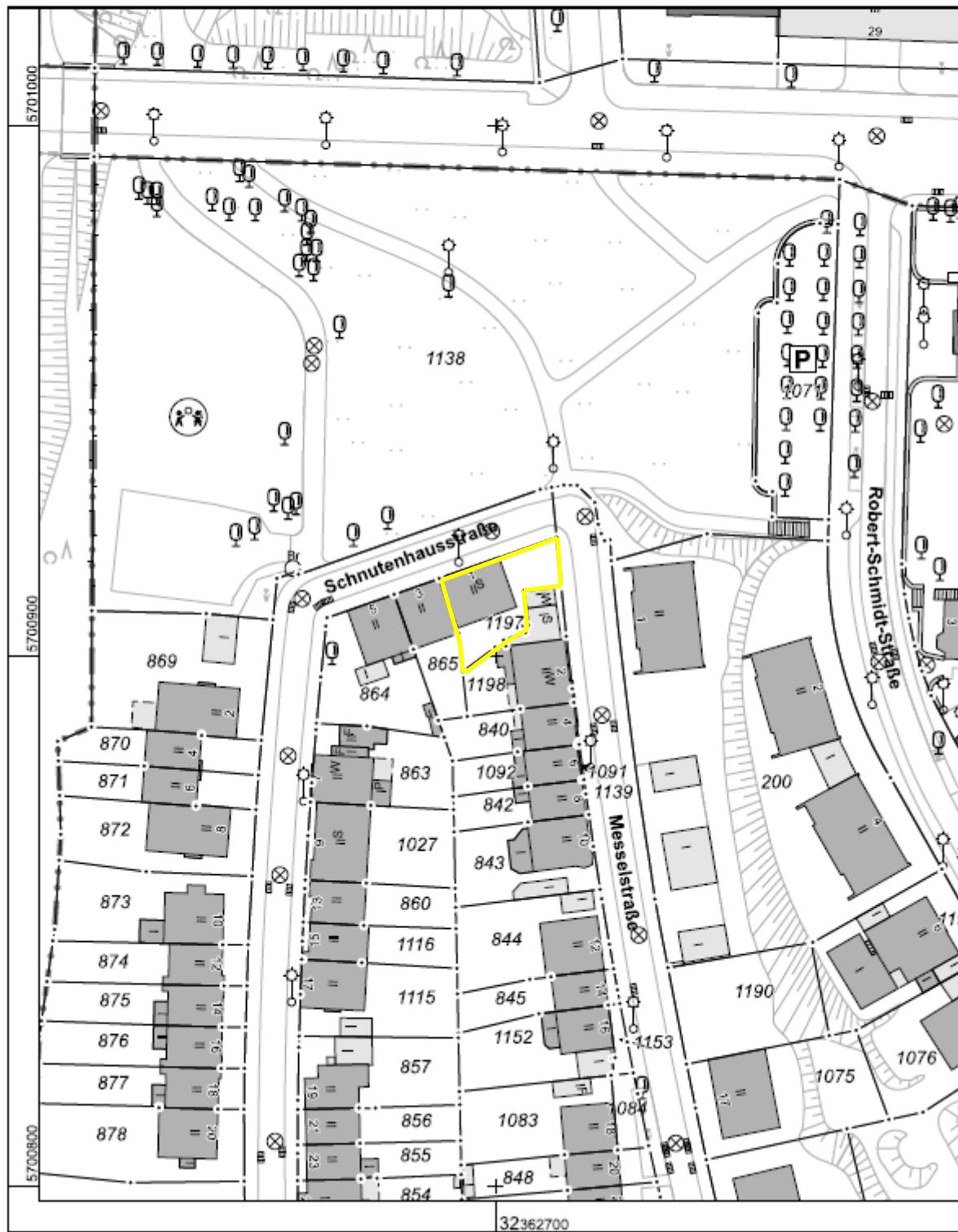
Lindenallee 10  
45127 Essen

Flurstück: 1197  
Flur: 15  
Gemarkung: Huttrop  
Schnutenhausstr. 1, Essen u.a.

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Stadtgrundkarte 1:1000

Erstellt: 27.07.2023  
Zeichen: EI-Nr. 2319



## X. Fotos

auf Innenaufnahmen wurde weitestgehend verzichtet.



**Bild 1**  
Straßenansicht Schnutenhausstraße



**Bild 2**  
Straßenansicht Messelstraße



**Bild 3**  
Gartenansicht