

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

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



Gutachten

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

Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftsnummer: 183 K 33/24



Objekt:	Dammannstraße 80, 45138 Essen Wohnungseigentum Nr. 7 Gemarkung Essen Flur 35, Flurstück 328
Objektart:	Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus
Wertermittlungstichtag	15. Juli 2024
Verkehrswert WE Nr. 7:	<u>€ 77.000,00</u>

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Deckblatt	1
II. Aufgabenstellung	3
II.1 Allgemeine Angaben	3
III. Grundstücksbeschreibung	4
III.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
III.2 Gestalt und Form	4
III.3 Erschließungszustand	5
III.4 Rechtliche Gegebenheiten	5
IV. Gebäudebeschreibung	8
IV.1 Mehrfamilienwohnhaus	8
IV.2 Fotos	8
IV.3 Räumliche Aufteilung Sondereigentum	9
IV.4 Ausführung und Ausstattung	9
IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum	10
IV.6 Dach	10
IV.7 Zustand	10
IV.8 Außenanlagen	11
IV.9 Einschränkende Hinweise	11
IV.10 Energie-Ausweis	11
IV.11 Baumassen und –Flächen	12
IV.11.1 Ermittlung der Flächen	12
IV.12 Restnutzungsdauer	13
V. Verkehrswertermittlung	14
V.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	15
V.2 Bodenwertermittlung	17
V.3 Ertragswertverfahren	20
V.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 7	23
V.4 Plausibilitätsprüfung	24
V.5 Verkehrswert	27
VI. Verzeichnis der Anlagen	28
VII. Literaturverzeichnis	28
VIII. Übersicht	29
IX. Katasterplan	30
X. Grundrisse	31

II. Aufgabenstellung

*Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen vom 15.07.2024,
Geschäftsnummer 183 K 33/24*

„in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums“

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Essen Blatt 5015

Lfd. Nr. 1 BV:

*111,11/ 1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Gemarkung Essen, Flur 35,
Flurstück 328, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Dammannstraße 80, Größe
208 m², verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 7 des Aufteilungsplans.*

Eigentümer: xxxxxxxxxxxxxxxx,

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

II.1. Allgemeine Angaben, Vorbemerkungen

- 1.1 das Gutachten stützt sich auf folgende Grundlagen:
 - Baupläne aus der Hausakte
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Essen
 - Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
 - Grundbuchauszug vom 18.06.2024
 - Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2024
 - Mietspiegel der Stadt Essen
- 1.2 Auftraggeber:
Amtsgericht Essen, Abteilung 183
- 1.3 Aufgabe des Gutachtens:
s. Aufgabenstellung
- 1.4 Die Ortsbesichtigung erfolgte am: 20. November 2024
- 1.5 Teilnehmer:
Unterzeichner
- 1.6 Verwalter:
konnte nicht ermittelt werden
- 1.7 Wertermittlungsgrundlagen:
Wertermittlungsverordnung
Baugesetzbuch
Grundbuchauszug
einschlägige Fachliteratur
- 1.8 Ausfertigungen:
Das Gutachten besteht aus insgesamt 32 Seiten.
Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

III. Grundstücksbeschreibung

III.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Bundesland Nordrhein-Westfalen

Mit rund 586.000 Einwohnern zählt **Essen** zu den zehn größten deutschen Städten. Drei Autobahnen und ein dichtes Schienennetz - IC- und ICE-Anschluss inklusive - sorgen für einen schnellen Personen- und Gütertransport.

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

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

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Südostviertel. Der Stadtteil der Stadt Essen bildet zusammen mit dem Westviertel, dem Nordviertel, dem Ostviertel, dem Südviertel und dem Stadtkern die Stadtmitte.

Das Südostviertel besteht zum größten Teil aus dichter Wohnbebauung. Die Hauptstraßen sind die Kurfürstenstraße, sowie die südlich davon gelegene Ruhrallee. Markenzeichen des Viertels ist der Wasserturm an der Steeler Straße, angrenzend an den Diether-Krebs-Platz (früher Ostpark). Den südlichen Teil des Stadtteils Südostviertel bildet das stadtplanerisch und architektonisch interessante Moltkeviertel, das in Teilen auch auf Huttroper Gebiet liegt. Am südöstlichen Rand des Stadtteils befindet sich der Ostfriedhof

Verkehrslage,
Entfernungen

Die Liegenschaft ist über die Dammannstraße erschlossen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 2,5 km. Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die A40 ist ca. 600 m, die A52 ca. 1,8 km, die B224 und B227 ca. 1,7 km entfernt.

Wohnlage:

Die Lage wird als mittlere Wohnlage beurteilt.

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

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen.

topographische
Grundstückslage:

Auf der Gartenseite zum Garagenhof leicht abfallend.

III.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage)

Straßenfront: ca. 9,60 m
mittlere Tiefe: ca. 25,30 m

Grundstücksgröße: 208,00 m²

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform, s. Lageplan

III.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Wohnstraße mit normalem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Gehweg, Parkmöglichkeiten befinden sich entlang der Straße
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	dreiseitige Grenzbebauung, s. Lageplan

III.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Rechte:	In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs von Essen Blatt 5015 besteht folgende Eintragung: Lfd.-Nr. 1 Grunddienstbarkeit -Wegerecht- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 112 Flurstück 327 unter Bezug auf die Bewilligung vom 10. November 1955. Lfd.-Nr. 5 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für Karen Peters, geb. am 31. Mai 1956. Lfd.-Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Essen, 183 K 33/2024). Da das Gutachten zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt wurde, wurde auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert, d.h. ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuches, ermittelt.
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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Soweit bekannt wird die Wohnung 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. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Baulast:	Es besteht eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis der Stadt Essen.



Der Wertvorteil des Nutzungsrechts ist unter Berücksichtigung der zu zahlenden Miete für die Nutzung und der Zufahrt des Garagenhofs über das Grundstück der zu bewertenden Liegenschaft zu vernachlässigen.

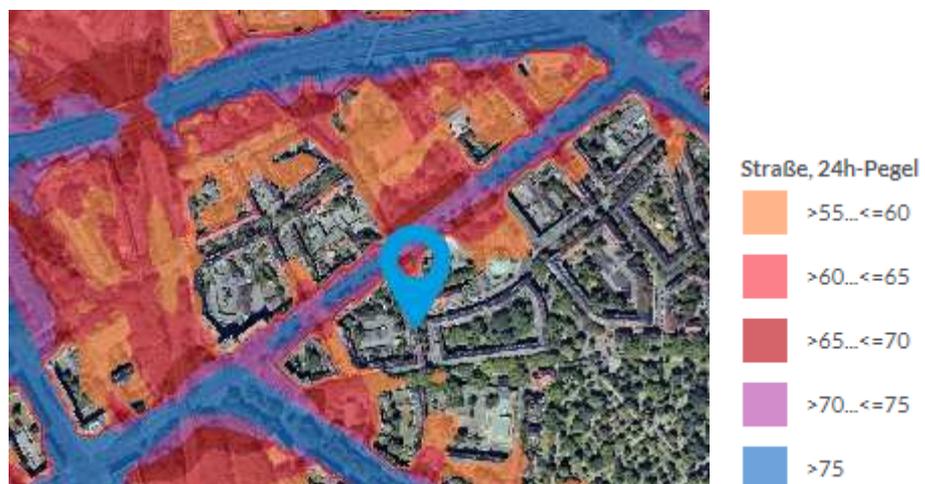
Erschließungsbeiträge: Die Erschließungsbeiträge sind soweit bekannt abgegolten.

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

Darstellung im Flächennutzungsplan: In dem wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr (Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen) ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

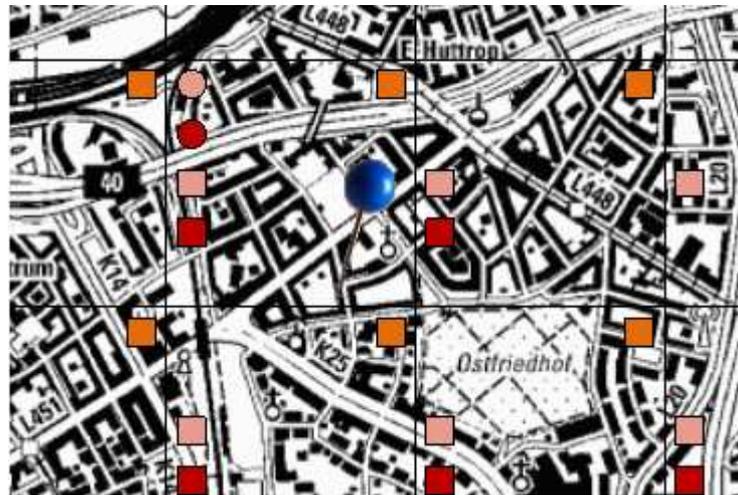
Festsetzungen im Bebauungsplan: Ein Bebauungsplan wurde für den in Rede stehenden Bereich nicht aufgestellt.
Das Grundstück ist entsprechend § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - zu beurteilen. Hiernach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art 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:



- | | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|-----------|
| ■ | bergbaubedingter Tagesbruch | Anzahl: 1 |
| ● | verlassene Tagesöffnung | Anzahl: 2 |
| ■ | oberflächennaher Bergbau, belegt | bekannt |
| ■ | tagesnaher Bergbau, möglich | bekannt |
| ■ | Gasaustritt in Bohrungen | bekannt |

Anmerkung:

Soweit bekannt besteht keine Eintragung im Altlastenkataster. Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

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

IV. Gebäudebeschreibung

Die Bewertungsmerkmale des Gebäudes zum Stichtag der Wertermittlung nach den Akten der Fachämter der Stadt Essen und den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Feststellungen wurden im Folgenden soweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung und offensichtlich sind. **Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden Ausstattungszustand und Qualität sind nicht bekannt.**

IV.1 Mehrfamilienwohnhaus

Art des Gebäudes: Wohnhaus (Blockbebauung)
- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 3 Obergeschosse
- Dachgeschoss

Baujahr: 1983
12.11.1982 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 39 Jahre

IV.2 Fotos

Bild 1

Straßenansicht Dammannstraße



Bild 2

wie vor, Hauseingang

die Haustür wurde modernisiert

Bild 3
Hofansicht



Bild 4
Zufahrt zum Garagenhof

IV.3 Räumliche Aufteilung des Wohnungseigentums Nr. 7

3. Obergeschoss	Wohn- Essraum, Küche (innenliegend), Schlafzimmer, Bad (innenliegend), Diele, Abstellraum
Kellergeschoss	Keller Nr. 7

IV.4 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stahlbeton
Kellerwände:	Mauerwerk (soweit bekannt)
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalkendecke
Treppen:	Geschosstreppe: Stahlbeton, der Belag ist nicht bekannt

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

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

Fußböden:	Keller	nicht bekannt
Fenster Treppenhaus	Holzfenster	- mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstüre:	Aluminium mit Glasausschnitt
Außenverkleidung:	Klinker	
Heizung	nicht bekannt	

IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum

Fußböden:	Wohn-Essraum, Schlafraum, Küche, Diele, Bad Bad	nicht bekannt
Innenansichten:	nicht bekannt Bad Küchenzeile Deckenflächen:	nicht bekannt nicht bekannt nicht bekannt
Fenster:	Holzfenster	- mit Isolierverglasung, Rollläden
Türen:	Wohnungs- eingangstüre: Innentüren:	nicht bekannt nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt	
Sanitäre Installation:	Bad: Küchenzeile	Badewanne, Waschbecken, WC, Waschmaschinen- anschluss (gem. Bauantragsplan) mit den erforderlichen Anschlüssen (gem. Bauantragsplan)
Warmwasserbereitung	nicht bekannt	

IV.6 Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform und Dacheindeckung:	Satteldach, Dachpfannen

IV.7 Zustand

Grundrissgestaltung:	Mit Ausnahme der Küche sind alle Räume über einen zentralen Flur erschlossen. Der Wohn-/ Essraum mit Balkon ist nach Westen (Hofseite) und das Schlafzimmer nach Osten (Straßenseite) ausgerichtet. Das Badezimmer und die Küche sind innenliegend.
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend soweit prüfbar.
Instandhaltungsrückstau Gemeinschaftseigentum:	Soweit bei der Außenbesichtigung feststellbar bestehen keine Instandhaltungsrückstände. Das Gebäude konnte ausschließlich von außen besichtigt werden.
Instandhaltungsrückstau Sondereigentum:	Der Zustand und die Ausstattung der Wohnung ist nicht bekannt, die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Anmerkung: *Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.*

IV.8 Außenanlagen

Außenanlagen: Hofzufahrt gepflastert mit eingebauten Bodenwellen, Gartenfläche, Sondernutzungsrecht der Erdgeschosswohnung.

IV.9 Einschränkende Hinweise

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Untersuchungen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrfraß oder schadstoffbelastete Baustoffe (z.B. Asbest, Formaldehyd) wurden nicht vorgenommen.

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

IV.10 Energie-Ausweis

Energie-Ausweis: stand nicht zur Verfügung

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

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

IV.11 Baumassen und –Flächen

Ermittlung der Baumassen

Als Grundlage der Wertermittlung des Gebäudebestandes ist es zunächst erforderlich, die Baumassen des auf dem Grundstück vorhandenen Bestandes zu errechnen. Die Berechnung erfolgt nach den Vorschriften der Verordnung der Grundsätze zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken.

Grundlage zur Berechnung sind die während des Ortstermins aufgenommenen Masse bzw. die den Bauplänen entnommenen.

Ermittlung der Geschossflächen (Bau NVO 1986)

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

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

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

IV.11.1 Ermittlung der Flächen

Die Wohnflächen werden nach den geltenden Vorschriften der WoFIV berechnet.

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

Die Wohnfläche wurde nach den Plänen aus der Hausakte ermittelt.

Wohnfläche 3. OG rechts			100%	97%
Wohn-Essraum	$(3,730 + 3,875) / 2$	*	$(4,100 + 3,650) / 2$	14,73
	$(2,000 + 2,100) / 2$	*	1,625	3,33
	- 0,380	*	0,590	- 0,22
			<u>17,84</u>	17,30 m ²
Schlafen	$(3,000 + 3,265) / 2$	*	$(3,550 + 3,260) / 2$	11,67
				10,35 m ²
Kochen	1,760	*	1,510	2,66
				2,58 m ²
Bad	1,760	*	2,510	4,42
				4,29 m ²
Diele	1,135	*	2,510	2,85
				2,76 m ²
Abst.	1,135	*	1,010	1,15
				1,11 m ²
Balkon	2,700	*	1,500 * 0,5	
	-0,650	*	0,650 / 2 * 2 * 0,5	
				<u>1,81 m²</u>
				40,20 m²

IV.12 Restnutzungsdauer

Entsprechend ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer

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

Die allgemeine Nutzungsdauer von Mehrfamilienwohnhäusern liegt bei 80 Jahren.

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

39 Jahren

Hierbei wird eine Objektentsprechende wirtschaftlich Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt.

V. Verkehrswertermittlung

für das Wohnungseigentum Nr. 7 an dem bebauten Grundstück in 45138 Essen, Dammannstraße 80
Gemarkung Essen

Flur	Flurstück	Größe
35	328	208,00 m ²

Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss rechts nebst einem Kellerraum -Aufteilungsplan Nr. 7-111,11/ 1.000 Miteigentumsanteile

zum Wertermittlungstichtag: 15.07.2024

Begründung der Grundstücksaufteilung:

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

Teilfläche A: (166) m²

Hierbei handelt es sich um den zu dem vorhandenen Wohnhaus zugehörigen Flächenanteil der wertmäßig als Bauland beurteilt wird.

Teilfläche B: (42 m²)

Hierbei handelt es sich um den zu der Garage zugehörigen Flächenanteil der wertmäßig als Wegefläche beurteilt wird.



ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

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

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

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

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

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

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 39) zu berücksichtigen. (2)

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38) zu ermitteln.

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

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

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

V.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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

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

V.2 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

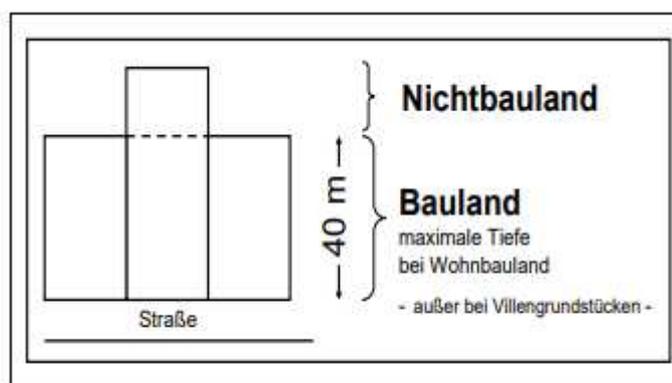


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

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

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert in der Stadt Essen, (Bodenrichtwertnummer 17389)
 zum Stichtag 01.01.2024 = 510,00 €/m²

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

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

erschließungsbeitrags-
 rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II – X

Grundstückstiefe = 40,00m



Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 wie folgt geschätzt:

Das Grundstück entspricht hinreichenden der Bodenrichtwertzone, der Wert von 510 €/m² wird als sachgerecht angenommen. Eine Anpassung an den Stichtag ist nicht erforderlich. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

Teilfläche A:

Rund 39 m² der Fläche werden zum Stichtag als Erschließungsfläche des angrenzenden Garagenhofs genutzt, wegen der Einschränkung der Bebauung im Erdgeschoss sowie der Immissionsbelastung, halte ich insgesamt einen Abschlag von 10% für sachgerecht.

$$510 * 0,90 = \text{rund } 459,00 \text{ €/m}^2$$

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

erschließungsbeitragsfreies Bauland

$$166,00 \text{ m}^2 * 459,00 \text{ €/m}^2 = 76\,194 \text{ €}$$

Der unbelastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Aufteilungsplan Nr. 7 beträgt:

$$111,11/1.000 \quad \text{rd. } 8\,500 \text{ €}$$

Teilfläche B:

Private Erschließungsflächen werde verkehrsüblicherweise mit 20% des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht.
 Aufgrund der Nutzungsart (Zufahrt zu einem Garagenhof), halte ich 15% für sachgerecht.

$$510 * 0,15 = \text{rund } 77,00 \text{ €/m}^2$$

Erschließungsfläche

$$42,00 \text{ m}^2 * 77,00 \text{ €/m}^2 = 3\,234 \text{ €}$$

Der unbelastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Aufteilungsplan Nr. 7 beträgt:

$$111,11/1.000 \quad \text{rd. } 400 \text{ €}$$

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.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 7

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

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohnfläche	40,20	8,00	322,00	3 864,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt		3 864 €		

Die Berechnung der Wohnflächen wurde von mir durchgeführt und wohnwertabhängig ermittelt. Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II.BV) abweichen; sie sind deshalb **nur als Grundlage** dieser Wertermittlung verwendbar.

Verwaltungskosten 412 €/WE	412 €	
Instandhaltungsaufwendungen 13,50 €/m ² WF	543 €	
Mietausfallwagnis in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %	77 €	
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	- 1 032 € = 26,7 % der Nettokaltmiete	
* jährlicher Reinertrag	2 832 €	
* Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil		
1,5 % * 8 500 €	- 145 €	
* Ertrag der baulichen Anlagen	2 687 €	
* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 39 Jahre		
* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei 39 Jahren RND und 1,7 % Liegenschaftszinssatz	* 28,34	
* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen	76 150 €	
* Bodenwertanteil Teilfläche A	8 500 €	
* vorläufiger Ertragswert	84 650 €	
* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Die Marktanpassung ist hinreichend im Mietzins und im Liegenschaftszins berücksichtigt.		
Bodenwertanteil Teilfläche B	400 €	
* Ertragswert unbelastet insgesamt	85 050 €	
rd.	85 000 €	

4.4 Plausibilitätsprüfung

Immobilienrichtwert in der Stadt Essen 2024.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Essen wurde der Immobilienrichtwert im Bereich der Kurfürstenstraße Stichtag **01.01.2024** mit **2 700 €/ m²** ermittelt.



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Immobilienrichtwertnummer	= 117389
Immobilienrichtwert	= 2 700 €/m ²
Baujahr	= 1962
Größe	= 69 m ²
Balkon	= vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	= 7 - 12
Gebäudestandard	= mittel
Mietsituation	= unvermietet
Stellplatz	= nicht vorhanden

V.5 Verkehrswert

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

Da die Wohnung und die Allgemeinflächen **nicht besichtigt** werden konnten und somit der Ausstattungszustand und die Qualität sowie der Instandhaltungszustand nicht beurteilt und bewertet werden können, halte ich einen **Risikoabschlag von 10%** für sachgerecht.

Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 7 an dem bebauten Grundstück
in 45138 Essen, Dammannstraße 80

Gemarkung Essen

Flur	Flurstück	Größe
35	328	208,00 m ²

Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss rechts nebst einem Kellerraum -Aufteilungsplan Nr. 7-111,11/ 1.000 Miteigentumsanteile

zum Wertermittlungsstichtag: 15.07.2024

77 000 €

in Worten: Siebenundsiebzigtausend 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, 10.01.2025

Sabine Berchem

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