

**für Immobilienbewertung**

Von der Industrie- und Handelskammer für Essen  
Mülheim an der Ruhr, Oberhausen zu Essen  
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für bebaute und unbebaute Grundstücke  
Zertifizierte Sachverständige für Immobilien-  
bewertung DIAZert (LS) Zert.-Nr. DIA-IB-592

**Es handelt sich hier um die anonymisierte  
Version des Gutachtens.**

16.12.2024

**GUTACHTEN**  
**über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)**

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 183 K 37/24



**Objekt:** Mit einem **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung/Büro**  
und einer **Doppelgarage** bebautes Grundstück in  
**45131 Essen, Laupendahler Höhe 162,**  
Gemarkung Kettwig, Flur 72, Flurstück 190,  
Grundbuch von Kettwig Blatt 91

**Verkehrswert:** **1.200.000,00 Euro**

Wertermittlungstichtag (= Qualitätsstichtag): 06.11.2024

## Inhaltsverzeichnis

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
|                                           | 1  |
| Inhaltsverzeichnis                        | 2  |
| A. Aufgabenstellung                       | 3  |
| B. Grundlagen                             | 4  |
| 1. Grundstücksbeschreibung                | 5  |
| 1.1 Tatsächliche Eigenschaften            | 5  |
| 1.2 Gestalt und Form                      | 9  |
| 1.3 Erschließungszustand                  | 10 |
| 1.4 Rechtliche Gegebenheiten              | 11 |
| 2. Gebäudebeschreibung                    | 14 |
| 2.1 Fotoreportage                         | 15 |
| 2.2 Ausführung und Ausstattung            | 20 |
| 2.3 Massen und Flächen                    | 28 |
| 3. Verkehrswertermittlung                 | 30 |
| 3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | 30 |
| 3.2 Bodenwertermittlung                   | 33 |
| 3.2.1 Bodenrichtwert                      | 33 |
| 3.3 Sachwertermittlung                    | 37 |
| 3.3.1 Sachwert                            | 41 |
| 3.4 Ertragswertermittlung                 | 44 |
| 3.4.1 Ertragswert                         | 48 |
| 3.4.2 Ertragswert                         | 50 |
| 3.5 Ableitung des Verkehrswertes          | 51 |
| 3.5.1 Verkehrswert Flurstück 190          | 51 |

Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen.

## A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 23.09.2024:

**Beglaubigte Abschrift**

183 K 37/24



**Amtsgericht Essen**

**Beschluss**

In dem **Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft** an dem Grundbesitz in der Gemarkung Kettwig

Grundbuchbezeichnung:  
**Grundbuch von Kettwig Blatt 91,  
BV lfd. Nr. 1**  
Gemarkung Kettwig, Flur 72, Flurstück 190, Gebäude- und Freifläche, Hof- und  
Gebäudefläche, Laupendahler Höhe 162, Größe: 1.375 m<sup>2</sup>

Beteiligte:

soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten einer Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des oben angegebenen Objekts eingeholt werden.

Zur Sachverständigen wird bestellt:

Dipl.-Ing. Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstr. 94, 45478 Mülheim an der Ruhr

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

Die Behörden werden gebeten, der Sachverständigen bei der Durchführung der übertragenen Aufgaben behilflich zu sein.

**Gründe:**

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der aktuelle Verkehrswert des Grundbesitzes zu ermitteln und festzusetzen.

Essen, 23.09.2024

Amtsgericht

## B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
  - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßen und Verkehr der Stadt Essen vom 10.12.2024.
  - 1.2 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation:  
<https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>
  - 1.3 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 10.10.2024.
  - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen vom 02.10.2024.
  - 1.5 Schreiben des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen, Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 18.10.2024.
  - 1.6 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 14.10.2024.
  - 1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Kettwig, Blatt 91, vom 05.07.2024.
  - 1.8 Auskunft über das Geoportal Essen zum planungsrechtlichen Zustand:  
<https://geoportal.essen.de/planenbauen/>
  - 1.9 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
  - 1.10 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2024.
  - 1.11 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
  - 1.12 Hausakten der Stadt Essen.
  - 1.13 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen und die Umgebungslärmkarte NRW.
2. Durchgeführter Ortstermin:
  - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 06.09.2024.  
Teilnehmer:  
xxx, Miteigentümerin  
xxx, Vertreterin der Miteigentümerin  
xxx, Miteigentümer  
xxx, Vertreter des Miteigentümers  
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige  
Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel  
*Das zu bewertende Objekt konnte am Termin nur von außen begangen werden, da der Miteigentümer die Innenbesichtigung verweigerte. Es wurden die Außenfassaden und die Außenanlagen besichtigt.*
  - 2.2 Arbeiten die von dem Mitarbeiter Dipl.-Ing. I. Heppner erstellt wurden: Foto-reportage am Ortstermin.

3. Eigentümer: xxx
4. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 06.11.2024 festgelegt.
5. Ausfertigungen:  
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 60 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit 7 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich wurden eine Auslage- und eine anonymisierte Internetversion gefertigt.

## 1. Grundstücksbeschreibung

### 1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590.000 Einwohner).

Essen ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen. Die kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf ist eines der Oberzentren des Landes und zählt zu den größten deutschen Städten. Sie ist ein bedeutender Industriestandort und Sitz wichtiger Großunternehmen. Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie in den vergangenen vier Jahrzehnten hat die Stadt im Zuge des Strukturwandels einen starken Dienstleistungssektor entwickelt. Essen ist seit 1958 römisch-katholischer Bischofssitz und seit 1972 Universitätsstadt.

Das Stadtgebiet Essen besteht aus 9 Bezirken, welche wiederum in insgesamt 50 Stadtteile unterteilt sind. Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits und dem durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits. Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.



Quelle: wikipedia.de

Lage, Entfernungen:

Essen-Kettwig.

Der größte und südwestlichste Stadtteil Essens bietet eine gut erhaltene, historische Altstadt mit zahlreichen Fachwerkhäusern in beliebter Lage und zählt rd. 18.000 Einwohner. Um den Altstadtkern bieten sich gute Einkaufsmöglichkeiten. Ausgedehnte Grünflächen trennen Kettwig von dem Rest der Stadt Essen. Im Süden befindet sich der *Kettwiger See*, der kleinste der fünf Ruhr-Stauseen. Zwei Grundschulen, eine Realschule und ein Gymnasium zählen zum Bildungsangebot des Stadtteils. Mehrere Buslinien und eine Bahnverbindung sorgen für eine gute Anbindung ins öffentliche Nahverkehrsnetz.

Das zu bewertende Objekt liegt an der südlichen Stadtgrenze von Essen zu Heiligenhaus.

Entfernungen von dem zu bewertenden Objekt:

Das Stadtzentrum von Essen und der Hauptbahnhof sind in ca. 16,5 km erreichbar, in nordöstlicher Richtung.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Südwesten in ca. 7,8 km Entfernung an der Auffahrt Essen-Breitscheid zur A 52. Von hier aus gelangt man über das direkt daneben liegende Autobahnkreuz Breitscheid auch zur A3.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Gute Wohnlage gem. Mietspiegel der Stadt Essen 2022, Lageklasse 4 (Faktor 1,08).

Die Entfernung zum Stadtteilzentrum von Kettwig beträgt etwa 3,4 km. Hier befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Lebensmittelmärkte, Apotheken, Bankfilialen etc. In der nahe gelegenen *Charlottenhofstraße* verkehrt die Buslinie 772, welche bis in das Zentrum von Kettwig fährt. Eine Haltestelle befindet sich in ca. 140 m Entfernung.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße im Ortsteil:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Einfamilienhäuser und Villen mit großzügigen Gärten geprägt.

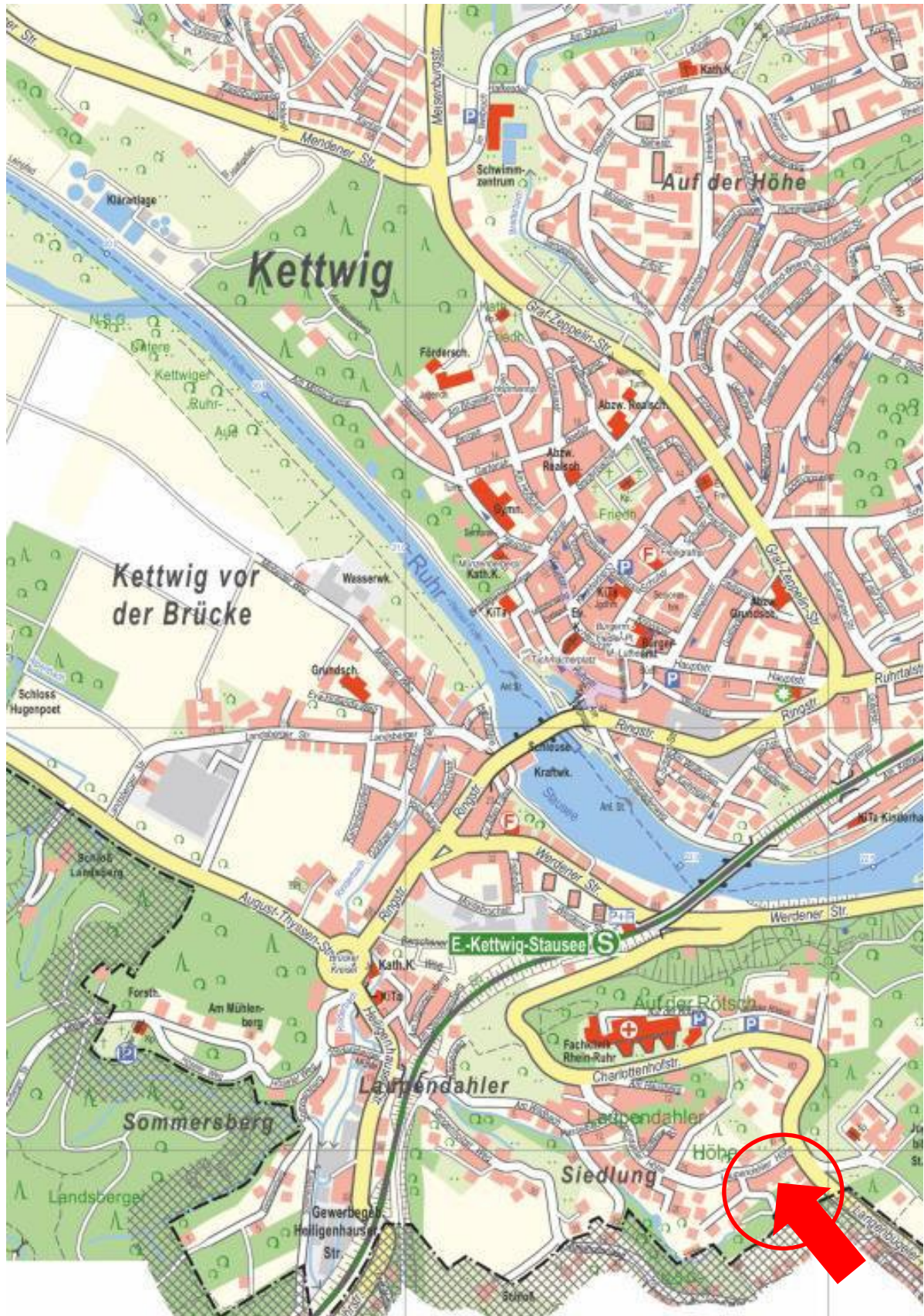
Immissionen:

Vor Ort wird Fluglärm wahrgenommen. Gemäß Umgebungslärmkartierung NRW liegt das zu bewertende Grundstück jedoch außerhalb der erhöhten Werte für Fluglärm, ab 55 dB(A). Auszug aus der Umgebungslärmkarte im Bereich des zu bewertenden Objekts für den Fluglärm 24 h:





Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks in Essen – Kettwig eingefügt:

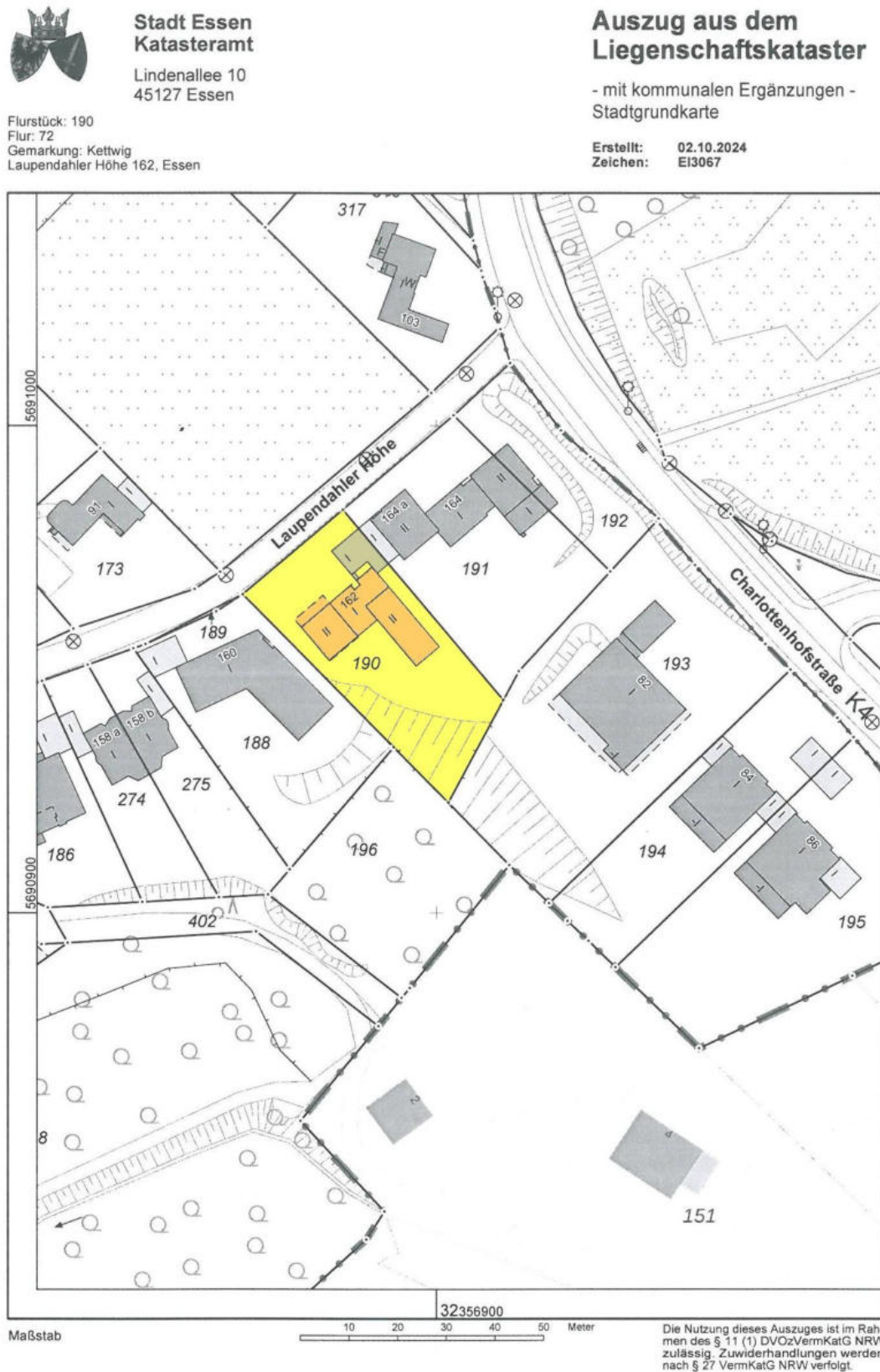


Kartengrundlage vom Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen



## 1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden Flurstück 190 eingefügt (unmaßstäblich):



**Flurstück 190:**

|                       |                                                                        |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Straßenfront:         | Ca. 27,00 m zur <i>Laupendahler Höhe</i>                               |
| Mittlere Breite:      | Ca. 25,00 m.                                                           |
| Mittlere Tiefe:       | Ca. 56,00 m.                                                           |
| Grundstücksgröße:     | 1.375 m <sup>2</sup> .                                                 |
| Grundstückszuschnitt: | Annähernd trapezförmiger Zuschnitt.                                    |
| Topografie:           | Im vorderen Bereich eben, im rückwärtigen südlichen Bereich abfallend. |
| Gartenausrichtung:    | Südost.                                                                |

**1.3 Erschließungszustand**

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                | <i>Laupendahler Höhe</i> : Anliegerstraße, 30er Zone.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Straßenausbau:             | <i>Laupendahler Höhe</i> : Asphaltierte Fahrbahn, keine Gehwege. Parkmöglichkeiten auf der Straße, auf der dem zu bewertenden Objekt gegenüber liegenden Seite.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Erschließungsbeitrags- und | <p>Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB sind für die Anliegerfront <i>Laupendahler Höhe</i> 162 getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen im betroffenen Bereich für die Teilanlagen Fahrbahn und Oberflächenentwässerung <u>sind vorhanden</u>.</p> <p>Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAGNW) sind <u>teilweise</u> getilgt. Für das Flurstück 190 besteht ein Teilanschluss zur Ableitung von Schmutzwasser.</p> <p><i>Anmerkung:</i> Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines gesonderten Beschlusses frühestens im kommunalen Haushalt des Jahres 2024 stehen, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.</p> |

Nach Rücksprache mit der Stadt Essen wurde mir mitgeteilt, dass für die getroffenen Maßnahmen für die Teilanlage Fahrbahn und Oberflächenentwässerung zu 100 % förderungsfähig sind und deshalb auf die Eigentümer keine diesbezüglichen weiteren Kosten zukommen werden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telefon, Gas.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Grundstück wird durch die Anliegerstraße *Lau- pendahler Höhe* begrenzt und auch über diese erschlossen. Zu beiden Seiten grenzen Nachbargrundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern an. An der rückwärtigen Seite im südlichen Bereich grenzt eine Waldfläche, Flurstück 196, an.

#### 1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches von Kettwig Blatt 91 bestehen, abgesehen von dem Zwangsversteigerungsvermerk, keine wertrelevanten Eintragungen.

Anmerkung  
Abteilung III:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Essen bestehen zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks keine Eintragungen.

Bergbau:

Das o. a. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Emilie“.

Die letzte Eigentümerin dieser Bergbauberechtigung ist nicht mehr erreichbar. Ein Rechtsnachfolger existiert nicht.

Im Bereich des Grundstücks ist kein Bergbau dokumentiert.

Weitere wichtige Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 5.

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Allein die "Lage im Bergsenkungsgebiet" stellt kein wertrelevantes Merkmal dar, sondern geht in die Bodenrichtwerte ein. In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt werden.

Entwicklungsstufe  
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land.

Altlasten:

Auszug aus der Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Essen:

im Rahmen der beantragten Kurzauskunft teile ich Ihnen mit, dass das angefragte Grundstück derzeit nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst ist.

Angrenzende Bereiche wurden nicht betrachtet.

Die Auskunft beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

Es handelt sich hierbei lediglich um eine Kurzauskunft. Eine Überprüfung der weiteren hier vorliegenden bodenrelevanten Unterlagen erfolgte nicht.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass im Rahmen von behördlichen Ermittlungen, auch unabhängig von Anfragen oder Auskünften, eine Auswertung von hier vorliegenden Informationen grundsätzlich auch zu einer veränderten Beurteilung führen und möglicherweise eine Erfassung im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten zur Folge haben kann.

Anmerkung:

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



**Wohnbindung:**

Das zu bewertende Objekt unterliegt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW vom 08.12.2009 in der geltenden Fassung, noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen.

**Festsetzungen im Bebauungsplan:**

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06/75 „Laupendahler Höhe“, rechtsverbindlich seit dem 01.06.1964. Ziel des Bebauungsplans war die Erschließung des Gebietes durch die Straße „Laupendahler Höhe“.

Die Beurteilung richtet sich zunächst nach § 30 BauGB. Siehe Auszug aus dem Bebauungsplan:



Da es sich hier nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, gilt zusätzlich § 34 BauGB. Gem. § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

*Anmerkung:*

*Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch nachfolgende Auflistung der Baugenehmigungen etc.). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.*

**2. Gebäudebeschreibung****Art des Gebäudes:**

1- bis 2-geschossiges freistehendes **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung/Büro**. Massivbauweise mit Flachdach, teilunterkellert.

**Doppelgarage** im Bauwich, Massivbauweise mit Flachdach.

**Baujahr:**

**1971/72.**

**Baugenehmigung** Nr. 156/69 vom 28.08.1969 für die Errichtung eines **Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage**.

**Nachtragsbauschein** vom 09.07.1971 für die abweichende Bauausführung.

**Rohbauabnahme** am 27.05.1971.

**Schlussabnahme** am 31.10.1972.

**Genehmigung** Nr. 41/69 vom 08.12.1970 für die **Entwässerungsanlage**.

**Abnahme** der am 08.07.1969 genehmigten Erweiterung der Entwässerungsanlage hat am 07.08.1969 stattgefunden.

**Nachtrag zur Abnahme** vom 12.10.1970, die Abnahme hat am 16.12.1970 stattgefunden, die Anlage darf benutzt werden.

**Baugenehmigung** Nr. 143/71 vom 13.07.1971 für eine **Ölheizungsanlage** und einen Lagerbehälter für Heizöl von 18.000 L.

**Schlussabnahme** am 31.10.1972.

## 2.1 Fotoreportage



**Bild 01**

**Übersichtsbild**

Blick von der Straße auf das zu bewertende Objekt *Laupendahler Höhe 162* in Essen-Kettwig. Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Einzelgarage/Büro und Doppelgarage, erbaut 1971 in Massivbauweise mit Flachdächern. Die Bebauung und auch die vordere Einfriedung wurden zurückversetzt zur Straße errichtet. Der Hauptzugang zum Grundstück befindet sich rechts neben der Garage.



**Bild 02**

**Übersichtsbild**

Blick auf den Bereich weiter rechts. Auch hier befindet sich ein Zugang, über welchen man direkt zur Außentreppe und zum Büro im Obergeschoss gelangt. Der vordere Grundstücksbereich wurde mit Betonsteinen gepflastert und mit 2 Bäumen bepflanzt. Er gehört ebenfalls zum Grundstück und kann als Stellplatzfläche genutzt werden.



**Bild 03**

**Übersichtsbild**

Blick auf den Hauseingang, der über eine mit Natursteinplatten befestigte Wegefläche erschlossen wird. Das Gebäude wurde 1- und 2-geschossig erstellt. Die Fassaden zeigen sich teilweise in Sichtmauerwerk, teilweise in Beton, beides mit Anstrich. Die linke Wand, ebenfalls in Sichtmauerwerk mit Anstrich, gehört zur Garage und wurde bis zum Eingang fortgesetzt.



**Bild 04****Übersichtsbild**

Blick nach rechts auf den vorderen Gartenbereich, der mit Rasen- und Kiesflächen angelegt und teilweise mit exotischen Bäumen bepflanzt wurde.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick auf den rechten 2-geschossigen Gebäudebereich und die massive Außentreppe mit Natursteinplattenbelag zum Obergeschoss. Die großen bodenständigen Fenster im vorspringenden Gebäudeteil gehören zum Bürobereich.

**Bild 06****Übersichtsbild**

Blick auf den separaten Eingang zum Bürobereich über eine Aluminiumtür mit Glasfeld. Das Glas ist gerissen und zu erneuern. Sämtliche Fenster im Gebäude sind aus Aluminium, Baujahre verschieden. Die Außenfensterbänke sind aus Metall mit Anstrich.



**Bild 07****Übersichtsbild**

Blick auf den rechten, bzw. südwestlichen Grundstücksbereich hinter der Außentreppe und die seitliche Gebäudefassade. Der Sockelbereich wurde hier glatt verputzt und farblich abgesetzt. Rechterhand Kirschlorbeerhecken zum angrenzenden Nachbargrundstück, im Hintergrund ein Stahltor zum rückwärtigen Grundstücksbereich.

**Bild 08****Übersichtsbild**

Blick auf den rückwärtigen Grundstücksbereich entlang der südwestlichen Grenze, im Bild durch den Maschendrahtzaun erkennbar. Hier fällt das Grundstück ab und man gelangt über Natursteinstufen zu einem angrenzenden Waldgrundstück (Flurstück 196, nicht Gegenstand der Bewertung).

**Bild 09****Übersichtsbild**

Blick von der Gebäuderückseite auf den rückwärtigen Grundstücksbereich. Im Hintergrund rechts der Wald. Im Vordergrund der Gartenbereich, angelegt mit einer Rasenfläche, Büschen und Bäumen.





**Bild 10**  
**Übersichtsbild**

Blick aus der entgegengesetzten Richtung auf die Rückfassaden der Bebauung. Die Fassaden zeigen sich allgemein verfleckt und mit Algenbewuchs. Unterhalb des Fensters im OG (rechts im Bild) zeigen sich Laufspuren von Wasser aufgrund einer fehlenden Fensterbank. In den Fassadenbereichen oberhalb der Fenster zeigen sich vermehrt Risse. Bei den stellenweise ausgeführten Ausbesserungen fehlen Restarbeiten. Die Fassaden sind zu streichen.



**Bild 11**  
**Übersichtsbild**

Blick aus der entgegengesetzten Richtung, vom mittleren Rückfassadenbereich, auf die mit Naturstein befestigte Terrassenfläche, welche über den Wohnbereich im Erdgeschoss linkerhand begangen wird.



**Bild 12**  
**Übersichtsbild**

Blick nach rechts. Hier setzt sich die Terrasse entlang der Rückfassade des von der Straße aus gesehen rechten Gebäudeteils fort. Sowohl der hier im Erdgeschoss liegende Schlafbereich, als auch der Wohnbereich (vorheriges Bild) besitzen große Fenster-Schiebe-Elemente aus Aluminium mit Isolierverglasung.

**Bild 13****Übersichtsbild**

Blick durch ein Fenster auf die Wendeltreppe im von der Straße aus gesehen rechten Gebäudeteil. Die Treppe führt in den Keller und auch in das Obergeschoss. Es handelt sich um eine Stahlkonstruktion mit Stahlgeländer und Stufen mit Teppichauflagen.

**Bild 14****Übersichtsbild**

Blick auf den seitlichen Grundstücksbereich an der Nordostfassade. Ein Waschbetonplattenweg führt hier zu einem Gartenschuppen aus Holz, der hinter der Garage errichtet wurde. Auch hier zeigt sich die Fassade verfleckt und mit Algenbewuchs.

**Bild 15****Übersichtsbild**

Blick durch ein Fenster an der Nordostfassade. Dahinter befindet sich ein Patio/Lichthof mit Pflanzen über zwei Geschosse.

## 2.2 Ausführung und Ausstattung

### Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Höhenmessungen bzgl. eventuell entstandener Schieflagen durch Setzungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenunterschiede gemacht werden.

*Am Ortstermin konnte das zu bewertende Objekt nur von außen besichtigt werden. Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf den vorliegenden Unterlagen und den Aussagen der Eigentümer.*

### Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

- KG:** Zugang über Wendeltreppe vom Schlafbereich EG. Flur, Sauna, WC, Wasch- und Trockenkeller, Heizungskeller.
- EG:** Eingangsbereich, Garderobe, WC. Linkerhand Küche und Essbereich. Von der Küche aus gelangt man über einen kleinen Hofbereich zur Garage. Durchgang zum großen Wohnbereich, Lichthof über zwei Geschoss mit danebenliegender Treppe zum OG. Wohnbereich mit Ausgang zur rückwärtigen Terrasse. Rechterhand Wohn- oder Essbereich mit Ausgang zur rückwärtigen Terrasse. Ganz rechts Schlafbereich mit Bad, Wendeltreppe zum KG und zum OG, Ausgang zur rückwärtigen Terrasse.



**OG:**

Linker Gebäudeteil mit Flur, Lichthof und Luft-  
raum über einem Teil des darunter liegenden  
Wohnraums. Elternschlafzimmer und Bad mit Ori-  
entierung zur Rückseite. Kinderzimmer und Bad  
mit Orientierung zur Straßenseite.

Rechter Gebäudeteil mit separatem Zugang im OG  
über die Außentreppe an der rechten Giebelseite.  
Diele, kleiner und großer Büroraum, Teeküche und  
WC. Ein weiterer Raum zur Rückseite mit Wen-  
deltreppe zum EG.

**Rohbau:**

Kellerwände:

Mauerwerk, Außenwände 36,5 cm stark, Innen-  
wände 11,5 und 24 cm stark, lt. Planunterlagen.

Umfassungswände:

Beton 20 cm stark und Sichtmauerwerk 11,5 cm  
stark, mit dazwischenliegendem Hohlraum, bzw.  
evtl. Dämmung 2-5 cm, lt. Planunterlagen und Sta-  
tikplänen. Das Verblendmauerwerk wurde über-  
wiegend an der Innenseite angebracht und teilweise  
an der Außenfassade.

Außenfassaden überwiegend aus Beton mit An-  
strich, teilw. mit Sichtmauerwerk und Anstrich.

Innenwände:

Tragende Innenwände aus Beton 30 cm stark, nicht  
tragende in Mauerwerk 11,5 cm stark, lt. Planun-  
terlagen.

Geschossdecken:

Stahlbetondecken.

**Dach:**

Dachkonstruktion:

Stahlbetonkonstruktion.

Dachform:

Flachdach. Attikaaufkantung mit Metallblecheinfas-  
sung.

Dachdeckung:

Bituminöse Flachdacheindeckung.

Dachentwässerung:

Rinnen und Fallrohre aus Zink.

**Ausbau:**

- Treppen: Einläufige Stahlbetontreppe vom EG zum OG.  
Wendeltreppe im Schlafbereich mit Verbindung zum KG und OG. Stahlkonstruktion mit Stahlgeländer und Teppichauflagen.
- Fußböden: *KG:* U. a. Estrich mit Anstrich.  
*EG:* Eingangsbereich, WC und Essbereich mit schwarzem Naturschieferbelag. Wohn- und Essbereich mit hellem Marmorbelag. Küche mit Kunststeinfliesen o. ä. Schlafbereich mit Vinylboden. Bad mit Natursteinbelag.  
*OG:* Vinylboden.
- Wände: *KG:* Unbekannt.  
*EG, OG:* Sichtmauerwerk mit Anstrich. Putz und Anstrich. Bäder teilweise gefliest.
- Decken: Unbekannt, vermutlich Putz und Anstrich.
- Fenster: Überwiegend bodenständige Aluminium- oder Kunststoff-Fenster, teilw. mit 2-facher Verglasung, teilw. mit 3-facher Verglasung bei den erneuerten Fenstern. Zum Teil mit Fliegengitter. Zur rückwärtigen Terrasse große Fenster-Schiebe-Elemente und abschließbare Fenstertür. Keine Rollläden. Baujahre 1984, 2017, 2019. Stellenweise erneuerte Scheiben BJ 2009.
- Türen: *Hauseingang:* Haustür aus Aluminium mit Isolierverglasung, mit Oberlicht und Seitenelement.  
Innentüren unbekannt.
- Sanitäre Ausstattung: *KG:*  
WC neben Sauna, ausgestattet mit Toilettenkörper und Waschbecken.  
*EG:*  
WC, ausgestattet mit Waschbecken und Toilettenkörper. Ausstattung aus dem Baujahr.  
Innenbad, ausgestattet mit Walk-In-Dusche, großem Waschbecken und Toilettenkörper. Elektrische Lüftung. Heizkörper in Handtuchhalterform.

OG:

Bad, ausgestattet mit Badewanne, weiteres unbekannt.

Bad neben Sportraum mit Dusche, Ausstattung aus dem Baujahr, weiteres unbekannt.

WC im Bürobereich, weiteres unbekannt.

Elektroinstallation:

Ausführung aus dem Baujahr.

Heizung:

Gaszentralheizung Baujahr ca. 2012, mit Warmwasserbereitung. Fußbodenheizung, teilw. Heizkörper (Radiatoren). Keller beheizt.

Vermietungszustand:

Das Haus wird vom Miteigentümer bewohnt.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei, ebenso die Räume im EG. Der Rest ist nicht barrierefrei zugänglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

**Besondere Einrichtungen:**

- Einbauküche – aufgrund des Alters ohne Wertansatz.
- Pantryküche im Bürobereich OG.
- Offener Kamin im Wohnbereich.
- Klimageräte. 2 im EG, 1 im OG.
- Markise an der rückwärtigen Terrasse.
- Alarmanlage mit Überwachungskameras und Sicherung der Türen und Fenster.
- Gegensprechanlage mit Kamera.
- Satellitenanlage.
- Strom- und Wasseranschluss im Garten.
- Außenbeleuchtung über Bewegungsmelder.

**Besondere Bauteile:**

- Außentreppe an der rechten Hausseite zum OG. Stahlbetonkonstruktion mit Natursteinplattenbelag und massiver Brüstung sowie Handlauf.
- Kellerlichtschächte, lt. Planunterlagen.

Es wird nur der Teil der besonderen Bauteile als Wertansatz berücksichtigt, der nicht bereits in den NHK bzw. der BGF enthalten ist.

**Baulicher Zustand:**

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 1- bis 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit Flachdach, erstellt ca. 1971/72 in Massivbauweise. Das Gebäude konnte am Ortstermin nur von außen besichtigt werden. Folglich können keine Aussagen über genaue Aufteilung, Ausstattung und Zustand im Innenbereich gemacht werden.

**Laut Angaben der Eigentümer wurden in den letzten Jahren folgende Maßnahmen durchgeführt:**

- Das ehemalige Schwimmbad im EG wurde aufgefüllt. Hier befindet sich heute ein Schlafrum.
- Die Gasheizung wurde etwa im Jahr 2012 erneuert und regelmäßig gewartet.
- Aufgrund von eindringender Feuchtigkeit wurden im südwestlichen Gebäudebereich Isolierungsmaßnahmen von innen vorgenommen durch Injektionsverfahren.
- Die Trinkwasserleitungen wurden in Küche und Bad erneuert.
- 2021 wurde Glasfaser verlegt.
- Im KG wurde der Toilettenkörper im WC ausgetauscht (Aussage Miteigentümerin).
- Tlw. wurden Fenster incl. Fliegengitter erneuert.
- Die Eingangstüre und tlw. die Innentüren wurden erneuert.

**Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt oder von den Eigentümern berichtet:**

- Die Außenfassaden zeigen teilweise erhebliche Verfleckungen und Algenbewuchs. Sie sind neu zu streichen.
- Die Metallverkleidung der Attikaaufkantung ist ggf. neu zu streichen.
- An den Außenfassaden wurden stellenweise Dübellöcher und Risse verspachtelt. Es fehlen Restarbeiten, wie abschleifen und streichen.
- An den Außenfassaden zeigen sich teilweise Risse oberhalb der Fenster.
- An einem rückseitigen Fenster im OG zeigen sich aufgrund einer fehlenden Fensterbank Laufspuren von Wasser und Verfleckungen.
- Die Fenstertür zum Büro im OG ist gerissen. Die Scheibe ist auszutauschen. Laut Aussagen des Miteigentümers gibt es noch eine gerissene Scheibe im Wintergarten und eine im Schuppen neben der Garage.
- Laut Aussage des Miteigentümers sollen mehrere alte Fenster Undichtigkeiten aufweisen.



- Laut Aussagen des Miteigentümers gibt es Feuchtigkeitsproblem im Gebäude, insbesondere im Büro und im Kellerbereich. Es soll außerdem Schimmelschäden in mehreren Räumen geben. Dies konnte aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung nicht nachvollzogen werden.
- Die Elektrik stammt aus dem Baujahr. Laut Miteigentümerin wurde die Unterverteilung überprüft und ergänzt.
- Laut Aussage des Miteigentümers ist die Videokamera der Sprechanlage defekt.
- Laut Aussage des Miteigentümers sollen 3 Bäder eine Ausstattung aus dem Baujahr besitzen.
- Laut Aussage des Miteigentümers soll das Flachdach stellenweise undicht und insgesamt erneuerungsbedürftig sein.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten für alle Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Dieser ist ggf. zu erstellen.

Zur Ermittlung der Mängel und Schäden dürfen nicht die tatsächlichen Kosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur Untersuchungen, die von den tatsächlich aufzubringenden Kosten ca. 10 bis 70 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen. Schönheitsreparaturen wie Anstrich von Innenwänden und Decken sowie kleinere Mängel und Schäden sind gar nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Wie auch übliche Abnutzungserscheinungen, die in der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind. Hinzu kommen steuerliche Absetzungsmöglichkeiten bei vermieteten Objekten bzw. dem Ersterwerbs- und Gestaltungszuschlag bei eigengenutzten Objekten bzw. der notwendigen Marktanpassung für die "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale", Abkürzung boG (Quelle: Sprengnetter, Immobilienbewertung, lose Blattsammlung, Band 12).

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von ca. **35.000,00 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Sach- und Ertragswert).

*Anmerkung: Es handelt sich nicht um eine abschließende Begutachtung der Bausubstanz. Dies kann in einem Verkehrswertgutachten nicht geleistet werden. Hierzu bedarf es eines Bauschadensgutachtens oder eines Beweissicherungsverfahrens. Aus diesem Grund ist die Auflistung der Mängel und Schäden nicht abschließend. In einem Verkehrswertgutachten wird sich ein Allgemeinüberblick verschafft und eine Wertminderung aufgrund des offensichtlichen Zustandes geschätzt. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen (Allgemein-) Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.*

**Abschätzung der Restnutzungsdauer** gemäß Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein- Westfalen (AGVGA- NRW).

|                                                                           |          |
|---------------------------------------------------------------------------|----------|
| Tatsächliches Baujahr:                                                    | 1971/72  |
| Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2024:                               | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes<br>(wenige Modernisierungen): | 40 Jahre |

### **Doppelgarage**

Die Garage wurde im nördlichen Bauwich in Massivbauweise, bzw. Sichtmauerwerk mit Anstrich und Flachdach erstellt. Sie wird über ein elektrisch bedienbares Sektionaltor erschlossen. Laut Aussagen der Eigentümer gibt es einen Durchgang zum Haus. Dieser erfolgt laut Planunterlagen über einen kleinen Innenhof. Die Garage konnte am Ortstermin nicht besichtigt werden, folglich können keine Aussagen über die Ausstattung und den Zustand gemacht werden. Die Innenwände sollen mit Putz und Anstrich ausgestattet sein. Außerdem soll es Strom, Wasser und Heizung geben. Zur Gartenseite befindet sich hier außerdem ein Holzschuppen mit Fenster und Tür zur Rückseite. Dieser wurde ebenfalls nicht begangen. Laut Aussage des Miteigentümers blättert am Garagenboden die Farbe ab.

### **Außenanlagen:**

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem freistehenden Wohnhaus und einer Doppelgarage zurückversetzt zur Straße bebaut. Die vordere Einfriedung wurde mit einer Mauer in Sichtmauerwerk mit Abdeckung vorgenommen, welche ebenfalls zurückversetzt zur Grundstücksgrenze an der Straße errichtet wurde. Der offene Vorbereich wurde mit Betonsteinpflaster befestigt und mit zwei Bäumen bepflanzt. Im rechten, bzw. südwestlichen Bereich wurde eine bepflanzte Beetfläche zum angrenzenden

Nachbargrundstück angelegt. Die Doppelgarage im Bauwich, welche sich auf gleicher Linie mit der Einfriedung befindet, grenzt linkerhand, bzw. nordöstlich, an die Nachbargarage. Rechts neben der Garage befindet sich das Haupt-Eingangstor aus Stahl innerhalb der Mauer, über welches die mit Natursteinplatten befestigte Wegefläche zum Hauseingang begangen wird. Daneben erstreckt sich der mit Rasen- und Kiesflächen angelegte und mit exotischen Bäumen bepflanzte vordere Gartenbereich. Weiter rechts, bzw. weiter südwestlich befindet sich ein weiteres Stahltor in der Einfriedungsmauer zur Straße, welche hier etwas niedriger ist. Über dieses Tor gelangt man zu einer weiteren Wegefläche mit Natursteinplatten, die zur Außentreppe führt, über welche die Einliegerwohnung (oder das Büro) im OG erschlossen wird. Neben der Treppe gelangt man über einzeln verlegte Waschbetonplatten und ein Stahldrahttor zum rückwärtigen Grundstücksbereich. Vom etwas tiefer liegenden seitlichen Grundstücksbereich führen mehrere Stufen aus Eichenbohlen zum hinteren Gartenbereich. Der Gartenbereich wurde mit einer Rasenfläche, Büschen und Bäumen angelegt. An den Rückfassaden wurde eine große L-förmige Terrassenfläche mit Natursteinplattenbelag erstellt. Die Terrasse wird über die Wohnbereiche und den Schlafbereich im Erdgeschoss begangen. Entlang der nordöstlichen Gebäudefassade führt ein Weg mit Waschbetonplatten bis zu einem Gartenschuppen aus Holz, der sich hinter der Garage befindet. Über Natursteinstufen gelangt man im südlichen abfallenden Grundstücksbereich zu einem angrenzenden Waldstück. Die Grundstückseinfriedung wurde hier mit Stahldraht- und Maschendrahtzaun vorgenommen. Auf der südwestlichen Grundstücksgrenze wurden Kirschlorbeerhecken und Büsche gepflanzt. Auf der nordöstlichen Grenze eine Mauer, teilweise mit daraufgesetztem Jägerzaun.

*Anmerkung: Außenanlagen sind grundsätzlich nur in der Höhe zu berücksichtigen, wie sie schätzungsweise den Verkehrswert des Grundstücks, d.h. den Wert für den durchschnittlichen Nachfrager nach dem Bewertungsobjekt über den reinen Bodenwert hinaus erhöhen. Damit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass tatsächlich entstandene Herstellungskosten nicht immer eine Erhöhung des Sachwertes verursachen, bzw. nur zu einem Teil Berücksichtigung finden.*

## 2.3 Massen und Flächen

### Bruttogrundflächen (BGF):

Die Bruttogrundflächen wurden auf der Grundlage der, der Hausakte der Stadt Essen entnommenen, Pläne ermittelt. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde.

#### Wohnhaus

|    |                                                 |                             |
|----|-------------------------------------------------|-----------------------------|
| KG | $13,51 * 8,74 =$                                | 118,08 m <sup>2</sup>       |
| EG | $6,115 * 22,76 + 13,41 * 8,74 - 1,795 * 3,51 =$ | 250,09 m <sup>2</sup>       |
| OG | $16,05 * 6,115 + 7,74 * 11,115 =$               | <u>184,18 m<sup>2</sup></u> |
|    |                                                 | 252,24 m <sup>2</sup>       |

**Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt:** **rd. 552,00 m<sup>2</sup>**

#### Garage

|    |                  |                      |
|----|------------------|----------------------|
| EG | $6,425 * 7,24 =$ | 46,58 m <sup>2</sup> |
|----|------------------|----------------------|

**Bruttogrundfläche Garage gesamt:** **rd. 47,00 m<sup>2</sup>**

### Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden den Berechnungen des Architekten in der Hausakte entnommen, auf der Grundlage der vorhandenen Planunterlagen geprüft und übernommen. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde.

Zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die Modellparameter vom Gutachterausschuss Essen zu verwenden. "Berechnung der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Erläuterungen zum Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (**bis maximal 15 % der Wohnfläche**) sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen."



Wohnung IErdgeschoss:

|                       |                                                    |        |   |                       |
|-----------------------|----------------------------------------------------|--------|---|-----------------------|
| Wohnhalle:            | (5,55 x 8,01<br>+ 1,975 x 1,01<br>+ 1,51 x 4,175)  | x 0,97 | = | 51,17                 |
| Essen:                | (3,60 x 3,875<br>- 0,80 x 0,365<br>- 0,20 x 0,365) | x 0,97 | = | 13,72                 |
| Wohnraum:             | (4,01 x 8,175<br>+ 3,01 x 3,21)                    | x 0,97 | = | 41,17                 |
| Küche:                | (4,815 x 3,51)                                     | x 0,97 | = | 16,90                 |
| Garderobe u. Eingang: | (4,20 x 1,51<br>+ 1,22 x 2,635<br>+ 0,365 x 2,01)  | x 0,97 | = | 9,98                  |
| Arbeitszimmer:        | (3,01 x 5,00<br>- 0,685 x 0,23)                    | x 0,97 | = | 14,45                 |
| Schwimmbad:           | (3,95 x 6,55<br>+ 3,06 x 3,175<br>- 1,80 x 3,14)   | x 0,97 | = | 33,15                 |
| WC:                   | 0,825 x 1,51                                       | x 0,97 | = | 1,21                  |
| Dusche:               | 0,82 x 1,51                                        | x 0,97 | = | 1,20                  |
| Sauna:                | 2,01 x 1,51                                        | x 0,97 | = | 2,94                  |
|                       |                                                    |        | = | 185,89 m <sup>2</sup> |

Obergeschoss:

|               |                                                    |        |   |                      |
|---------------|----------------------------------------------------|--------|---|----------------------|
| Elternzimmer: | 3,51 x 4,885                                       | x 0,97 | = | 16,63                |
| Bad u. WC:    | 1,76 x 3,01                                        | x 0,97 | = | 5,14                 |
| Flur:         | 1,76 x 1,76                                        | x 0,97 | = | 3,00                 |
| Balustrade:   | 1,01 x 8,195                                       | x 0,97 | = | 8,03                 |
| Kinderzimmer: | (3,635 x 3,135<br>+ 0,625 x 1,01<br>+ 4,06 x 1,65) | x 0,97 | = | 18,16                |
| Dusche u. WC: | 1,635 x 2,01                                       | x 0,97 | = | 3,19                 |
|               |                                                    |        | = | 54,15 m <sup>2</sup> |

Wohnfläche Wohnung I = 240,04 m<sup>2</sup>

Wohnung II

|               |                                |        |   |                      |
|---------------|--------------------------------|--------|---|----------------------|
| Diele:        | 5,05 x 2,885                   | x 0,97 | = | 14,13                |
| Küche:        | 2,01 x 2,885                   | x 0,97 | = | 5,62                 |
| Dusche u. WC: | 1,26 x 3,01                    | x 0,97 | = | 3,68                 |
| Schlafraum:   | 3,51 x 3,01                    | x 0,97 | = | 10,25                |
| Wohnraum:     | (4,26 x 7,01<br>- 0,23 x 0,57) | x 0,97 | = | 27,70                |
| 1             |                                |        | = | 61,40 m <sup>2</sup> |

Wohnung I: 240,04 m<sup>2</sup>

Wohnung II: 61,40 m<sup>2</sup>

Ges.-Wohnfläche: 301,44 m<sup>2</sup>

Zzgl. anrechenbare Terrassenfläche: 301,44 \* 0,15 \* 0,25 = 11,30 m<sup>2</sup>

+ 301,44 m<sup>2</sup>

312,74 m<sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt:

rd. 313,00 m<sup>2</sup>

### 3. Verkehrswertermittlung

#### DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert 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.“

Somit ist der Verkehrswert innerhalb einer Verkehrswertspanne als wahrscheinlichster Kaufpreis definiert ist. Es ist deshalb nicht der höchste Kaufpreis zu ermitteln, der ausnahmsweise zu erzielen wäre, sondern der, den die meisten der Käufer bereit wären zu zahlen, siehe Auszug aus Dr. Sprengnetter "Immobilienbewertung":

Der Verkehrswert ist eine Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises im nächsten Kauffall; er ist ein Marktwert. Methodisch wird der Verkehrswert in allen Wertermittlungsverfahren auf der Grundlage von Kaufpreisen für vergleichbare Objekte geschätzt.<sup>1)</sup> **Mit allen Wertermittlungsverfahren wird quasi die Frage zu beantworten versucht: Welchen Preis hätten dann die Marktteilnehmer, die Kaufpreise für vergleichbare Objekte ausgehandelt haben, am wahrscheinlichsten im Durchschnitt für das Bewertungsobjekt ausgehandelt?**

#### WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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 "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

#### 3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren* und das *Sachwertverfahren* oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWertV).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens 2 möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient unter anderem zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Die für die marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten und Marktanpassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegend zur Eigennutzung erworben.

Bei vorwiegend eigengenutzten, unvermieteten Häusern ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Bei vermieteten Ein- bis Zweifamilienhäusern oder für Häuser für die die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht wird nach dem Auswahlkriterium "Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr" das **Ertragswertverfahren** als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren (gem. §§27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Da grundsätzlich 2 Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Verfahrensergebnisse durchgeführt werden sollten, werden sowohl Ertrags- als auch Sachwertermittlung im nachfolgenden Gutachten getätigt.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln 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 ortsübliche Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.



### 3.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im *Vergleichswertverfahren* so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §24 Abs. 1 und §13 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

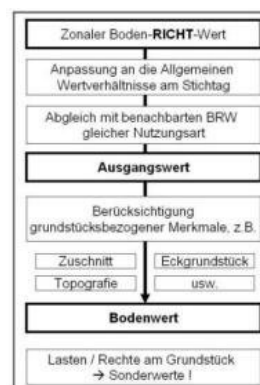
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

#### 3.2.1 Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **zonaler** Bodenrichtwert vor. Die Abgrenzung der nach § 196 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 ImmoWertV vorgeschriebenen Bodenrichtwertzonen fasst Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zusammen. Die Bodenrichtwerte besitzen Eigenschaften, die den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der jeweiligen Zone entsprechen.

Gemäß textlichen Zusatzinformationen zum Bodenrichtwert ist, unabhängig von der Zuordnung eines Grundstücks zu einer Bodenrichtwertzone, zur Wertermittlung in jedem Fall eine sachverständige Prüfung der wertrelevanten Eigenschaften und Merkmale, insbesondere des Entwicklungszustands nach § 3 und der weiteren Grundstücksmerkmale nach § 2 und §5 ImmoWertV erforderlich.

Hier ist gemäß Gutachterausschuss Essen die folgende Vorgehensweise und Reihenfolge zu beachten:



Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke beziehen sich modellbedingt auf eine Baulandtiefe bis zu 40 m. Grundstücke mit größerer Tiefe sind in der Regel qualitativ zu unterteilen, vgl. Abb. 1. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt. Abhängigkeiten vom Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Baulandtiefe unter 40m, Grundstücksfläche) wurden nicht festgestellt.

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17252 in Essen - Kettwig, Laupendahler Höhe 162, beträgt zum Stichtag 01.01.2024:

**470,00 €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück der angrenzenden Zone ist wie folgt definiert:

|                                          |                           |
|------------------------------------------|---------------------------|
| Entwicklungszustand                      | = Baureifes Land          |
| Nutzungsart                              | = Wohnbaufläche.          |
| Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand | = frei nach BauGB und KAG |
| Anzahl der Vollgeschosse                 | = I - II                  |
| Grundstückstiefe                         | = 40 m                    |

### **Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart**

Aufgrund des Ableitungsmodells sollen die Bodenrichtwerte innerhalb der jeweiligen Nutzungsarten miteinander verglichen werden. Über größere Zäsuren (z.B. Hauptverkehrsstraßen, Bahnlinien) hinweg sowie mit anderen Nutzungsarten soll ein Vergleich nicht erfolgen. Sonstige Lagekorrekturen sind modellfremd.

Die benachbarten Zonen haben andere Nutzungen. Es ist keine Anpassung an die Nachbarzonen notwendig, da das zu bewertende Grundstück als durchschnittlich für seine Zone eingestuft werden kann. Als Basiswert wird von dem zonalen Bodenrichtwert, = **470 €/m<sup>2</sup>** ausgegangen.

### **Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag**

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2024 abgeleitet.

Von 2022 auf 2024 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Aufgrund der allmeinen Marktlage mit Preisrückgängen seit Herbst 2022 wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **470 €/m<sup>2</sup>** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 herangezogen.

### Aufteilung in Teilflächen

Für die vorliegende Bewertung wird das zu bewertende Gesamtgrundstück in Teilflächen mit unterschiedlichen Wertigkeiten gem. Bodenrichtwertableitung aufgeteilt.

Die Tiefe des Richtwertgrundstückes beträgt 40 m.

### Teilfläche 1 bis 40m Tiefe

Die Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40 m wurde mit ca. 1.020 m<sup>2</sup> ermittelt.

Überschlägige Ermittlung der Fläche gem. Tim Online NRW:



**Teilfläche 2: Hintere Grundstücksfläche jenseits der 40 m**

Die Restfläche des Grundstücks wurde wie folgt ermittelt:

|              |                              |
|--------------|------------------------------|
| Gesamtgröße  | 1.375 m <sup>2</sup>         |
| Teilfläche 1 | - <u>1.020 m<sup>2</sup></u> |
| Teilfläche 2 | 355 m <sup>2</sup>           |

Bei Grundstücksflächen, die jenseits einer Grundstückstiefe von 40 m liegen, wird gemäß Grundstücksmarktbericht eine Spanne zwischen 7 und 60 % des Bodenwertes angegeben, wobei der Median mit 18 % des umgebenden Baulandwertes angegeben wird bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 240 m<sup>2</sup>. Es handelt sich dabei um die so genannten hausnahen Gartenflächen.

Da ein Teil der Hinterlandfläche in starker Hanglage liegt, erfolgt der Ansatz zu 15 % des Bodenrichtwertes der Vorderlandfläche.

**Anmerkung:**

Um die Modellkonformität zu wahren, sind Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität (dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen, sogenannter zusätzlicher Hausgarten), **als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** am Ende der Verfahren zu berücksichtigen. Das betrifft ebenfalls sonstige Rechte.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum **Wertermittlungsstichtag 06.11.2024** wie folgt geschätzt: Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

**Teilfläche 1:**  $1.020 \text{ m}^2 * 470,00 \text{ €/m}^2 =$  479.400,00 €

**Bodenwert, Teilfläche 1:**

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2024) **rd. 480.000,00 €**

**Teilfläche 2** (mit abweichender Grundstücksqualität, Hausgartenfläche):

$355 \text{ m}^2 * 470,00 \text{ €/m}^2 * 0,15 = 25.027,50$  + **25.000,00 €**



### 3.3 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Markt-verhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2024:

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

- (a) Die Marktanpassung ist auf den schadenfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert des Grundstücks (einschließlich Bodenwert) anzuwenden (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind noch nicht berücksichtigt.
- (b) Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten vorläufigen Sachwert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zugeschlagen.
- (c) Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eckgrundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch) sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bezüglich Punkt b) wurden im Grundstücksmarktbericht die Grundstücksflächen spezifiziert, die erst nach der Marktanpassung hinzuzurechnen sind:

- Selbstständig nutzbare Teilflächen, die für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbstständig genutzt oder verwertet werden können.
- Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität; dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen (sogenannter zusätzlicher Hausgarten). Zur Identifizierung solcher Flächen kann die mit dem Bodenrichtwert definierte Tiefe des Grundstücks herangezogen werden.

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

**Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)**

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts ( $\text{m}^3$ ) oder der Gebäudefläche ( $\text{m}^2$ ) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

**Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist der Anlage 4 ImmoWert V, NHK 2010 entnommen. Die Normalherstellungskosten werden ermittelt u.a. nach Objektarten, Ausführungsstandards, Größe und anderen Abweichungen. Die Normalherstellungskosten werden mittels Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den Qualitätsstichtag hochgerechnet. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

**Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)**

Gemäß Modell des GAA Essen beträgt der Regionalfaktor 1,0, d.h. es ist keine Anpassung der NHK vorzunehmen.

**Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 2024 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Den Auswertungen des Gutachterausschusses lag eine Gesamtnutzungsdauer der Gebäudesubstanz von 80 Jahren zugrunde.

**Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach ent

scheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA. NRW verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.

Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorhandenen Modernisierung und vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **40 Jahren** ermittelt.

### **Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktor) wird vor allem durch die Objektart, die Höhe der vorläufigen Sachwerte, die Lage und den Vermietungszustand des zu bewertenden Objektes beeinflusst.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kosten-schätzung angesetzt sind.

Jedoch dürfen nicht die tatsächlichen Kosten zur Ermittlung der Wertminderung abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur Untersuchungen, die von den tatsächlich aufzubringenden Kosten ca. 0 bis 70 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen.

Schönheitsreparaturen wie Anstrich von Wänden und Decken sowie kleinere Mängel und Schäden sind gar nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Wie auch übliche Ab-nutzungserscheinungen, die in der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind. Hinzu kommen steuerliche Absetzungsmöglichkeiten bei vermieteten Objekten bzw. dem Ersterwerbs- und Gestaltungszuschlag bei eigengenutzten Objekten bzw. der notwendigen Marktanpassung für die "besonderen objektspezifischen Grundstücks-merkmale", Abkürzung boG (Quelle: Sprengnetter, Immobilienbewertung, lose Blatt-sammlung, Band 12).

### 3.3.1 Sachwert

#### Einfamilienhaus

|                                                                                                                                                  |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Bruttogrundfläche                                                                                                                                | 552,00 m <sup>2</sup>     |
| Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten)<br>im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100),                                                       | 890 €/m <sup>2</sup>      |
| Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basis 2010)                                                                                            | 1,84                      |
| Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten)<br>am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 * 1,84                                                   | 1.637,60 €/m <sup>2</sup> |
| Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag<br>Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten<br>552,00 m <sup>2</sup> x 1.637,60 €/m <sup>2</sup> | 903.955,20 €              |
| Wertminderung wegen Alters (linear)<br>Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 40 Jahre<br>Restwert: Herstellungswert * 0,50             | 451.977,60 €              |
| Besondere Bauteile, Zeitwert pauschal                                                                                                            | + 15.000,00 €             |
| Besondere Einrichtungen, Zeitwert pauschal                                                                                                       | + 25.000,00 €             |
|                                                                                                                                                  | <u>491.977,60 €</u>       |
| Gebäudewert des Einfamilienhauses                                                                                                                | <b>rd. 492.000,00 €</b>   |

#### Garagengebäude

|                                                                                                                                                     |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Bruttogrundfläche                                                                                                                                   | 47,00 m <sup>2</sup>    |
| Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten)<br>im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)                                                          | 485,00 €/m <sup>2</sup> |
| Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basis 2010)                                                                                               | 1,84                    |
| Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten)<br>am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 * 1,84                                                      | 892,40 €/m <sup>2</sup> |
| Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag<br>Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten<br>473,00 m <sup>2</sup> x 892,40 €/m <sup>2</sup>      | 41.942,80 €             |
| Wertminderung wegen Alters (linear)<br>Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 40 Jahre<br>Restwert: Herstellungswert = 41.942,80 € * 0,667 | 27.975,85 €             |
| Gebäudewert Garagengebäude                                                                                                                          | <b>rd. 28.000,00 €</b>  |



## Zusammenstellung der Sachwerte

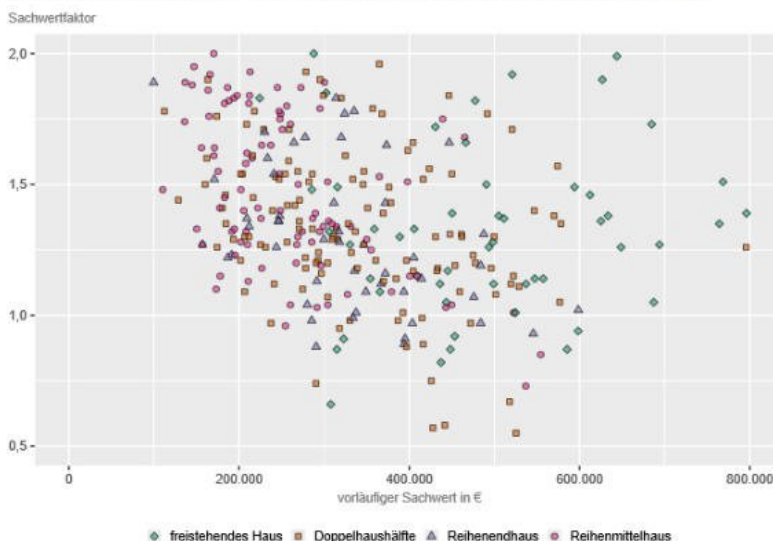
|                                                        |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| Gebäudewert Einfamilienhaus                            | 492.000,00 €      |
| Gebäudewert Garage                                     | 28.000,00 €       |
| Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal, 5 % gem. GMB | + rd. 25.000,00 € |
| Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)   | 545.000,00 €      |
| Bodenwert                                              | + 480.000,00 €    |
| Vorläufiger Sachwert incl. BNK                         | 1.025.000,00 €    |

## Marktanpassung:

Vom Gutachterausschusses der Stadt Essen wurden auf der Grundlage des Kaufpreismaterials Zu- und Abschläge vom Sachwert beschlossen, mit denen die im Sachwertverfahren erhaltenen Ergebnisse für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke korrigiert werden können. Er liegt im vorliegenden Fall für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke ohne Reihennittelhäuser bei 1,35 mit einer Standardabweichung von 0,27. Dabei ist zu beachten, dass je höher der vorläufige Sachwert ist, desto geringer ist der Sachwertfaktor, sh. Grafik aus dem GMB Essen. Der durchschnittliche Sachwertfaktor von 1,35 bezieht sich auf einen vorläufigen Sachwert von rd. 360.000 €. Bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 1.000.000 € ist der individuelle Sachwertfaktor deutlich zu reduzieren, sh. Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht Essen:

|                           | Mittelwert  | StAbw       | Median      | Minimum     | Maximum     |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Sachwertfaktor</b>     | <b>1,35</b> | <b>0,27</b> | <b>1,31</b> | <b>0,75</b> | <b>1,93</b> |
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 37          | 16          | 33          | 12          | 73          |
| Kaufpreis [€/m² WF]       | 3.343       | 1.074       | 3.204       | 1.186       | 7.403       |
| Wohnfläche [m²]           | 142         | 39          | 138         | 64          | 322         |
| Vorläufiger Sachwert [€]  | 357.351     | 125.609     | 335.601     | 99.614      | 795.611     |
| Gebäudestandard           | 2,7         | 0,5         | 2,6         | 1,6         | 4,7         |
| Grundstücksfläche [m²]    | 418         | 146         | 395         | 185         | 786         |
| Bodenwert [€]             | 161.178     | 81.929      | 139.880     | 37.000      | 442.890     |

Tabelle 5.2: Sachwertfaktor - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihennittelhäuser





### 3.4 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Essen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024:



**Wohn- und Nutzungsflächenberechnung**

Auf Plausibilität geprüfte Angaben der Erwerber. Zur Plausibilisierung werden die folgenden Vorschriften verwendet.

Wohnfläche (WF)

Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (bis maximal 15 % der Wohnfläche) sind in der Regel zu einem Viertel, höchsten jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen.

Nutzungsfläche (NUF)

i.d.R. ermittelt nach der DIN 277 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau (Ausgabe August 2021)

**Rohrertrag**

Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.

Wohnnutzung

Die marktüblichen Erträge werden anhand des Mietspiegels 2020 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Zuschlag von 5 % auf die nach Mietspiegel ermittelte Miete angesetzt.

Gewerbliche Nutzung

Auf Plausibilität geprüfte einkommende Mieten. Zur Plausibilisierung werden der Mietspiegel der immopro.meo, der Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) sowie der Mietenspiegel „Büromarkt Essen“ der CUBION Immobilien AG verwendet. Kauffälle, bei denen die einkommenden Mieten wesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen, werden von der Auswertung ausgeschlossen.

**Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß des Grundstücksmarktberichts (Unterkapitel 9.3) angesetzt.

**Reinertrag**

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

**Terrassen**

Bei der Kaufpreisauswertung werden die Flächen der Terrassen vorrangig aus den Angaben der Erwerber bzw. der Baubeschreibung bis zu einer Größe von maximal 15 % der Wohnfläche verwendet. Der Mietflächenansatz erfolgt mit 25 %. Diese Regelung gilt nur für mit dem Wohngebäude verbundene Terrassen, nicht aber für davon entfernt gelegene Freisitze pp.

**Gesamtnutzungsdauer**

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

**Restnutzungsdauer**

Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer weitgehend nach Anlage 2 ImmoWertV verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.

**Bodenwert**

Ungedämpfter Bodenwert ermittelt auf der Basis des zum Kaufvertragsdatum gültigen Bodenrichtwerts, angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Selbstständig nutzbare Teilflächen und Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt (vgl. oben „bereinigter, normierter Kaufpreis“).

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

### **Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)**

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind bzw. dem Modell des GAA Essen entsprechend die nachhaltig erzielbaren Erträge. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)**

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertrags-



wertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der spezifische Liegenschaftszins des zu bewertenden Objektes wurde in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Essen sowie an bundesdurchschnittliche Untersuchungen ermittelt unter Berücksichtigung der zur Ermittlung herangezogenen Daten und Einordnung gemäß der individuellen Eigenschaften des zu bewertenden Objektes.

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Reihenmittelhäuser) in Essen bei 0,9 % bei einer Standardabweichung von 1,1.

Zur Anwendung des vom Gutachterausschuss Essen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die dazugehörigen Modellparameter zu verwenden, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2024:

*"Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind die unten angegebenen Modellparameter zwingend zu beachten. Im Einzelfall ist die sachverständige Einschätzung der allgemeinen Marktverhältnisse und der Auswirkung der objektspezifischen wertrelevanten Gegebenheiten auf den Liegenschaftszinssatz unabdingbar (Modellkonformität)."*

Es ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und enormen Erhöhungen der Energiekosten zurzeit eine Verunsicherung im Immobilienmarkt zu beobachten ist. Nach einem kontinuierlichen Preisanstieg in den letzten Jahren gehen die Marktbeobachter von einem deutlichen Preisabfall aus. Dies betrifft vor allem nicht energetisch sanierte Gebäude, was hier der Fall ist.

Mehr m<sup>2</sup> Wohnfläche, Unsicherheiten im Sanierungsaufwand sowie die überwiegende Ausstattung aus dem Baujahr führen außerdem zu einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes. Dieser wird mit **2,0 %** geschätzt.

#### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

Siehe unter Sachwertermittlung.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)**

Siehe unter Sachwertermittlung.

#### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Siehe unter Sachwertermittlung.

### 3.4.1 Ertragswert

Das Einfamilienhaus ist unvermietet und vom Eigentümer selbst genutzt.

Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Modell des Gutachterausschuss Essen von der **marktüblich erzielbaren Miete** auszugehen. Abzustellen ist dabei grundsätzlich auf die *ortsübliche Vergleichsmiete* als Grund- oder **Nettokaltmiete**, wie sie bei der heutigen mietvertraglichen Praxis zur Regel geworden ist. Die Nettokaltmiete ist der Mietzins ohne Betriebskosten. Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete durch Umlagen erhoben werden.

Die marktüblich erzielte Miete ist mit der tatsächlichen Miete zu vergleichen. Als Ausgangswert für die Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Miete zugrunde gelegt. Bei wesentlich zu gering vermieteten Wohnungen ist eine Mindermiete zu berechnen. Zunächst ist jedoch zu prüfen, ob die tatsächliche Miete an das ortsübliche Niveau angepasst werden kann.

#### Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für den Wertermittlungstichtag wird der Mietspiegel vom 01.08.2022 (gem. Modell GAA Essen) herangezogen.

Die Basiswerte der Tabelle 1 beziehen sich auf eine ortsübliche Miete in Essen, die neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung lediglich die nachstehend aufgeführten Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten gemäß §27 II.BV enthält: Verwaltungskosten, Kosten für Instandhaltung und Mietausfallwagnis.

Der Mietwert setzt sich zusammen aus dem *Basiswert*, dem Einfluss der Wohnlage (Tabelle 2), dem Einfluss der Wohnfläche (Tabelle 3) und dem Einfluss der Art, Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten (Tabelle 4 mit Punkt 9. des Mietspiegels).

Der Mietwert setzt sich zusammen aus dem *Basiswert*, dem Einfluss der Wohnlage (Tabelle 2), dem Einfluss der Wohnfläche (Tabelle 3) und dem Einfluss der Art, Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten (Tabelle 4 in Zusammenhang mit Punkt 9. des Mietspiegels).

*Basiswert* gem. Tabelle 1 (Baujahr 1971/72): **rd. 7,12 €/m²**

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lage 4 gem. Anlage Mietspiegel) \* 1,08

Einfluss der Wohnungsgröße gem. Tabelle 3: \* 0,97

Einfluss der Ausstattung und gem. Tabelle 4: \* 1,28

Einfluss der sonstigen Gegebenheiten

Einfamilienhaus, großes Grundstück

\* 1,10

**Mietwert:**

$7,12 \text{ €} * 1,08 * 0,97 * 1,28 * 1,10 = 10,50 \text{ €/m}^2$

**rd. 10,50 €/m<sup>2</sup>**

**Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)**

| MIETEINHEITEN   | FLÄCHE | NETTOKALTMIETE   |                  |           |
|-----------------|--------|------------------|------------------|-----------|
|                 |        | €/m <sup>2</sup> | €/Monat          | €/Jahr    |
| Einfamilienhaus | 313,00 | 10,50            | 3.286,50         | 39.438,00 |
| Garage          |        |                  | 100,00           | 1.200,00  |
| gesamt          |        |                  | <b>40.638,00</b> |           |

Es wird gemäß Modell des GAA Essen von der marktüblichen Miete ausgegangen. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die Wertminderung aufgrund des beschriebenen **Instandhaltungsrückstau in Höhe von 35.000 €** abgezogen.

**3.4.2 Ertragswert**

**Jährliche Nettokaltmiete insgesamt** **40.638,00 €/Jahr**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten:

344 €/ Wohnung und 45 €/Garage gem. GMB Essen = - 389,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

13,50 €/m² Wohnfläche (313,00 m²) und 102 €/Garage  
gem. GMB Essen = - 4.327,50 €

Mietausfallwagnis:

2,00 % der wohnbaulichen Erträge gem. GMB Essen = - 812,76 €  
- 5.529,26 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt: - 5.529,26 €

Jährlicher Reinertrag: 35.108,74 €

Reinertrag des Bodens (Liegenschaftszinssatz \* Bodenwert)

2,0 % \* 480.000,00 € - 9.600,00 €

Ertrag des Einfamilienhauses 25.508,74 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes 40 Jahre

Vervielfältiger \* 27,355

bei 40 Jahren Restnutzungsdauer und 2,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 697.791,58 €

Bodenwert + 480.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 1.177.791,58 €

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (sh. Seite 24/25) - 35.000,00 €

+ Wert der Hinterlandfläche (sh. Seite 36) + 25.000,00 €

1.167.791,58 €

**Ertragswert** **rd. 1.170.000,00 €**

### 3.5 Ableitung des Verkehrswertes

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. §6 Abs.4 ImmoWertV.

Zur Bestimmung der dem jeweiligen Verfahrenswert beizumessenden Gewichtung sind die Regeln maßgebend, die für die Verfahrenswahl gelten. Ein Verfahrensergebnis ist demnach umso gewichtiger, je mehr ein Verfahren den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht zu dem das Bewertungsobjekt gehört und je zuverlässiger die für eine marktkonforme Anwendung des Verfahrens erforderlichen Wertansätze und insbesondere die verfahrensbezogenen Sachwertfaktoren (Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor) aus dem arten- und ortsspezifischen Grundstücksteilmarkt abgeleitet wurden.

#### 3.5.1 Verkehrswert Flurstück 190

Der Sachwert wurde mit rd. 1.220.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 1.170.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen überwiegend zum Zwecke der Eigennutzung erworben.

Die im Sachwertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Normalherstellungskosten, Marktanpassungsfaktor und Bodenwert) sind mit großer Sicherheit und in Anlehnung an den Gutachterausschuss der Stadt Essen abgeleitet worden. Das gleiche gilt für die Daten aus dem Ertragswertverfahren.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Sachwert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung des Ertragswertes, = **rd. 1.200.000 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 1- bis 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, erstellt ca. 1971/72 in Massivbauweise mit Flachdächern. Das Gebäude konnte am Ortstermin nur von außen besichtigt werden. Folglich können keine Aussagen über genaue Aufteilung, Ausstattung und Zustand im Innenbereich gemacht werden. Soweit nachvollzogen werden konnte, wurde das Objekt ursprünglich mit einer großzügigen Aufteilung in gehobener Ausstattung erbaut.

Die gesamte Wohnfläche wurde mit rd. 313 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Grundstücksgröße beträgt 1.375 m<sup>2</sup>.

Die Wertminderung aufgrund der Baumängel und -schäden wurde insgesamt mit geschätzten 35.000 € vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen.



Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung/Büro** und einer **Doppelgarage** bebaute Grundstück in **45131 Essen, Laupendahler Höhe 162**, Gemarkung Kettwig, Flur 72, Flurstück 190, Grundbuch von Kettwig Blatt 91, wird zum Wertermittlungstichtag 06.11.2024 mit gerundet

**1.200.000,00 €**

in Worten: Eine Millionen zweihunderttausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 29,5, rd. 3.830 €/m<sup>2</sup> bei 313 m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 35.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 1.235.000,00 € (Rohertragsvervielfältiger: rd. 30,4, rd. 3.950 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Diese Werte liegen etwas oberhalb der Durchschnittswerte für Essen-Kettwig für das vorhandene Baujahr, was aufgrund der positiven und besonderen Eigenschaften des zu bewertenden Objekts gerechtfertigt ist.

Siehe auch Auszug aus GMB 2022, Werte für 2021 vergleichbar mit heutigem Preisniveau, sowie aus dem GMB Essen 2023, Werte für 2022, die in der Folgezeit gesunken sind (keine Ableitung in 2024).

| Stadtteil          |       | Baujahrsgruppe |               |               |               |        |
|--------------------|-------|----------------|---------------|---------------|---------------|--------|
| Kenngröße          |       | bis 1949       | 1950 bis 1974 | 1975 bis 1994 | 1995 bis 2018 | Neubau |
| Kettwig            |       |                |               |               |               |        |
| Anzahl             | 4     | 22             | 25            | 8             | —             |        |
| Median-KP [€/m²WF] | 3.344 | 3.494          | 3.236         | 3.735         | —             |        |
| Max-KP [€/m²WF]    | 5.249 | 5.521          | 4.781         | 4.342         | —             |        |
| Min-KP [€/m²WF]    | 2.783 | 1.734          | 1.272         | 3.047         | —             |        |
| StAbw-KP [€/m²WF]  | 1.134 | 1.136          | 888           | 493           | —             |        |
| Median-WF [m²]     | 79    | 156            | 170           | 172           | —             |        |
| Median-Gfl [m²]    | 330   | 786            | 430           | 382           | —             |        |
| Median-Baujahr     | 1906  | 1967           | 1980          | 2004          | —             |        |
| Kettwig            |       |                |               |               |               |        |
| Anzahl             | ≤ 3   | 22             | 26            | 12            | —             |        |
| Median-KP [€/m²WF] | 4.016 | 3.768          | 3.614         | 4.408         | —             |        |
| Max-KP [€/m²WF]    | —     | 5.625          | 5.427         | 6.353         | —             |        |
| Min-KP [€/m²WF]    | —     | 2.076          | 1.272         | 3.047         | —             |        |
| StAbw-KP [€/m²WF]  | —     | 1.148          | 1.024         | 1.013         | —             |        |
| Median-WF [m²]     | 119   | 158            | 165           | 170           | —             |        |
| Median-Gfl [m²]    | 583   | 813            | 436           | 334           | —             |        |
| Median-Baujahr     | 1906  | 1964           | 1980          | 2005          | —             |        |

Mülheim a.d. Ruhr, 16.12.2024

---

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

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.

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

## Anlage 1

**Literaturverzeichnis**

Kleiber, Simon, Weyers:

**Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Bundesanzeiger Verlagsg. mbH, Köln, 9. Aufl. 2020.

Sprengnetter:

**Immobilienbewertung**, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig, (Loseblattsammlung) Bände I – XVI.

**BauGB**: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939)

**BauNVO**: Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**WertR**: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.2006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

**ImmoWertV**: Immobilienwertermittlungsverordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

**Sachwertrichtlinie – SW-RL**: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 (BAnz AT vom 18.10.2012)

**Vergleichswertrichtlinie – VW-RL**: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

**Ertragswertrichtlinie – EW-RL**: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12.11.2015

**BGB**: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

**GEG**: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

**WMR**: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR) in der Fassung vom 18. Juli 2007

**WoFIV**: Wohnflächenverordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

**BetrKV**: Betriebskostenverordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958).

**DIN 283**: Teil 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Febr. 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

**WEG**: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

**II BV**: Zweite Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, 2178), zuletzt geändert d. Artikel 78, Abs. 2, d. Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S.2614).

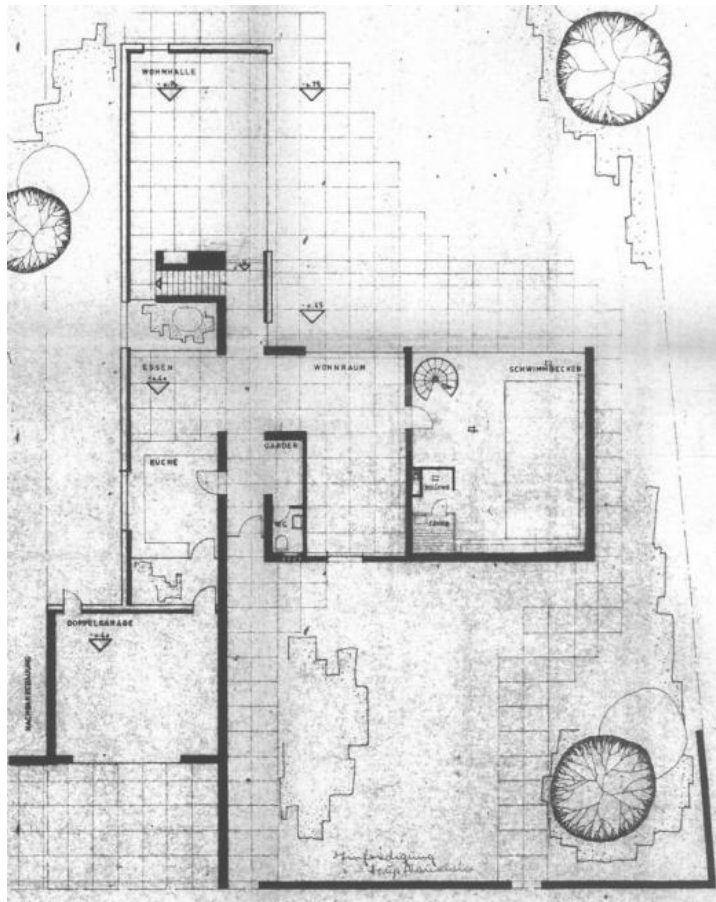
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

**Baukosten 2020**, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen.

**Baukosten Gebäude 2013**, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

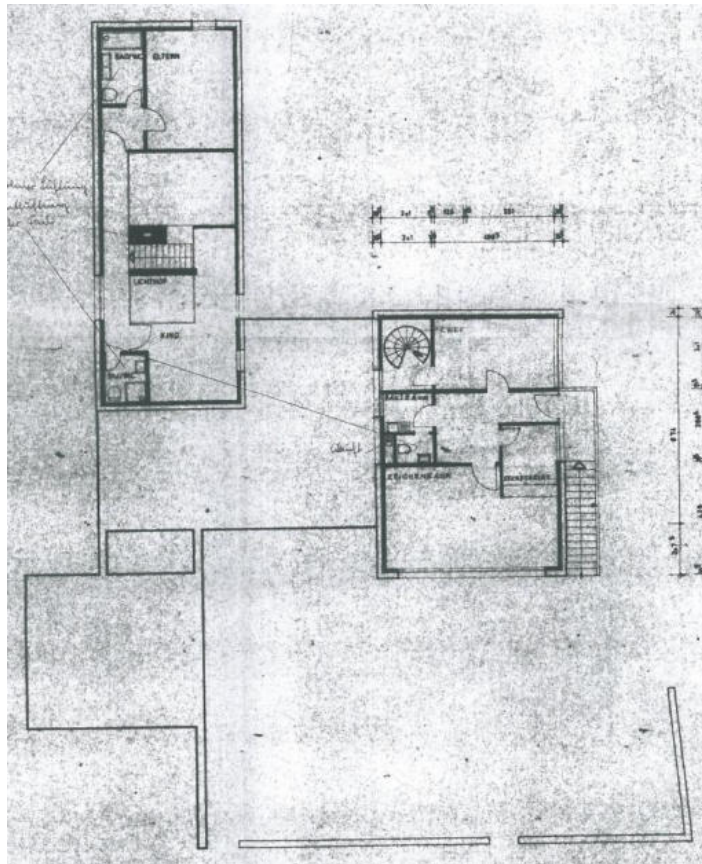
**Baupreise kompakt 2021**, Statistische Baupreise. BKI.

## Anlage 2

**Laupendahler Höhe 162****Grundriss Erdgeschoss**

*Anmerkung: Das eingezeichnete Schwimmbad existiert laut Aussagen der Eigentümer nicht mehr. Hier befindet sich angeblich ein Schlafrum.*

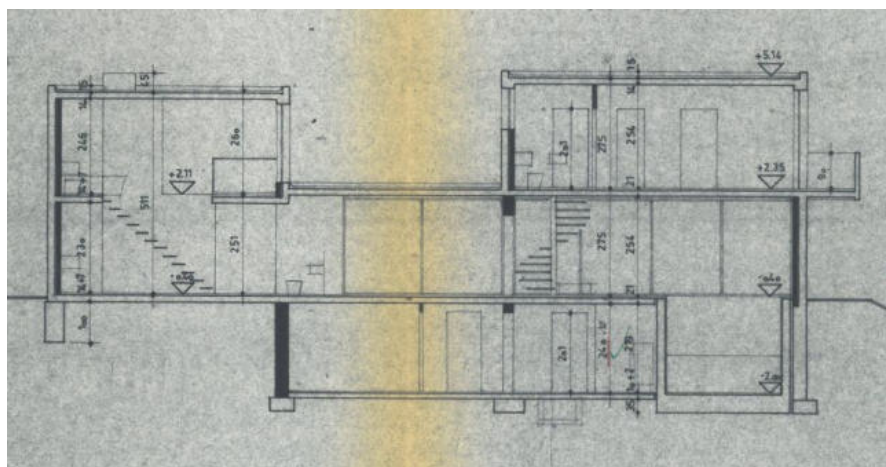
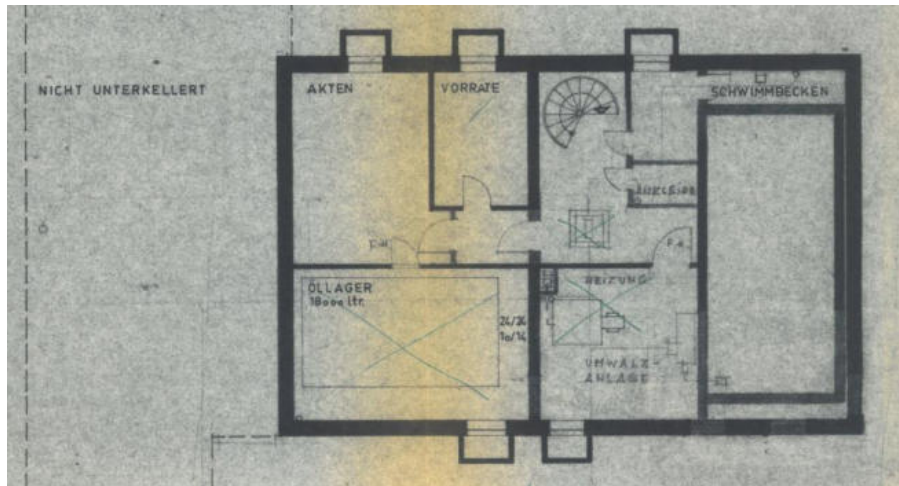
## Anlage 3



**Laupendahler Höhe 162**  
Grundriss Obergeschoss



## Anlage 4

**Laupendahler Höhe 162**

Grundriss Kellergeschoss und Gebäudeschnitt

## Anlage 5

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:



