

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

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



Gutachten

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

Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftsnummer: 183 K 46/24



Objekt:	Krawehlstraße 42, 45130 Essen Gemarkung Rüttenscheid Flur 18, Flurstück 423
Objektart:	Hotel
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	01. Februar 2025
Verkehrswert, Marktwert:	<u>€ 483.000,00</u>

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung	3
I.1. Allgemeine Angaben	3
II. Grundstücksbeschreibung	4
II.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
II.2 Erschließungszustand	4
II.3 Gestalt und Form	5
II.4 Rechtliche Gegebenheiten	5
III. Gebäudebeschreibung	7
III.1 Hotel	7
III.2 Ausführung und Ausstattung	7
III.3 Außenanlagen	8
III.4 Zustand	8
III.5 Energie-Ausweis	8
III.6 Einschränkungende Hinweise	9
III.7 Baumassen und –Flächen	9
III.7.1 Ermittlung der Wohnfläche	9
III.8 Restnutzungsdauer	10
IV. Verkehrswertermittlung	11
IV.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	12
IV.2 Bodenwertermittlung	13
IV.3 Ertragswertermittlung	15
IV.3.1 Ertragswert	19
V. Verkehrswert	21
VI. Verzeichnis der Anlagen	22
VII. Literaturverzeichnis	22
VIII. Übersicht	23
IX. Katasterplan	24
X. Fotos	25
XI. Grundrisse, Schnitt	34
XII. Nutzflächenberechnung	37

I. Aufgabenstellung

*Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen vom 23. September 2024
Geschäftsnummer 183 K 46/24*

„in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundstücks

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Rüttenscheid Blatt 322

*Lfd. Nr. 6 BV: Gemarkung Rüttenscheid, Flur 18, Flurstück 423, Gebäude- und Freifläche
Krawehlstraße 42, Langenbeckstraße, Größe: 374 m²
Katasterbücher Lieg B 0322*

Eigentümer:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

I.1. Allgemeine Angaben, Vorbemerkungen

- 1.1** das Gutachten stützt sich auf folgende Grundlagen:
- Baupläne aus der Hausakte
 - Lageplan
 - Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
 - Grundbuchauszug vom 15.08.2025
 - Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen
- 1.2** Auftraggeber:
Amtsgericht Essen, Abteilung 183
- 1.3** Aufgabe des Gutachtens:
s. Aufgabenstellung
- 1.4** Die Ortsbesichtigung erfolgte am: 04. Februar 2025
- 1.5** Teilnehmer:
Mitarbeiter des Betreibers
Sabine Berchem
- 1.6** Wertermittlungsgrundlagen:
Wertermittlungsverordnung
Baugesetzbuch
Grundbuchauszug
einschlägige Fachliteratur
- 1.7** Ausfertigungen:
Das Gutachten besteht aus insgesamt 41 Seiten.
Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

II. Grundstücksbeschreibung

II.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:	Bundesland Nordrhein-Westfalen, mit rund 590.000 Einwohnern zählt Essen zu den zehn größten deutschen Städten. Drei Autobahnen und ein dichtes Schienennetz - IC- und ICE-Anschluss inklusive - sorgen für einen schnellen Personen- und Gütertransport. Die Mittelpunktfunktion der Stadt Essen in einem der größten Wirtschaftsräume Deutschlands und ihre Zentralität innerhalb eines vereinigten Europas sind für die Wirtschaft ein klarer Standortvorteil. Neun der hundert umsatzstärksten deutschen Unternehmen haben ihren Sitz in Essen, darunter die RWE AG, die Evonik Aktiengesellschaft, der Warenhauskonzern Karstadt, E.ON, die Hochtief AG und das Schuhunternehmen Deichmann. Die Messe Essen ist mit technischen Fachmessen und großen Publikumsausstellungen eine internationale Wirtschaftsdrehscheibe. Essen verbindet Urbanität mit Grün- und Erholungsflächen, unter anderem der Grugapark, und der Baldeneysee und seine Umgebung.
Mikrolage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Essen-Rüttenscheid. Südlich der Innenstadt gelegen grenzt Rüttenscheid an die Stadtteile Holsterhausen, Margarethenhöhe, Bredeney, Stadtwald, Bergehausen, Huttrop und an das Südviertel. Der Stadtteil vereint urbanes Wohnen, Handel und Gewerbe. Der zentrale Bereich Rüttenscheids liegt an der Rüttenscheider Straße, kurz <i>Rü</i> genannt. Hier gibt es rund einhundert Cafés, Kneipen und Restaurants sowie Einzelhandelsgeschäfte.
Verkehrslage, Entfernungen	Die Liegenschaft ist über die Krawehlstraße und die Langenbeckstraße erschlossen, die Entfernung bis zum Stadtteilzentrum von Rüttenscheid beträgt rund 550 m, zum Museum Folkwang rund 600 m, zur Philharmonie rund 1,2 km und zur Innenstadt ca. 2,0 km. Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die A40 ist rund 1,5 km, die A52 ist rund 3,0 km und die B224 ist ca. 220 m entfernt.
Öffentl. Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle für Bus, Straßenbahn und U-Bahn befindet sich fußläufig zu erreichen.
Wohn- und Geschäftslage:	Diese Lage wird der guten Wohnlage zugeordnet. Die Lage für ein Hotel ist als gut zu beurteilen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße	überwiegend Wohnbebauung
topographische Grundstückslage:	Das Grundstück ist fast eben.

III.2 Erschließungszustand

Straßenart:	2-spurige Straße mit normalem Verkehrsaufkommen.
Straßenausbau:	Asphaltiert mit beidseitigem Gehweg und kostenpflichtigen Parkmöglichkeiten.
Höhenlage zur Straße:	Das Erdgeschoss liegt über dem Straßenniveau.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Gas
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	s. Lageplan

II.3 Gestalt und Form

Straßenfront ca. 21,60 m

Krawehlstraße:

Langenbeckstraße: ca. 11,10 m

Grundstücksgröße: 374 m²

Bemerkungen: regelmäßige Grundstücksform s. Lageplan

II.4 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen: Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Rüttenscheid Blatt 322 besteht keine Eintragung.

In Abt. II des Grundbuchs von Rüttenscheid Blatt 322 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 5:
Rückaufassungsvormerkung für MAYESTATE Holding GmbH, Beckum.

Lfd. Nr. 7:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Essen, 183 K 46/24).

Hinweis: Vorhandene Lasten und Beschränkungen in Abt II des Grundbuchs bleiben mit Blick auf den Verwendungszweck des Gutachtens auftragsgemäß unberücksichtigt. Im Ergebnis dieses Gutachtens wird daher der „Verkehrswert -unbelastet-“, also ohne den Werteeinfluss ggf. vorhandener Lasten und Beschränkungen, ausgewiesen.

In Abhängigkeit von der Rangposition dieser Lasten und Beschränkungen im Grundbuch ist es möglich, dass diese mit dem Zuschlag erlöschen und dem jeweiligen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren das Eigentum an dem Bewertungsobjekt ohne in Abt. II des Grundbuchs bestehende Lasten und Beschränkungen, also lastenfrei, übertragen wird.

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Die Laufzeit des aktuellen Betreibervertrags sowie die Höhe der gezahlten Pacht ist nicht bekannt.
Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden und Untersuchungen angestellt.

Erschließungsbeiträge Die Erschließungsbeiträge sind soweit bekannt abgegolten.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Es besteht keine Eintragung in das Baulastenverzeichnis der Stadt Essen.

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

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

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

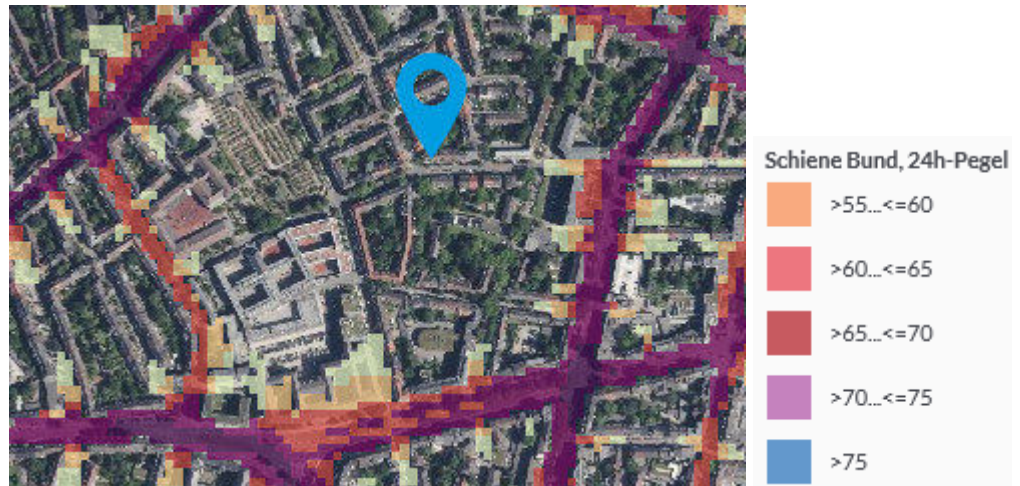
Vereidigte Sachverständige der IHK Essen/ Mülheim/ Oberhausen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 Haskens Land 65 • 45355 Essen • Tel. : 02 01 / 61 41 160 • Fax : 02 01 / 61 41 163 • email: sb@sberchem.de

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich wurde ein Durchführungsplan Nr. 112 Holsterhausen als Fluchtlinienplan aufgestellt.

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

NRW-Umweltdaten
Lärmkataster



Gefährdungspotential
des Untergrundes in
NRW:



Anmerkung:

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

In der Bauakte liegen keine aktuellen Pläne vor. Nach Angabe des Pächters verfügt das Hotel über 26 Zimmer, dabei handelt es sich, soweit bekannt um 12 Doppelzimmer und 14 Einzelzimmer. Die Doppelzimmer werden im Mittel mit 20 m² und die Einzelzimmer mit 15 m² angegeben.

III. Gebäudebeschreibung

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

III.1 Hotel (**-Hotel, Hotel Garni), ehemaliges Wohnheim

Art des Gebäudes	- Erdgeschoss - 2 Obergeschosse - Dachgeschoss - Kellergeschoss
Baujahr:	1955 1981 der ehemalige Heizöltank wurde gereinigt und mit Sand verfüllt. sämtliche Zimmer verfügen über Dusch-Bäder, unterschiedlich groß
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	18 Jahre (Anlage 4 SW-RL)
Fiktives Baujahr	1983

III.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau												
Fundamente:	Kiesbeton												
Umfassungswände:	Mauerwerk												
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk												
Geschossdecken:	Stahlbeton												
Geschosstreppe:	Betontreppe mit Teppichboden, im Bereich des Eingangs mit Granit												
Fußböden:	<table> <tr> <td>Keller</td><td>Estrich</td></tr> <tr> <td>Rezeption, Flur</td><td>Fliesen</td></tr> <tr> <td>Frühstücksraum</td><td>Laminat</td></tr> <tr> <td>Hotelzimmer und Etagenflure</td><td>Teppichboden</td></tr> <tr> <td>Schlafräume, Flur</td><td>Fliesen</td></tr> <tr> <td>Küche, Bäder, WCs</td><td></td></tr> </table>	Keller	Estrich	Rezeption, Flur	Fliesen	Frühstücksraum	Laminat	Hotelzimmer und Etagenflure	Teppichboden	Schlafräume, Flur	Fliesen	Küche, Bäder, WCs	
Keller	Estrich												
Rezeption, Flur	Fliesen												
Frühstücksraum	Laminat												
Hotelzimmer und Etagenflure	Teppichboden												
Schlafräume, Flur	Fliesen												
Küche, Bäder, WCs													
Innenansichten:	Putz mit Anstrich oder Tapete und Anstrich Bäder, WCs Fliesen in unterschiedlichem Umfang Decken Putz mit Anstrich, teilweise abgehängt mit Einbaustrahlern												
Fenster:	<table> <tr> <td>Kunststoff-Fenster</td><td>mit Isolierverglasung (überwiegend 1979)</td></tr> <tr> <td>Holzfenster</td><td>mit Einfachverglasung (KG)</td></tr> <tr> <td>Glasbausteine</td><td></td></tr> </table>	Kunststoff-Fenster	mit Isolierverglasung (überwiegend 1979)	Holzfenster	mit Einfachverglasung (KG)	Glasbausteine							
Kunststoff-Fenster	mit Isolierverglasung (überwiegend 1979)												
Holzfenster	mit Einfachverglasung (KG)												
Glasbausteine													
Türen:	<table> <tr> <td>Eingangstür:</td><td>Aluminium mit Isolierverglasung</td></tr> <tr> <td>Innentüren:</td><td>Holztüren</td></tr> </table>	Eingangstür:	Aluminium mit Isolierverglasung	Innentüren:	Holztüren								
Eingangstür:	Aluminium mit Isolierverglasung												
Innentüren:	Holztüren												
Heizung:	Gaszentralheizung (1980)												
Elektroinstallation:	Soweit prüfbar der Nutzung entsprechend, normale Ausstattung und Anzahl an Sicherungen.												

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

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

Sanitäre Installation: Bäder Dusche, Waschbecken, WC
 WC Handwaschbecken, WC
 Küche mit den erforderlichen Anschlüssen

Warmwasserversorgung: Zentrale Warmwasserversorgung

Aufzug Personenaufzug, der Aufzug ist zum Stichtag stillgelegt.

Außenverkleidung: Putz mit Anstrich

Dachkonstruktion Holzkonstruktion, Satteldach mit Pfannendeckung, des Frühstücksraums Stahlbeton,
 Dachform und Flachdach, der Bereich wird als Dachterrasse genutzt.
 Eindeckung:

III.3 Außenanlagen

Außenanlagen Die nicht überbaute Fläche ist fast vollständig gepflastert

III.4 Zustand

Grundrissgestaltung: Individuelle Grundrisslösung, der Nutzung entsprechend.

Belichtung, Besonnung: ausreichend

Bau- und Unterhaltungszustand: das Gebäude befindet sich in einem normalen Zustand, in Teilbereichen bestehen jedoch Instandhaltungsrückstände, u. a.:

- Feuchtigkeitsschäden im KG
- veraltete Heizungsanlage (1980)
- zum Teil schadhafte Bodenbeläge in den Fluren
- maroder Belag der Dachterrasse
- ob der Betrieb vollumfänglich den aktuellen Anforderungen an den Brandschutz entspricht ist durch die Feuerwehr zu prüfen.

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

III.5 Energie-Ausweis

Energie-Ausweis: stand nicht zur Verfügung

Der Energieausweis ist ein Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet

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

III.6 Einschränkende Hinweise

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Daher wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Soweit Holzbalkendecken vorhanden sind, wurde ihr Zustand sowie der Balkenköpfe nicht untersucht. Untersuchungen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrfraß oder schadstoffbelastete Baustoffe (z.B. Asbest, Formaldehyd) wurden nicht vorgenommen.

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

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

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

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

III.7 Baumassen und -Flächen

Ermittlung der Baumassen

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

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

Ermittlung der Geschossflächen

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

III.7.1 Ermittlung der Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden auf der Basis der Pläne aus der Hausakte ermittelt, die Pläne stimmen nicht mehr mit der Örtlichkeit überein. Für eine genaue Ermittlung ist ein örtliches Aufmaß erforderlich, das ist nicht Bestandteil dieser Bewertung.

BGF		rund	1 095,00 m ²
Nutzfläche	Erdgeschoss	rund	191,50 m ²
	1. Obergeschoss inkl. anteilig Terrasse	rund	169,30 m ²
	2. Obergeschoss	rund	158,30 m ²
	Dachgeschoss	rund	138,20 m ²
			657,30 m ²

III.8 Restnutzungsdauer

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines Neubaus mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust wird als Alterswertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt.

Entsprechend ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer

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

Die allgemeine Nutzungsdauer von Hotels (Geschäftshäusern) liegt bei **60 Jahren**.

Diesen Grundsätzen entsprechend wird für das zu beurteilende Gebäude –unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungs-, Um-, und Anbauarbeiten – die **wirtschaftliche** Restnutzungsdauer angesetzt mit

18 Jahren

Hierbei wird eine Objektentsprechende wirtschaftlich Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren (GMB Essen) unterstellt.

Modernisierungsgrad		Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1	0	
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	5	
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0	
überwiegend modernisiert	11 - 17	0	
umfassend modernisiert	18 - 20	0	
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgaben	Stichtag	2025	
	Baujahr	1955	
	tatsächliches Alter	70 Jahre	
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer	71 Jahre	
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 80 Jahre)	60 Jahre	
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)	18 Jahre	

Anlage 4 SW-RL

In Anlehnung an die Anlage 4 SW-RL halte ich insgesamt eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren für angemessen.

IV. Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück in
 45130 Essen, Krawehlstraße 42

Gemarkung Rüttenscheid

Flur	Flurstück	Größe
18	423	374,00 m ²

zum Wertermittlungstichtag: 01. Februar 2025

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

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

IV.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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

IV.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

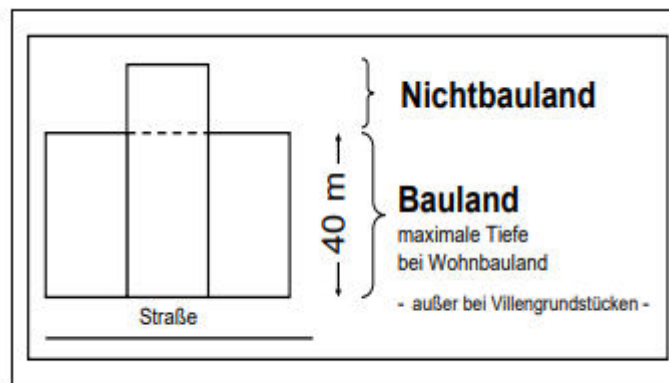


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

Ein- und zweigeschossige Bauweise (Blaue Bodenrichtwerte)

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

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

Mehrgeschossige Bauweise (Rote Bodenrichtwerte)

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

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

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

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

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

Der Bodenrichtwert beträgt in der Stadt Essen (BRW-Nr.: 17180), roter Bodenrichtwert
 zum Stichtag 01.01.2025 = 580,00 €/m²

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

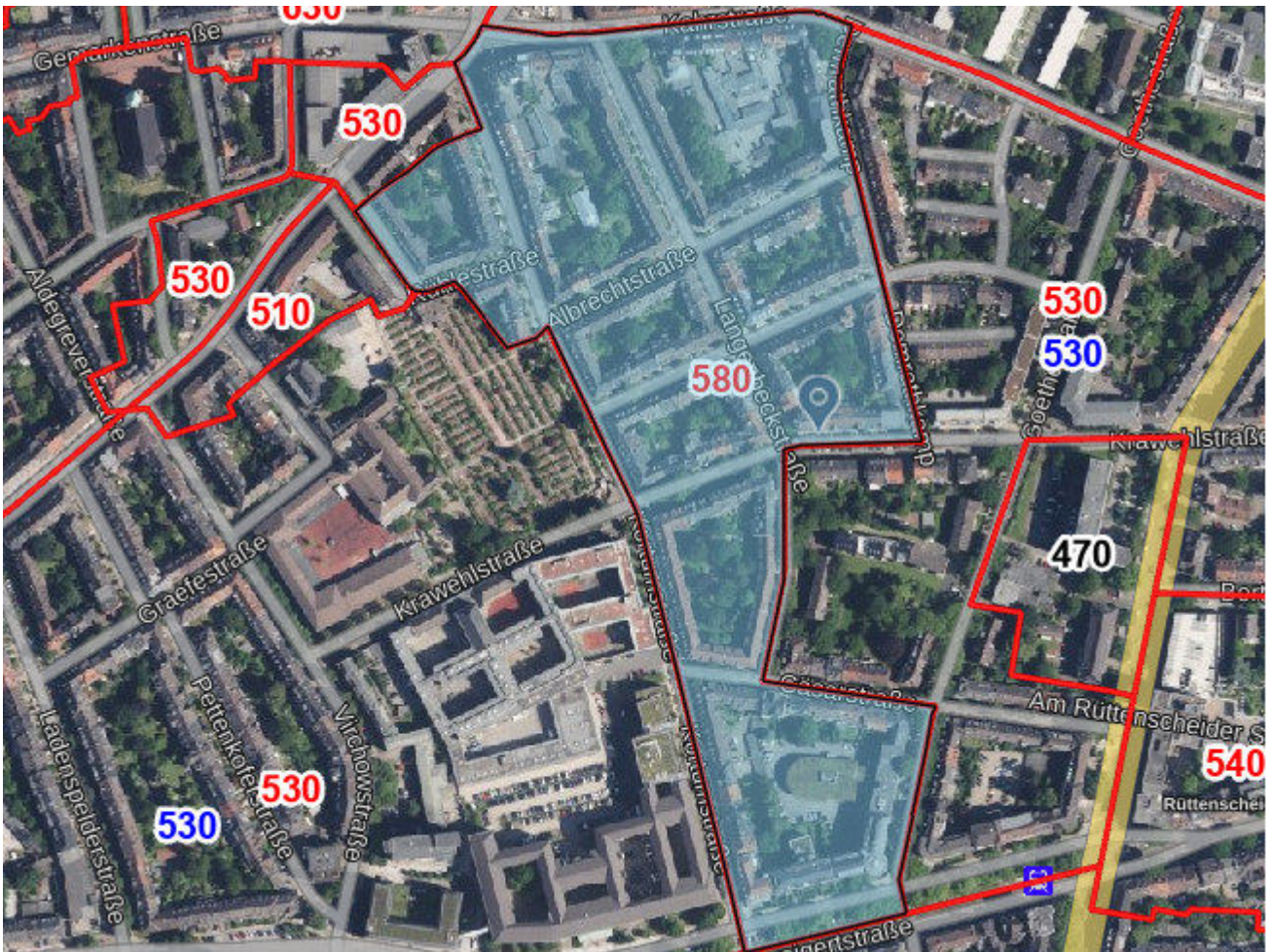
Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II - VI

Grundstückstiefe = 40 m

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2025 wie folgt geschätzt:



Das Grundstück entspricht hinreichend der Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung an den Stichtag ist nicht erforderlich. Für die Lage an zwei Straßen ist üblicherweise ein Abschlag von 5% zu berücksichtigen. Aufgrund der aufstehenden Bebauung und Ausnutzung halte ich einen Abschlag jedoch für nicht sachgerecht.

- erschließungsbeitragsfreies Bauland
 $374,00 \text{ m}^2 \cdot 580,00 \text{ €/m}^2 = 216\,920 \text{ €}$

Grundstücksgröße: **374,00 m²** Bodenwert unbelastet: rund **216 900 €**

IV.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

ROHERTRAG

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die nachhaltigen Mieten zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV). In dem Gutachten wird von der ortsüblich erzielbaren Nettokaltmiete ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht.

Als **Hotel** wird ein Beherbergungsbetrieb mit gehobener Ausstattung und Dienstleistungskomfort verstanden, der gewerblich Logis, Verpflegung und sonstige Dienstleistungen für den vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stellt. Betriebe ohne Restaurants werden als *Hotels gami* bezeichnet. In der Regel wird der Begriff erst auf Betriebe angewandt, die mindestens mit 20 Gästezimmern und voll ausgestatteten Sanitärzellen ausgestattet sind

Nach den Einteilungskriterien der Dehoga ist zunächst zwischen **Eigentümer- und Pachtbetrieben** zu unterscheiden (Kennziffer 1 und 2). Hotels werden entweder

- vom Eigentümer selbst betrieben (z. B. kleinere Familienbetriebe, aber auch der Bayerische Hof in München),
- von einer Hotelgesellschaft im Auftrag des Eigentümers betrieben (Managementvertrag nicht dinglicher Natur)
- vom Eigentümer an einen Pächter verpachtet (Pachtvertrag dinglicher Natur).

Die Hotelklassifizierung (Kategorie) in der Bundesrepublik Deutschland ist noch nicht ausgereift. Die Teilnahme an der Deutschen Hotelklassifizierung ist freiwillig. Die **internationale Hotellerie unterscheidet nach fünf bzw. sechs Leistungskategorien** (1- bis 6-Sterne-Hotels). Für die deutsche Hotelklassifizierung des Fachbereichs Hotellerie des Hotelverbandes Deutschland (IHA) sind fünf Stermekategorien üblich, die nach 270 Kriterien vergeben werden. Unterschieden wird zwischen Hotels mit geringem, gutbürgerlichem, mittlerem, großem und größtem Komfort. Kriterien sind.

International orientiert sich die **Hotelklassifizierung** nach unterschiedlicher Ausstattung und Service an Sternen (*) - in Deutschland allerdings nicht offiziell -, denen üblicherweise folgende Beschreibung zugeordnet wird:

- ***** Luxushotel,
- **** First-Class-Hotel,
- *** Mittelklassehotel (Komfort),
- ** komfortables oder *Economy*-Hotel,
- * einfaches oder *Budget*-Hotel.

Ermittlung des Pachtzinses:

So viele Menschen wie noch nie zuvor haben 2023 in Essen übernachtet. IT.NRW hat heute die statistischen Zahlen für das abgelaufene Kalenderjahr veröffentlicht. 919.399 Gäste kamen nach Essen um zu übernachten. Das waren 9,1% mehr als im Rekordjahr 2019 vor der Pandemie. Davon kamen knapp 200.000 Gäste aus dem Ausland, was einen stattlichen Zuwachs von 16,2 % bedeutet. "Wir steuern auf eine Million Gäste pro Jahr zu und können es kaum erwarten, diese Marke vielleicht schon in diesem Jahr zu erreichen", kommentiert Richard Röhrhoff, Geschäftsführer der EMG - Essen Marketing GmbH. Für die Tourismus-Gesellschaft gibt es Grund zu feiern, denn die Gäste bleiben immer länger. 1,76 Mio. Übernachtungen wurden am Schluss gezählt, so viele wie nie zuvor. Dies bedeutet ein sattes Plus von 15,2 % zum Vorkrisenjahr 2019. Zum Vergleich, ist NRW's Touristen-Hochburg Köln noch mit gut 5% im Minus. "Die guten Zahlen resultieren natürlich aus vielen Messen, Kongressen und Events, die nachgeholt wurden, aber auch der Freizeittourismus in Essen nimmt deutlich zu", so EMG-Chef Röhrhoff. "Ich gebe aber zu bedenken, dass die für Essen relevanten internationalen Konzerne deutlich weniger Geschäftsreisen auslösen und wir trotzdem wachsen." Mit über 232.000 Übernachtungen mehr als 2019 liegt Essen in Nordrhein-Westfalen damit klar auf Platz 2 hinter Münster. "Unser kontinuierliches Werben für Essen trägt Früchte. Die Gäste bringen Geld in die Stadt und schaffen Arbeitsplätze. Aber vor allem werden sie zu Image-Botschaftern für unsere schöne Stadt, die immer noch unterschätzt wird." „Quelle EMG 23.04.2024“

Die zu bewertende Liegenschaft ist als Hotel garni zu beurteilen: *ein Hotel garni ist ein Hotel, das Beherbergung, Frühstück, Getränke und höchstens kleine Speisen anbietet.*

Die aktuelle Auslastung des zu bewertenden Hotels stand nicht zur Verfügung, die Auslastung in NRW für Hotellerie ab 25 Zimmern liegt bei 56,3% (Quelle DEHOGA), die Auslastung für Essen liegt im Mittel bei 48,6 – 57,5 %. Für die Bewertung wird eine Auslastung von 50% unterstellt. Die Auslastung ist als **mittel** anzusehen.

Die Zimmerpreise variieren: für Einzelzimmer (14 Stück) von 59 - 65 € = Ø 62 €
 für Doppelzimmer (12 Stück) von 67 - 75 € = Ø 71 €

Die Zimmerpreise sind exkl. Frühstück, für das Frühstück wird ein Betrag von 9,00 € berücksichtigt.

Doppelzimmer	12 * 71	852 €
Einzelzimmer	14 * 62	<u>868 €</u>
		1 720 €

1 720 € * 365 * 50/100 **313 900 €**

Frühstück pro Person 9,00 € = (12 * 2 + 14) * 9,00 € * 365 * 50/100 = **62 415 €**

Zusammenfassung: Brutto-/ Nettobeträge (7% MwSt. für Übernachtungen, 19% für Nebenleistungen) .

- Hotelbetrieb: 313 900 € rd. 293 364 €

Zusammenfassung: Brutto-/ Nettobeträge (19% MwSt.)

- Frühstück: 62 415 € rd. 52 450 €

Für vergleichbare Hotelbetriebe werden aufgrund der deutlich gestiegenen Kosten, üblicherweise 18 – 22% des Jahresumsatzes aus Vermietung und 8 – 12% aus Einnahmen der Gastronomie für die Pacht angenommen.

1. Hotel	293 364 € * 20/100	= 58 673 €
2. Bewirtung	52 450 € * 10/100	= <u>5 245 €</u>

63 918 € rund **5 327 €/ Monat = rd. 8,10 €/m²NF**

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

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

	Hotel/Restaurant	Hotel garni
für Beherbergung	15–20 %	18–22 %
für Speisen	6–10 %	8–12 %

Aus dem einschlägigen Basispachtsatz ist **der objektbezogen angepasste Pachtzinssatz** insbesondere unter Berücksichtigung der Lage, der Ausstattung und Funktionalität und dem Erscheinungsbild abzuleiten.

Abb. 21: Durchschnittliche Pachten von Hotels

Ausstattung	Betriebsart				
	Stadthotel	Hotel garni	Großhotellerie	Kur- und Ferienhotel	Gasthöfe
Normale Ausstattung	11 bis 13 %	18 bis 20 %	15 bis 17 %	8 bis 10 %	11 bis 14 %

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

Verwaltungskosten

3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung

Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 % (= 13,80 Euro) für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerbliche genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

Mietausfallwagnis

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich nach der Art und Lage des Objektes, seine Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Als Liegenschaftszinssatz wird hier **5,8 %** als sachgerecht angenommen.

5.3.1.1 Büro / Handel

Der Gutachterausschuss hat für Büro und Handel den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **5,5 %**. Die Tabelle 5.10 und die Abbildung 5.17 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	5,5	3,3	5,2	0,1	10,4
Restnutzungsdauer [Jahre]	31	8	33	21	42
Bewirtschaftungskosten [%]	17,8	4,6	18,0	11,0	25,0
Rohertragsvervielfältiger	14,1	5,8	13,3	7,5	24,6
Miete [€/m²]	10,31	5,05	8,85	4,14	20,87
Kaufpreis [€/m² NUF]	1.765	987	2.011	395	2.985
Nutzungsfläche [m²]	2.385	2.122	1.730	336	6.440

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

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

Für Spezialimmobilien wurden keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Liegenschaftzinssätze von Hotels nach HypZert 2018		
1 Stern,	Stadthotel, Hotel	4,0 bis 6,5 %
2 Sterne,	Stadthotel, Markenhotellerie	3,5 bis 5,5 %
3 Sterne,	Stadthotel Markenhotellerie	4,0 bis 6,0 %
	Keine Markenbindung	5,5 bis 8,0 %

Risikozuschläge für Hotels	
Minimaler Liegenschaftzinssatz	4,5 % (Bandbreite je Teilmarkt 4,5 bis 6,5 %)
Standortrisiko	bis + 0,4 %
Sanierungs- und Modernisierungsrisiko	bis + 0,2 %
Drittverwendungsrisiko	bis + 0,2 %
Pachtentwicklungsrisiko	bis + 0,4 %
Sonstige Branchenrisiken	bis + 0,3 %
Sonstige Objektrisiken	bis + 0,1 %
Maximaler Liegenschaftzinssatz	7,50 %

Quelle: Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Springer/Gabler 2. Aufl.

Begründung: Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein 3-Sterne Hotel mit insgesamt 26 Zimmern. Hoteleigene Stellplätze stehen nicht zur Verfügung. In der unmittelbaren Umgebung sind kostenpflichtige Parkmöglichkeiten im Bereich der Straße (zeitlich befristet) und im Parkhaus in der Bertoldstraße (5 Gehminuten entfernt) zur Verfügung. Die Restnutzungsdauer wurde mit 18 Jahren geschätzt. Die zentrale Lage des Hotels ist als gut zu beurteilen. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Gegebenheiten, halte ich insgesamt einen Liegenschaftszins von 5,8% für sachgerecht.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

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

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

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

IV.3.1 Ertragswert

* Nettokaltmiete (Pachtzins gem. Recherchen, Auswertungen von DEHOGA und GUG))

Mieteinheit	Nutzfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
EG - DG	657,30	8,10	rd. 5 324,00	63 888,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt 63 888 €

Die Berechnung der Flächen wurde von mir auf Grundlage der Pläne sachverständig ermittelt. Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften, sowie der erfolgten Umbauten abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Verwaltungskosten 1 917 €

in v.H. der Nettokaltmiete = 3,00 %

Instandhaltungsaufwendungen 9 071 €

13,80 €/m² NF

Mietausfallwagnis 2 556 €

in v.H. der Nettokaltmiete = 4,00 %

CO² Umlage (nicht umlegbar) ¹⁾ 1 278 €

in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 14 822 € = 23,2 % der Nettokaltmiete

* jährlicher Reinertrag 49 066 €

* Reinertrag des Bodens

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

5,8 % * 216 900 € - 12 580 €

* Ertrag der baulichen Anlagen 36 486 €

* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 18 Jahre

* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) * 10,99
bei 18 Jahren Restnutzungsdauer und 5,8 %
Liegenschaftszinssatz

* Ertragswert der baulichen Anlagen 400 981 €

* Bodenwert 216 900 €

* vorläufiger Ertragswert 617 881 €

¹⁾ Ab dem 01.01.2023 ist vom Vermieter anteilig die CO²-Steuer zu tragen, Veröffentlichungen in der GUG geben einen Mittelwert von 2% der Miete an. Differenzierte Auswertungen stehen aktuell noch nicht zur Verfügung

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

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

*** Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

- Instandhaltungsrückstau
- Feuchtigkeitsschäden im KG - 20 000 €
- veraltete Heizungsanlage (1980) - 60 000 €
- zum Teil schadhafte Bodenbeläge in den Fluren - 15 000 €
- maroder Belag der Dachterrasse - 10 000 €
- ob der Betrieb vollumfänglich den aktuellen Anforderungen an den Brandschutz entspricht ist durch die Feuerwehr zu prüfen (Risikoabschlag) - 30 000 €
- Marktanpassung, die Marktlage ist hinreichen im Liegenschaftszins und der Miete berücksichtigt _____

* Ertragswert insgesamt 482 881 €
 rd. **483 000 €**

Der ermittelte Ertragswert ohne BOG`s von 618.000 EUR entspricht dem **9,67-fachen** des Jahresrohertrags und **940 EUR/m² NF**.

V. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in
45130 Essen, Krawehlstraße 42

Gemarkung Rüttenscheid

Flur	Flurstück	Größe
18	423	374,00 m ²

zum Wertermittlungstichtag: 01. Februar 2025

483.000 €

in Worten: vierhundertdreißigtausend EURO

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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

Essen, 22.04.2024

Sabine Berchem

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

IX. Lageplan

**Stadt Essen
Katasteramt**

Lindenallee 10
45127 Essen

Flurstück: 423
Flur: 18
Gemarkung: Rüttenscheid
Krawehlstr. 42, Essen u.a.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

Erstellt: 27.02.2025
Zeichen: EI 2025-665

