

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: 185 K 006/24



Objekt:	Krayer Straße 81, 83, 85 Wohnungseigentum Nr. 16 Gemarkung Steele Flur 7, Flurstück 253
Objektart:	Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus
Wertermittlungstichtag	29. April 2024
Verkehrswert WE Nr. 16:	<u>€ 38.000,00</u>

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Deckblatt	1
II. Aufgabenstellung	3
II.1 Allgemeine Angaben	3
III. Grundstücksbeschreibung	4
III.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
III.2 Gestalt und Form	4
III.3 Erschließungszustand	5
III.4 Rechtliche Gegebenheiten	5
IV. Gebäudebeschreibung	7
IV.1 Mehrfamilienwohnhaus Kraye Straße 85	7
IV.2 Fotos	7
IV.3 Räumliche Aufteilung Sondereigentum	12
IV.4 Ausführung und Ausstattung	12
IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum	12
IV.6 Dach	13
IV.7 Zustand	13
IV.8 Außenanlagen	13
IV.9 Einschränkungende Hinweise	13
IV.10 Energie-Ausweis	14
IV.11 Baumassen und –Flächen	14
IV.11.1 Ermittlung der Flächen	14
IV.12 Restnutzungsdauer	15
V. Verkehrswertermittlung	16
V.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
V.2 Bodenwertermittlung	18
V.3 Ertragswertverfahren	20
V.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 16	24
V.4 Plausibilitätsprüfung	26
V.5 Verkehrswert	29
VI. Verzeichnis der Anlagen	30
VII. Literaturverzeichnis	30
VIII. Übersicht	31
IX. Katasterplan	32
X. Grundrisse, Schnitt	33

II. Aufgabenstellung

*Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen vom 29.04.2024,
Geschäftsnummer 185 K 006/24*

„in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums“

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Steele Blatt 3256 (Amtsgericht Essen-Steele)

Lfd. Nr. 1 BV:

*367/ 10.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Gemarkung Steele, Flur 7,
Flurstück 253, Gebäude- und Freifläche, Kraye Straße 81, 83, 85, Größe 9,95a,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr. 85 im 1.
Obergeschoss links nebst einem Kellerraum -Aufteilungsplan Nr. 16- .*

Eigentümer: xxxxxxxxxxxxxxxx,

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

II.1. Allgemeine Angaben, Vorbemerkungen

- 1.1 das Gutachten stützt sich auf folgende Grundlagen:
 - Baupläne aus der Hausakte
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Essen
 - Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
 - Grundbuchauszug vom 12.03.2024
 - Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2024
 - Mietspiegel der Stadt Essen
- 1.2 Auftraggeber:
Amtsgericht Essen, Abteilung 185
- 1.3 Aufgabe des Gutachtens:
s. Aufgabenstellung
- 1.4 Die Ortsbesichtigung erfolgte am: 05. August 2024
- 1.5 Teilnehmer:
Mieterin
Unterzeichner
- 1.6 Verwalter:
konnte nicht ermittelt werden
- 1.7 Wertermittlungsgrundlagen:
Wertermittlungsverordnung
Baugesetzbuch
Grundbuchauszug
einschlägige Fachliteratur
- 1.8 Ausfertigungen:
Das Gutachten besteht aus insgesamt 35 Seiten.
Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

III. Grundstücksbeschreibung

III.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Bundesland Nordrhein-Westfalen

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

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

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

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem Stadtteil Steele. **Steele** ist ein östlicher Stadtteil der Stadt Essen und innerhalb dieser als ein Mittelzentrum eingestuft.

Steele grenzt im Norden an Kray, im Nordosten an Leithe, im Osten an Freisenbruch, im Südosten an Horst, im Süden an Übrühr, im Südwesten an Bergerhausen und im Westen an Huttrop. Der Steeler Bahnhof gilt mit dem angrenzenden Verkehrsplatz als ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt der Stadt Essen. Über eine Brücke ist die Fußgängerzone angebunden. Der Stadtteil Steele liegt direkt an der Ruhr, Rad- und Wanderwege führen an der Ruhr entlang.

Verkehrslage,
Entfernungen

Die Liegenschaft ist über die Krayer Straße erschlossen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum von Steele beträgt ca. 1,5 km und zur Innenstadt ca. 5,2 km. Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die A 40 ist ca. 1,0 km, die A 52 ca. 4,1, die A42 ca. 10,0 km und die B227 ca. 3,3 km entfernt.

Wohnlage:

Entsprechend dem Mietspiegel der Stadt Essen handelt es sich um eine einfache Wohnlage (Lageklasse 1 des Mietspiegels).

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

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen zum Teil mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.

topographische
Grundstückslage:

Auf der Gartenseite leicht ansteigend.

III.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage)

Straßenfront: ca. 35,10 m

mittlere Tiefe: ca. 28,40 m

Grundstücksgröße: 995,00 m²

Bemerkungen: regelmäßige Grundstücksform, s. Lageplan

III.3 Erschließungszustand

Straßenart: Wohn- und Geschäftsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen

Straßenausbau: voll ausgebaut, Gehweg, Parkmöglichkeiten befinden sich entlang der Straße

Höhenlage zur Straße: normal

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: dreiseitige Grenzbebauung, s. Lageplan

III.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Rechte: In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs von Horst Blatt 3256 besteht folgende Eintragung:
Lfd.-Nr. 6:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Essen, 185 K 006/2024).

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Die Wohnung ist am Besichtigungstag vermietet.
Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baulast: Es besteht eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis der Stadt Essen.

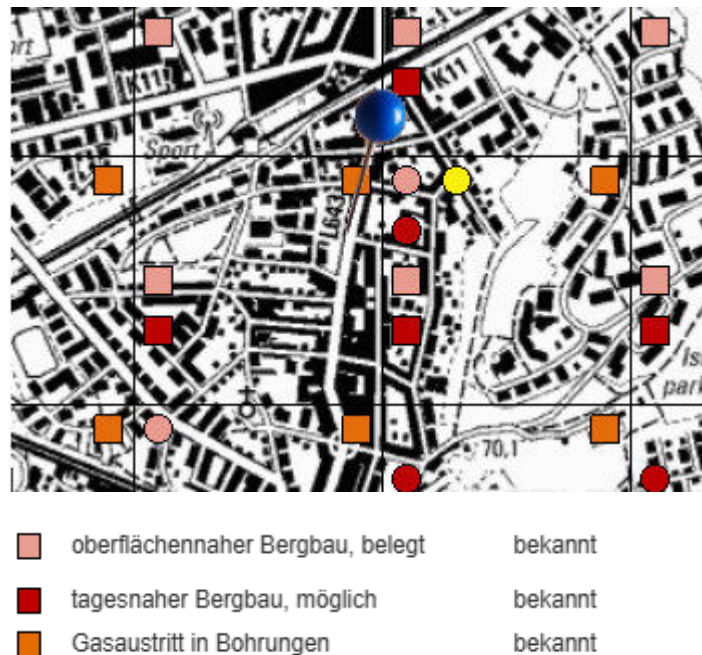
Erschließungsbeiträge: Die Erschließungsbeiträge sind soweit bekannt abgegolten.

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

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Ein Bebauungsplan wurde für den in Rede stehenden Bereich nicht aufgestellt.

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

NRW-Umweltdaten
LärmkatasterGefährdungspotential
des Untergrundes in
NRW:

Anmerkung:

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

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

IV. Gebäudebeschreibung

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

IV.1 Mehrfamilienwohnhaus (Kraye Straße 85)

Art des Gebäudes: Wohnhaus (Blockbebauung)

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 2 Obergeschosse
- Mansardgeschoss

Baujahr: 1914

1996 Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken

23.07.1996 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 20 Jahre

IV.2 Fotos



Bild 1

Straßenansicht Kraye Straße



Bild 2

wie vor, Hauseingang

der Fassadenanstrich löst sich in Teilbereichen und ist verunreinigt, die Haustür lässt sich nicht mehr ordnungsgemäß verschließen

IV.3 Räumliche Aufteilung des Wohnungseigentums Nr. 16

Erdgeschoss	Wohnraum mit Küche, Schlafzimmer, Bad, Diele
Kellergeschoss	Keller Nr. 16

IV.4 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau	
Fundamente:	nicht bekannt	
Kellerwände:	Mauerwerk	
Umfassungswände:	Mauerwerk	
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk	
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalkendecke	
Treppen:	Geschosstreppe:	Holztreppe
Fußböden:	Keller	Ziegelboden
Fenster Treppenhaus	Kunststoff-Fenster	- mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstüre:	Holz
Außenverkleidung:	Putz mit Anstrich	
Heizung	Gaszentralheizung	

IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum

Fußböden:	Wohnraum mit	PVC
	Küche, Schlafrum, Diele	
	Bad	Fliesen
Innenansichten:	Tapete mit Anstrich	
	Bad	umlaufend, bis ca. 2 m gefliest
	Küchenzeile	Fliesenspiegel, Tapete mit Anstrich
	Deckenflächen:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster	- mit Isolierverglasung
Türen:	Wohnungs- eingangstüre:	Holz
	Innentüren:	Holz
Elektroinstallation:	normal, geringe Anzahl an Sicherungen	
Sanitäre Installation:	Bad:	Dusche, Waschbecken, Stand-WC
	Küchenzeile	mit den erforderlichen Anschlüssen
Warmwasserbereitung	Durchlauferhitzer	

IV.6 Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform und Dacheindeckung:	Mansarddach, Dachpfannen

IV.7 Zustand

Grundrissgestaltung:	Der Bauzeit entsprechend, gefangene Räume. Die ehemaligen Balkone wurden geschlossen und sind über die ehemalige Balkontür dem Wohnbereich zugeschlagen. Durch die zusätzliche Fensterfront ist die Belichtung des Wohnbereichs mit Küche eingeschränkt. Die Wohnung ist Ost/West ausgerichtet.
Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Instandhaltungsrückstau Gemeinschaftseigentum:	Insgesamt ist der Allgemeinzustand des Gebäudes als noch normal zu beurteilen. In Teilbereichen besteht jedoch z. T. erhebliche Instandhaltungsrückstände, u.a.: - überarbeitungsbedürftige Dacheindeckung - der Fassadenanstrich löst sich in Teilbereichen und ist verunreinigt - die Haustür lässt sich nicht mehr Ordnungsgemäß verschließen und ist notdürftig „geflickt“. - das Holz unterhalb der oberen Dachrinne ist zum Teil verrottet - im Bereich der Fassade sind leichte Risse sichtbar - die Holzflächen der Gaube sind marode - Feuchtigkeitsschaden und Putzablösung im Bereich des Fassadenvorsprungs, das Gitter ist verrostet. - die Klingelanlage ist defekt, am Tag der Besichtigung ist sie provisorisch mit Klebeband befestigt - auf der Gartenseite löst sich in Teilbereichen der Sockelputz - der Innenanstrich des Treppenhauses ist abgenutzt und zum Teil beschädigt - die Treppe weist deutliche Gebrauchsspuren auf, die Stufen sind ausgetreten, der Anstrich ist erneuerungsbedürftig - soweit feststellbar bestehen im Bereich des Bodens und der Wände im KG Feuchtigkeitsschäden (baujahrstypisch)
Instandhaltungsrückstau Sondereigentum:	Die Wohnung befindet sich in einem normalen Zustand. Bei der Besichtigung keine gravierenden Instandhaltungsrückstände festgestellt werden.
Anmerkung:	<i>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</i>

IV.8 Außenanlagen

Außenanlagen:	Hauseingangstreppe, Pflasterfläche auf der Gartenseite, ansonsten ist der Garten verwildert
---------------	---

IV.9 Einschränkende Hinweise

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

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

IV.10 Energie-Ausweis

Energie-Ausweis: stand nicht zur Verfügung

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

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

IV.11 Baumassen und –Flächen

Ermittlung der Baumassen

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

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

Ermittlung der Geschossflächen (Bau NVO 1986)

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

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

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

IV.11.1 Ermittlung der Flächen

Die Wohnflächen werden nach den geltenden Vorschriften der WoFIV berechnet.

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

Die Wohnfläche wurde nach den Plänen aus der Hausakte ermittelt.

Wohnfläche OG links				100%	97%
Wohnen/ Kochen, WIGA	4,280	*	2,750	11,77	
	3,270	*	1,950	6,38	
	3,140	*	1,250	3,93	
				<u>22,07</u>	21,41 m²
Schlafen	3,650	*	4,100	14,97	14,52 m²
Bad	0,900	*	3,360	3,02	2,93 m²
Diele	1,100	*	1,750	1,93	<u>1,87 m²</u>
					40,73 m²
				rund	40,70 m²

IV.12 Restnutzungsdauer

Entsprechend ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer

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

Die allgemeine Nutzungsdauer von Mehrfamilienwohnhäusern liegt bei 80 Jahren.

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

20 Jahren

Hierbei wird eine Objektentsprechende wirtschaftlich Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt.

Modernisierungsgrad		Punkte	
nicht modernisiert	0	- 1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2	- 5	3
mittlerer Modernisierungsgrad	6	- 10	0
überwiegend modernisiert	11	- 17	0
umfassend modernisiert	18	- 20	0
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgaben	Stichtag		2024
	Baujahr		1914
	tatsächliches Alter		110 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		70 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 80 Jahre)		80 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)		18 Jahre

In Anlehnung an die Anlage 4 der SW-RL halte ich 20 Jahre für sachgerecht.

V. Verkehrswertermittlung

für das Wohnungseigentum Nr. 16 an dem bebauten Grundstück in 45276 Essen, Kraye Straße 85

Gemarkung Steele

Flur	Flurstück	Größe
7	253	995,00 m ²

Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr. 85 im 1. Obergeschoss links nebst einem Kellerraum -
 Aufteilungsplan Nr. 16-

367/ 10.000 Miteigentumsanteile

zum Wertermittlungsstichtag: 29.04.2024

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 Grundstück im unbebauten Zustand. Die in diesem Wertgutachten verwendeten Geschossflächenzahlen (GFZ) beziehen sich auf die Definitionen der Baunutzungsverordnung von 1986.

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

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

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

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

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

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

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am 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.

V.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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

V.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

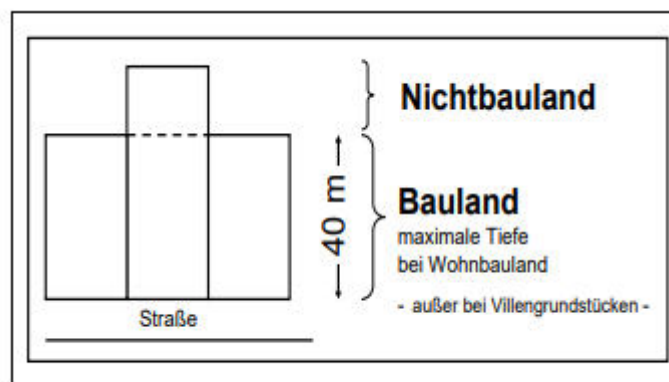


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

Ein- und zweigeschossige Bauweise (Blaue Bodenrichtwerte)

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

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

Mehrgeschossige Bauweise (Rote Bodenrichtwerte)

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

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

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

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert in der Stadt Essen, (Bodenrichtwertnummer 17452)
zum Stichtag 01.01.2024 = 280,00 €/m²

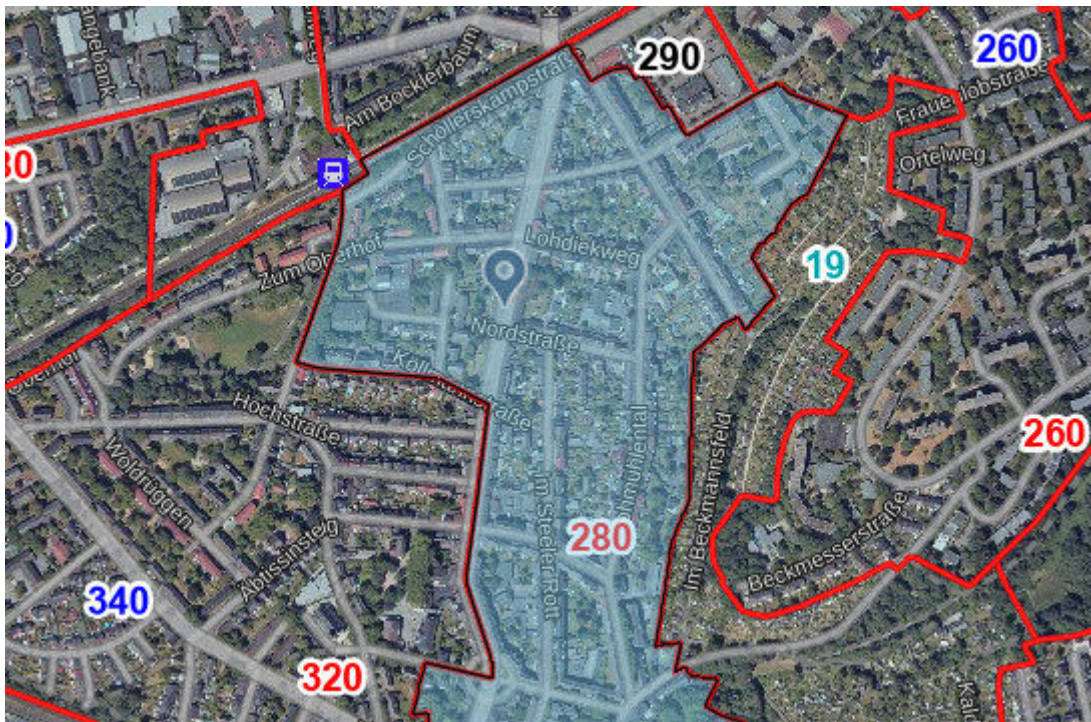
Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse BORIS abgerufen und beim Gutachterausschuss der Stadt Essen erfragt. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

erschließungsbeitrags-
rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II – V

Grundstückstiefe = 40,00m



Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2024 wie folgt geschätzt:

Das Grundstück entspricht hinreichenden der Bodenrichtwertzone, der Wert von 280 €/m² wird als sachgerecht angenommen. Eine Anpassung an den Stichtag ist nicht erforderlich.

$$\begin{array}{l} \text{erschließungsbeitragsfreies Bauland} \\ 995,00 \text{ m}^2 * 280,00 \text{ €/m}^2 = 278\ 600 \text{ €} \end{array}$$

Der unbelastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Aufteilungsplan Nr. 16 beträgt:

$$367/10.000 \quad \text{rd. } 10\ 200 \text{ €}$$

V.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.

×
×
×
=

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete
Fett umrandete Felder ausfüllen / berechnen

Berechnungsschritte	Punkte bzw. €/m²	Feld
1. Ermittlung des Basiswertes aus Tabelle 1		
Baujahr	1914	6.97
2. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 2		
Krayen Str., A 40 bis Ende Lageklasse	1	94
3. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 3		
Wohnfläche (kaufmännisch auf ganze Quadratmeter gerundet)	41	105
4. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 4		
	Punkte	
Art und Ausstattung der Wohnung	Tab. 4	hier
1. Art der Wohnung		
a) Apartment (abgeschlossene Einzimmerwohnung von maximal 50 m² mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	7	0
b) Souterrain-Wohnung	-5	0
c) Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise Dachschrägen; bei einem Staffelgeschoss handelt es sich nicht um ein Dachgeschoss im Sinne dieses Mietspiegels)	-4	0
2. Energetik (nur bei Baujahr vor 1995)		
a) Wärmeschutzverglasung (U-Wert < 1,9, vorgeschrieben seit 1995) und höherwertig	3	0
b) Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung/EnEV)		
(1) Dach oder oberste Geschossdecke ab 2009	2	0
(2) Außenwände zwischen 1995 und 2013	3	0
(3) Außenwände ab 2014	8	0

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

3. Heizung			
a) Austausch des Heizungskessels beziehungsweise des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) beziehungsweise der Fernwärmeanschlusstechnik ab 2014 bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995	1	0	
b) Elektrospeicherheizung	-5	0	
c) Fußbodenheizung (nicht anwendbar sofern über Elektrospeicherheizung betrieben)	2	0	
4. Küche			
a) Wohnküche (Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität; der Küchenraum erlaubt die Unterbringung einer vollwertigen Küche)	1	0	
b) Warmwasserbereitung in der Küche			
(1) kombiniert mit Heizung/Etagenheizung	1	0	
(2) Untertischgerät	-1	-1	
(3) Boiler	-5	0	
c) Einbauküche (vom Vermieter ohne eigenständige Mietzahlung gestellt)	8	0	
5. Badezimmer			
a) Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärobjekten)			
(1) 2002 bis 2013	2	2	
(2) ab 2014	3	0	
6. Nutzbare Außenflächen			
a) kein Balkon/Loggia/Dachterrasse oder nur Austritt (kein ausreichender Platz zum Stellen von Balkonmöbeln) oder keine Terrasse	-4	-4	
b) Garten zur alleinigen Nutzung (nicht anwendbar in Kombination mit 6.a)	7	0	
c) Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung mehrerer Mietparteien	1	1	
7. Oberböden/Bodenbelag (mindestens 50 % der Wohnräume (ohne Küche und Badezimmer))			
a) Oberböden nicht vom Vermieter gestellt oder einfacher PVC-Bodenbelag	-3	0	
b) Keramik/Fliesen/Kachelboden	2	0	
c) hochwertige PVC-Bodenbeläge (Designboden, Vinylboden)	2	2	
d) Parkett/aufgearbeitete Hobeldielen/Naturstein	5	0	
8. Weitere Ausstattungsmerkmale			
a) Aufzug (in Gebäuden bis maximal fünf Obergeschosse)	3	0	
b) Wohnung barrierearm (beispielsweise bodengleiche Dusche (maximal 6 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, vergrößerte Türbreiten)	1	0	
c) videogestützte Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner	3	0	
d) ein oder mehrere gefangene Räume; Wohnräume (nicht Flur, Bad, WC oder Abstellraum) die nur durch einen anderen Wohnraum betreten werden können	-1	-1	
e) Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern	1	0	
f) vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) ab 2009 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	3	0	
Summe aller Punkte aus Tabelle 4		-1	D
5. Punkte aus Feld D + 97 (Basispunktzahl) =		96	E

$$6,97 * 0,94 * 1,05 * 0,96 = 6,60 \text{ €/m}^2 \text{ WF}$$

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 Wohnnutzung**Verwaltungskosten**

344 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

412 Euro jährlich je Eigentumswohnung

Instandhaltungskosten

13,50 jährlich je Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen
 Euro/m² werden

Mietausfallwagnis

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

“Quelle GMB Essen 2024“

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 angesetzt **1,8 %** als sachgerecht angenommen.

Begründung: in der Stadt Essen liegt der Liegenschaftszinssatz für vermietete Eigentumswohnungen mit einer Größe von 69 m², einer RND von 35 Jahren, einer Miete von 7,36 €/m² bei 2,0 +/- 1,7%.

Unter Berücksichtigung der Lage (einfache Wohnlage), der Lage im Objekt (1.OG), dem Objektzustand sowie der RND von 20 Jahren und dem Mietzins von 6,60 €/m², halte ich den vorgenannten Liegenschaftszinssatz für sachgerecht.

Der Liegenschaftszinssatz gilt für eine mittlere bis gute Wohnlage im Stadtgebiet. Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass zwischen der Höhe des Liegenschaftszinssatzes und der Wohnlage eine Abhängigkeit besteht. Mäßige Lagen rechtfertigen einen Zuschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten, sehr gute Lagen rechtfertigen einen Abschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten. Zur Wohnlageneinstufung kann z.B. das Lageklassenverzeichnis des Mietspiegels 2020 (siehe Unterkapitel 10.1) herangezogen werden.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,0	1,7	1,9	-2,2	6,1
Restnutzungsdauer [Jahre]	35	10	32	21	69
Bewirtschaftungskosten [%]	25,2	4,0	25,0	14,0	33,0
Rohertragsvervielfältiger	21,9	6,9	21,0	10,2	47,3
Miete [€/m ²]	7,36	1,05	7,12	5,69	11,39
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.977	837	1.795	769	5.810
Wohnfläche [m ²]	69	21	66	35	143

Tabelle 6.3: Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum vermietet

“Quelle GMB Essen 2024“

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.

V.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 16

* Nettokaltmiete, die tatsächliche Miete ist nicht bekannt

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

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohnfläche	40,70	6,60	rd. 269,00	3 228,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt		3 228 €		

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

Verwaltungskosten 412 €
 412 €/WE

Instandhaltungsaufwendungen 550 €
 13,50 €/m² WF

Mietausfallwagnis 65 €
 in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1 027 € = 31,8 % der Nettokaltmiete

* jährlicher Reinertrag 2 201 €

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

1,8 % * 10 200 € - 184 €

* Ertrag der baulichen Anlagen 2 017 €

* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 20 Jahre

* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) * 16,67
 bei 20 Jahren RND und 1,8 %
 Liegenschaftszinssatz

* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen 33 326 €

* Bodenwertanteil 10 200 €

* vorläufiger Ertragswert 43 823 €

* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* Instandhaltungsrückstände Gemeinschaftseigentum
 - überarbeitungsbedürftige Dacheindeckung
 - der Fassadenanstrich löst sich in Teilbereichen
 und ist verunreinigt
 - die Haustür lässt sich nicht mehr ordnungs-
 gemäß verschließen und ist notdürftig „geflickt“.
 - das Holz unterhalb der oberen Dachrinne ist
 zum Teil verrottet

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

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

- im Bereich der Fassade sind leichte Risse sichtbar
- die Holzflächen der Gaube sind marode
- Feuchtigkeitsschaden und Putzablösung im Bereich des Fassadenvorsprungs, das Gitter ist verrostet.
- die Klingelanlage ist defekt, am Tag der Besichtigung ist sie provisorisch mit Klebeband befestigt
- auf der Gartenseite löst sich in Teilbereichen der Sockelputz
- der Innenanstrich des Treppenhauses ist abgenutzt und zum Teil beschädigt
- die Treppe weist deutliche Gebrauchsspuren auf, die Stufen sind ausgetreten, der Anstrich ist erneuerungsbedürftig
- soweit feststellbar bestehen im Bereich des Bodens und der Wände im KG Feuchtigkeitsschäden (baujahrstypisch)

für die Instandhaltungsrückstände an dem Gemeinschaftseigentum werden rund 50 000 € je Haus als sachgerecht angenommen.
 Ein Verwalter konnte nicht ermittelt werden.
 Aufgrund des Allgemeinzustands wird unterstellt, dass nur sehr geringe Rücklagen bestehen und die Kosten anteilig umgelegt werden müssen.

anteilige Kosten für das Wohnungseigentum	- 5 505 €
---	-----------

* Ertragswert unbelastet insgesamt	38 138 €
rd.	38 000 €

4.4 Plausibilitätsprüfung

Immobilienrichtwert in der Stadt Essen 2024.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Essen wurde der Immobilienrichtwert im Bereich Bewertungstraße (Lageklasse 3 des Mietspiegels) Stichtag **01.01.2024** mit **1 950 €/ m²** ermittelt.



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Immobilienrichtwertnummer	= 117452
Immobilienrichtwert	= 1 950 €/m²
Baujahr	= 1962
Größe	= 69 m²
Balkon	= vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	= 7 - 12
Gebäudestandard	= mittel
Mietsituation	= unvermietet
Stellplatz	= nicht vorhanden

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

Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient
1900 - 1948	1,000	1969	1,027	1990	1,127
1949	1,000	1970	1,031	1991	1,134
1950	1,000	1971	1,035	1992	1,141
1951	1,000	1972	1,039	1993	1,148
1952	1,000	1973	1,043	1994	1,156
1953	1,000	1974	1,047	1995	1,163
1954	1,000	1975	1,051	1996	1,170
1955	1,000	1976	1,055	1997	1,178
1956	1,000	1977	1,059	1998	1,186
1957	1,000	1978	1,063	1999	1,193
1958	1,000	1979	1,068	2000	1,201
1959	1,000	1980	1,072	2001	1,209
1960	1,000	1981	1,076	2002	1,217
1961	1,000	1982	1,080	2003	1,225
1962	1,000	1983	1,085	2004	1,233
1963	1,004	1984	1,089	2005	1,242
1964	1,007	1985	1,094	2006	1,250
1965	1,011	1986	1,100	2007 - 2019	1,259
1966	1,015	1987	1,107		
1967	1,019	1988	1,114		
1968	1,023	1989	1,120		

1914 = **1,000**

Gebäudestandard	Koeffizient
einfach	0,764
einfach bis mittel	0,838
mittel	1,000
mittel bis gehoben	1,328

einfach - mittel = **0,838**

Mietsituation	Koeffizient
unvermietet	1,000
vermietet	0,896

vermietet = **0,896**

Stellplatz / Garage	Koeffizient
nicht vorhanden	1,000
vorhanden	1,026

nicht vorhanden = **1,000**

Balkon / Terrasse	Koeffizient
vorhanden	1,000
nicht vorhanden	0,894

nicht vorhanden = **0,894**

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Koeffizient
3 - 6	1,070
7 - 12	1,000
≥13	0,906

8 WE = **1,000**

Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient
40	0,960	85	1,048	130	1,078
41	0,961	86	1,051	131	1,078
42	0,963	87	1,054	132	1,078
43	0,964	88	1,057	133	1,079
69	1,000	114	1,071	159	1,090
70	1,003	115	1,071	160	1,090

40,70 m² = **0,961**

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

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	1950 €/m²		
Gemeinde	Essen		
Immobilienrichtwertnummer	117452		
Baujahr	1962	1914	0 %
Wohnfläche	69 m²	41 m²	-4 %
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	-11 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	7	0 %
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel	-16 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-10 %
Garage/ Stallplatz	nicht vorhanden	nicht vorhanden	0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.260 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		52.000 €	

Für die Wohnlage, Lageklasse 1 des Mietspiegels, der Immobilienrichtwert liegt im Bereich Beverungstraße Lageklasse 3 des Mietspiegels und dem Grundrisszuschnitt (gefangene Räume), halte ich insgesamt einen Faktor von 0,90 für sachgerecht.

$$1\,260 \cdot 0,90 = 1\,134 \text{ €/m}^2\text{WF}$$

Der vorläufige Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 16 wurde mit rund 44 000 € ermittelt, das entspricht rund **1 081 €/ m²WF**. Der Wert liegt rund 4,7% unter dem Immobilienrichtwert. Unter Berücksichtigung des sehr geringen Bodenwertanteils von 10 200 € halte ich den ermittelten Ertragswert für sachgerecht.

V.5 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 Wohnungseigentum Nr. 16 an dem bebauten Grundstück in 45276 Essen, Krayenstraße 85

Gemarkung Steele

Flur	Flurstück	Größe
7	253	995,00 m ²

Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr. 85 im 1. Obergeschoss links nebst einem Kellerraum - Aufteilungsplan Nr. 16-

367/ 10.000 Miteigentumsanteile

zum Wertermittlungstichtag: 29.04.2024

38 000 €

in Worten: Achtunddreißigtausend EURO

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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

Essen, 19.08.2024

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: 253
Flur: 7
Gemarkung: Steele
Kramer Str. 85, Essen u.a.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

- mit kommunalen Ergänzungen -
Stadtgrundkarte 1:1000

Erstellt: 16.08.2024
Zeichen: EI-Nr. 2556

