

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 007/24



Objekt:	Böhmerstraße 60A, 45144 Essen Gemarkung Frohnhausen Flur 16, Flurstück 446 Flur 16, Flurstück 448
Objektart:	Einfamilienreihenmittelhaus
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	15. April 2024
Verkehrswert, Marktwert Flurstück 446	<u>€ 13.000,00</u>
Verkehrswert, Marktwert Flurstück 448	<u>€ 345.000,00</u>

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung	3
I.1. Allgemeine Angaben	3
II. Grundstücksbeschreibung	4
II.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
II.2 Erschließungszustand	5
II.3 Gestalt und Form	5
II.4 Rechtliche Gegebenheiten	5
III. Gebäudebeschreibung	8
III.1 Wohnhaus	8
III.2 Ausführung und Ausstattung	8
III.3 Nebengebäude und Außenanlagen	9
III.4 Zustand	9
III.5 Energie-Ausweis	9
III.6 Einschränkende Hinweise	9
III.7 Baumassen und –Flächen	10
III.8 Restnutzungsdauer	10
IV. Verkehrswertermittlung	11
IV.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	12
IV.2 Bodenwertermittlung	13
IV.3 Sachwertermittlung Teilfläche A	15
IV.3.1 Wohnhaus	17
IV.3.2 Zusammenfassung der Sachwerte	18
IV.4 Plausibilitätsprüfung, Immobilienrichtwert	20
IV.5 Ertragswertermittlung Teilfläche B	24
IV.5.1 Ertragswert	25
IV.5.2 Plausibilisierung	26
V. Verkehrswert	27
VI. Verzeichnis der Anlagen	28
VII. Literaturverzeichnis	28
VIII. Übersicht	29
IX. Katasterplan	30
X. Fotos	31
XI. Flächenberechnung	33
XII. Grundrisse, Schnitt	34

I. Aufgabenstellung

*Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen vom 15.04.2024,
Geschäftsnummer 185 K 007/24*

„in dem Zwangsversteigerungsverfahren des Grundstücks

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Frohnhausen Blatt 4811

*BV Lfd. Nr. 1: Gemarkung Frohnhausen, Flur 16, Flurstück 446, Gebäude- und Freifläche,
Böhmerstraße, Größe 0,28 a.*

*BV Lfd. Nr. 2: Gemarkung Frohnhausen, Flur 16, Flurstück 448, Gebäude- und Freifläche,
Böhmerstraße 60A, Größe 2,01 a.*

*Eigentümer:
xxxxxxxxxxxx,*

soll über den Wert (Verkehrswert) ein 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 04.03.2024
 - Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen
- 1.2** Auftraggeber:
Amtsgericht Essen, Abteilung 185
- 1.3** Aufgabe des Gutachtens:
s. Aufgabenstellung
- 1.4** Die Ortsbesichtigung erfolgte am: 31. Juli 2024
- 1.5** Teilnehmer:
Sabine Berchem
- 1.6** Wertermittlungsgrundlagen:
Wertermittlungsverordnung
Baugesetzbuch
Grundbuchauszug
einschlägige Fachliteratur
- 1.7** Ausfertigungen:
Das Gutachten besteht aus insgesamt 36 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 Frohnhausen. **Frohnhausen** ist ein Stadtteil im Westen der Stadt Essen. Essen-Frohnhausen ist heute ein relativ günstiges, dicht besiedeltes Wohngebiet nahe am Stadtzentrum. Es besteht aus vielen ehemaligen Werkssiedlungen, wie beispielsweise dem Luisenhof, der Siedlung Bärendelle, der Siedlung Breilsort oder der späten Siedlung Pottgießerhof. Inmitten der zahlreichen Wohngebiete gibt es noch heute mehrere Parks, wie den Riehlpark, den Westpark, den Gervinus- oder den Alfredspark. Letzter liegt direkt an der Stadtteilgrenze, aber bereits in Holsterhausen. Am Marktplatz, in der Berliner Straße und rund um den Gervinusplatz gibt es umfangreichen Einzelhandel.

Strukturdaten der Bevölkerung in Frohnhausen (Stand: 31. Dezember 2023):

- Bevölkerungsanteil der unter 18-Jährigen: 15,8 % (Durchschnitt: 16,9 %)
- Bevölkerungsanteil der mindestens 65-Jährigen: 17,6 % (Durchschnitt: 21,6 %)
- Ausländeranteil: 24,0 % (Durchschnitt: 20,0 %)

Zu Frohnhausen gehören der S-Bahn-Haltepunkt Essen-Frohnhausen mit der S1 und S3 sowie den Regional-Express-Linien RE 14 und RE 49.

Die Straßenbahnen der Linien 101, 106 und 109, sowie die Buslinien 138, 145, 160, 161 und 196 sowie die Nachtexpresse NE10 und NE14 sind mit Frohnhausen verbunden.

Verkehrslage,
Entfernungen

Die Liegenschaft ist über die Böhmerstraße erschlossen. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 4,6 km.

Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die A40 ist rund 2,0 km, die A52 ist rund 6,0 km, die A42 rund 10,0 km und die B224 rund 3,6 km entfernt.

Öffentl. Verkehrsmittel:

Eine Haltestelle befindet sich in der Nähe.

Wohnlage:

Diese Lage wird der **mittleren Wohnlage** zugeordnet, Lageklasse 3 des Mietspiegels.

Art der Bebauung und
Nutzungen in der
Straße

überwiegend Wohnbebauung

topographische
Grundstückslage:

Das Grundstück fällt leicht im Verlauf der Straße und steigt in Richtung Garten deutlich an.

III.2 Erschließungszustand

Straßenart:	Wohnstraße mit normalem bis geringem Verkehrsaufkommen.
Straßenausbau:	Schwarzdecke, beidseitiger Gehweg
Höhenlage zur Straße:	Das Erdgeschoss liegt über dem Straßenniveau
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses, es besteht eine per Baulast gesicherte Überbauung im Bereich der Garagen (s. Lageplan).

II.3 Gestalt und Form (Flurstück 448)

Straßenfront:	ca. 6,00 m
mittlere Tiefe:	ca. 32,50 m
Grundstücksgröße:	201 m ²
Bemerkungen:	regelmäßige Grundstücksform s. Lageplan

II.4 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen: Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs Frohnhausen Blatt 4811 besteht keine Eintragung.

In Abt. II des Grundbuchs von Frohnhausen Blatt 4811 besteht folgende Eintragungen:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Essen, 185 K 007/24).

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: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind soweit bekannt nicht vorhanden und Untersuchungen angestellt.

Erschließungsbeiträge Die Erschließungsbeiträge sind soweit bekannt abgegolten.

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

Im Zuge der Vereinigungsbaulast verpflichten sich die Verfügungsberechtigten, mit den baulichen Anlagen sowie den Baumaßnahmen das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als würden sie ein einziges Grundstück bilden.

Der Wertvor- oder Wertnachteil aus der Baulast ist aus sachverständiger Sicht für die zu bewertende Liegenschaft zu vernachlässigen.

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



Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

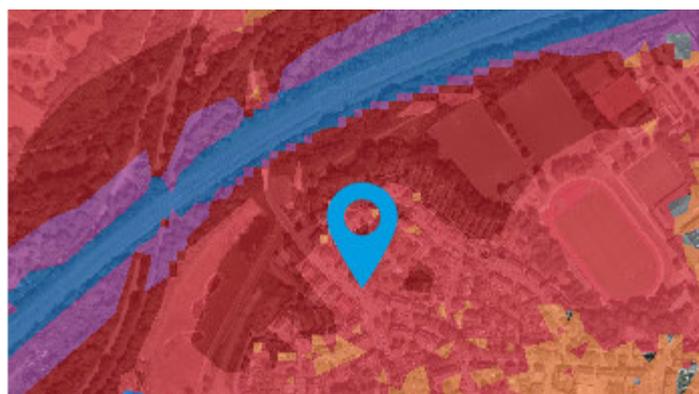
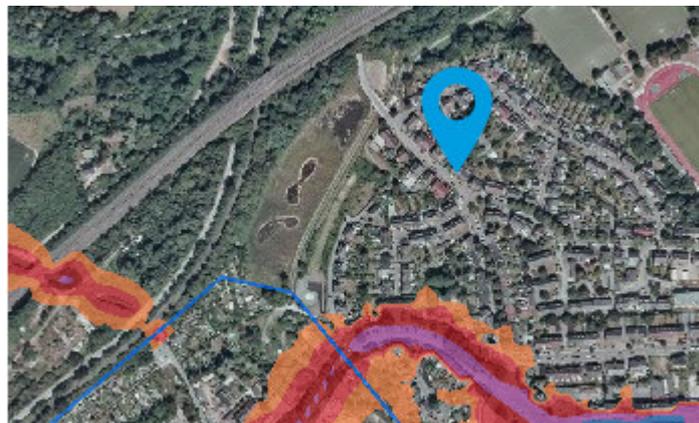
Darstellung im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

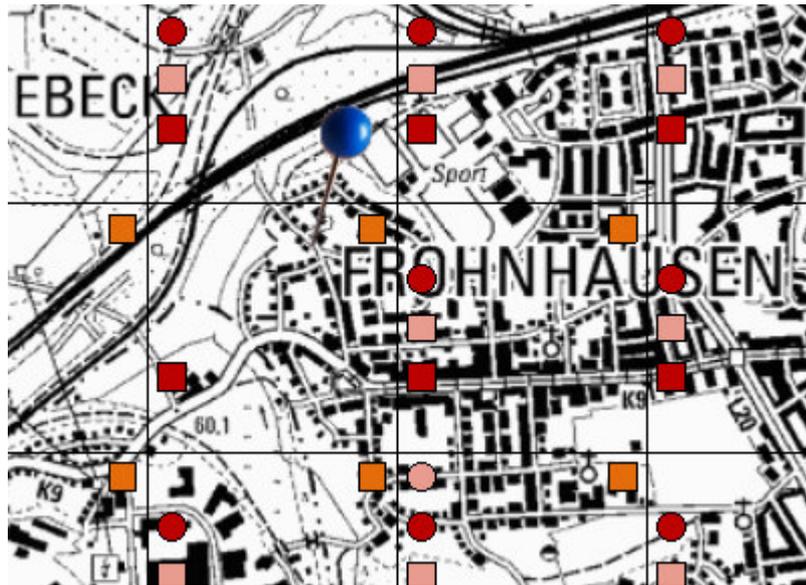
NRW-Umweltdaten Lärmkataster



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

Gefährdungspotential des
Untergrundes in NRW:



- | | | |
|---|-----------------------------|---------|
| ■ | tagesnaher Bergbau, möglich | bekannt |
| ■ | Gasaustritt in Bohrungen | bekannt |

Der aufstehende Gebäudebestand ist soweit prüfbar genehmigt. Die im Grundriss eingetragene Gaube wurde auf der Gartenseite errichtet.

III. Gebäudebeschreibung

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

III.1 Wohnhaus

Art des Gebäudes	- Erdgeschoss - Obergeschoss - Dachgeschoss - Kellergeschoss
Baujahr:	15.07.1993 Nachtragsbaugenehmigung 28.02.1994 Entwässerungsantrag
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	50 Jahre

III.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau	
Fundamente:	Stahlbeton	
Umfassungswände:	Mauerwerk	
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände	
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalkendecke zum SPB	
Geschosstreppe:	nicht bekannt	
Fußböden:	nicht bekannt	
Innenansichten:	nicht bekannt	
Fenster:	Holz-Fenster	mit Isolierverglasung, Rollläden (EG und OG)
Türen:	Eingangstür: Innentüren:	Holz mit Verglasung nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt	
Elektroinstallation:	nicht bekannt	
Sanitäre Installation:	Bad Gäste-WC Küche	Badewanne, Waschbecken, WC (gem. Bauplan) Handwaschbecken, WC (gem. Bauplan) nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt	
Außenverkleidung:	Klinker	
Dachkonstruktion Dachform und Eindeckung:	Holzkonstruktion, Satteldach mit Pfannendeckung	

III.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Garage	Systemgarage (Baujahr 1996) Metallschwingtor, Satteldach mit Pfannendeckung.
Außenanlagen	Hauszugang, Garagenzufahrten gepflastert, Hauseingangstreppe, Pflanzflächen, der Garten konnte nicht besichtigt werden.

III.4 Zustand

Grundrissgestaltung: Gemäß Bauantrag, der Nutzung entsprechend, die Räume in OG und DG sind über den Wohnraum erschlossen. Wohnraum, Terrasse, und Kinderzimmer sind nach Nord-Ost, Küche, Schlafzimmer und Bad nach Süd-West ausgerichtet.

Belichtung, Besonnung: ausreichend

Bau- und Unterhaltungszustand: Da das Gebäude ausschließlich von außen besichtigt werden konnte, ist nicht bekannt ob und wenn ja in welchem Umfang Schäden oder Instandhaltungsrückstände bestehen.

- überarbeitungsbedürftiger Anstrich der Holzfenster und der Hauseingangstür

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

III.5 Energie-Ausweis

Energie-Ausweis: liegt nicht vor

Der **Energieausweis** ist ein Dokument, das Daten zur Energieeffizienz und zu den anfallenden Energiekosten eines Gebäudes liefert. Er soll potenziellen Käufern und Mietern Informationen über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes sowie praktische Hinweise zu deren Verbesserung liefern.

Grundlagen des Energieausweises sind geregelt in der Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Entsprechende Regelungen werden in Deutschland in Teil 5 [§§ 79-88] des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) getroffen.

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 Wohnflächen

Die Wohnflächen werden nach den geltenden Vorschriften der WOFIV berechnet. Hierbei bleiben im Gegensatz zur Berechnung der Geschossflächen die Flächen des Mauerwerks und die allgemeinen Verkehrsflächen (Treppenhäuser, Eingangsflure usw.) außer Ansatz.

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

BGF	Wohnhaus	rund	254,00 m ²
Wohnfläche	Erdgeschoss – Dachgeschoss	rund	134,60 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 Wohnhäusern liegt bei **80 Jahren**.

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

50 Jahren (Baujahr 1994)

Hierbei wird eine Objektentsprechende wirtschaftlich Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt.

Für die 1996 errichtete Garage (Systemgarage) halte ich unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren halte ich **32 Jahre** für sachgerecht.

IV. Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück in
45144 Essen, Böhmerstraße 60A

Gemarkung Frohnhausen

Flur	Flurstück	Größe
16	446	28,00 m ²
16	448	201,00 m ²

zum Wertermittlungsstichtag: 15. April 2024

Begründung der Grundstücksaufteilung:

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

Teilfläche A: (201) m²

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

Teilfläche B: (28 m²)

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

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden.

IV.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert mit Hilfe des Sachwertverfahrens und des Vergleichswertverfahrens für das Wohnhaus und im Ertragswertverfahren für die Garage 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.

Gemäß einem BGH Urteil sind Ein- und Zweifamilienhäuser, wenn nicht ausreichend Vergleichswerte vorliegen nach dem Sachwertverfahren zu beurteilen.

Der Wert des Grundes 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.

Entsprechend ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer "die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bauordnungsgemäß. Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen 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."

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.

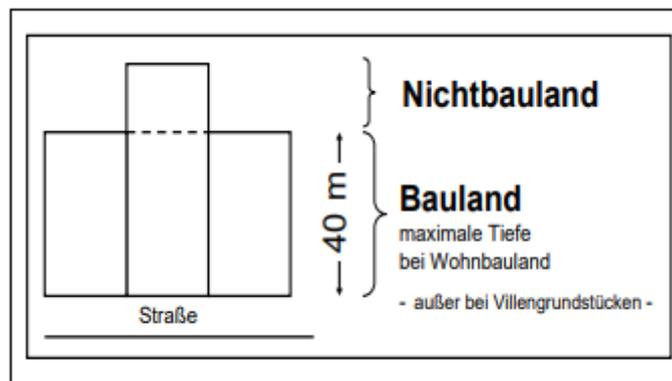


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

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

Bodenrichtwert mit der Nr.: 17709. Der Richtwert ist wie folgt definiert:
 zum Stichtag 01.01.2024 = 340,00 €/m²

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

erschließungsbeitrags-
 rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = I-II

Grundstückstiefe = 40,0 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 15. April 2024 wie folgt geschätzt:

Teilfläche A:

Das Grundstück entspricht hinreichend der Bodenrichtwertzone. Für die Anpassung an den Stichtag ist nicht erforderlich. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt. Wegen der größeren Nähe zu der Bahntrasse, der höheren Immissionsbelastung, halte ich einen Abschlag von 5% für sachgerecht.

$$350,00 * 0,95 = \text{rund } 333,00 \text{ €/m}^2$$

$$\begin{aligned} & - \text{erschließungsbeitragsfreies Bauland} \\ & 201,00 \text{ m}^2 * 333,00 \text{ €/m}^2 = 66\ 933 \text{ €} \end{aligned}$$

Grundstücksgröße: **201,00 m²** Bodenwert unbelastet: rund **66 900 €**

Teilfläche B:

Garagen- und Stellplatzflächen werden im Mittel mit 50% des speziellen Bodenwertes in Ansatz gebracht.
 $333,00 * 0,50 = \text{rund } 167,00 \text{ €/m}^2$

$$\begin{aligned} & - \text{Stellplatzfläche} \\ & 28,00 \text{ m}^2 * 167,00 \text{ €/m}^2 = 4\ 676 \text{ €} \end{aligned}$$

Grundstücksgröße: **28,00 m²** Bodenwert unbelastet: rund **4 700 €**

IV.3 Sachwertermittlung (Teilfläche A)

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 – 41 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 36) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 Absatz 3 zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 37) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 38 und 39 sind entsprechend anzuwenden.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. (2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

BAUNEKENKOSTEN

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Der Ansatz kann den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen werden.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

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

WERTMINDERUNG

Die Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

a) Wegen Alters

Die Alterswertminderung wird außer für Gewerbegebäude nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das jeweils gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert.

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

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 Sachwertmodell der AGVGA.NRW)
Gebäudestandard	nach Anlage 2 Sachwertmodell der AGVGA.NRW
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Regionalisierungsfaktoren	keine
Korrekturfaktoren	nach Anlage 5 Sachwertmodell der AGVGA.NRW wegen <ul style="list-style-type: none"> • Grad der Nutzbarkeit des Dachgeschosses • vorhandenen / fehlenden Drempels • ausgebauten Spitzbodens • Staffelgeschoss • Geschossen mit Dachschrägen • <u>keine</u> Korrektur wegen Gebäudegröße
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 entsprechend Sachwertmodell der AGVGA.NRW (nur Grundflächen der Bereiche a und b)
Nicht in der BGF erfasste Bauteile	Wertansatz nach Anlage 7 Sachwertmodell der AGVGA.NRW bzw. sachverständiger Einschätzung
Außenanlagen	prozentaler Ansatz für typischerweise vorhandene Hausanschlüsse, Terrasse und Einfriedung <ul style="list-style-type: none"> • 5 % der Herstellungskosten bei freistehenden Einfamilienhäusern • 7 % der Herstellungskosten bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern • 9 % der Herstellungskosten bei Reihenmittelhäusern
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre ohne Modifizierung nach dem Ausstattungstandard

5.1.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser den Sachwertfaktor ermittelt zu **1,35**. Die Tabelle 5.2 und die Abbildung 5.7 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Faktor abgeleitet wurde.

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

Tabelle 5.2: Sachwertfaktor - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

IV.3.1 Wohnhaus

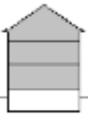
(differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau)

Bruttogeschossfläche (BGF) rd. 254,00 m²

* Baujahr des Gebäudes: 1994

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

Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten zum Stichtag der Wertermittlung:

Typ		Ausstattung					Auswahl	
		1	2	3	4	5		
	1.11	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.11	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.11	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	100%

Vorgabe NHK 2010	575	640	735	885	1105	Wigungsanteil	Kostenanteil NHK 2010
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%							
Kostengruppe	Ausstattungsstandard						
	1	2	3	4	5		
Außenwände	Holzschwerk, Ziegelmauerwerk; Fugengleitschicht, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gesb. Betonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendsmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%	169
Sonstiges							
Ansatz	100%						
Decke	Deckplatte, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondecksteine oder Tondecksziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondecksteine und Tondecksziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glesierte Tondecksziegel, Flachdachausbildung bzw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, befehrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach-konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%	110
Sonstiges							
Ansatz	100%						
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höhenwertige Türeanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%	76
Sonstiges							
Ansatz		50%	50%				
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putz/Lehmputze, einfache Kalksbrüche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebelürellemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandblöcke (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; reumhohe aufwendige Türelemente	11%	81
Sonstiges							
Ansatz			100%				
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbelkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbelkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbelkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geneigte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%	81
Sonstiges							
Ansatz			100%				

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

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

Fußböden	ohne Beleg	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo- beleg, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	37
Sonstiges							
Ansatz			100%				
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit bzw. zwei Waschbecken, Bw. Bidet/Unnal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9%	66
Sonstiges							
Ansatz			100%				
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand-themen, Nachtspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%	66
Sonstiges							
Ansatz			100%				
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%	44
Sonstiges							
Ansatz			100%				
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert						100%	730
Gebäudestandardkennzahl							2,8

Die **unterstellte** Ausstattung der zu bewertenden Liegenschaft, gemäß Baubeschreibung, entspricht im Mittel der Standardstufe 3. Die tatsächliche Ausstattung kann davon abweichen, es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden. Die genaue Auswertung hat 730 €/m²

Der Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag April 2024 beträgt gemäß den Veröffentlichungen des statistischen Bundesamtes 181,3.

= 730 * 181,3/100 = rund **1 323 €/m²** Brutto Baukosten

* Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag
254,00 m² BGF * 1 323 €/m² BGF 336 042 €

* Wertminderung wegen Alters (lineare Alterswertminderung)
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 50 Jahre
37,50 % des Herstellungswerts (incl. Baunebenkosten) - 126 016 €

Gebäudewert (incl. Baunebenkosten) 210 026 €

IV.3.2 Zusammenfassung der Sachwerte

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

* Gebäudewerte (incl. Baunebenkosten) 210 026 €

Wert der Außenanlagen (incl. Baunebenkosten gemäß GMB) wird mit rund 9% der Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert berücksichtigt 18 902 €

Bodenwert Teilfläche A 66 900 €

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten) 295 828 €

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

- überarbeitungsbedürftiger Anstrich der Holzfenster und der Hauseingangstür - 2 000 €

Anpassung an den Grundstücksmarkt, der Gutachterausschuss Essen hat für Reihenmittelhäuser einen Sachwertfaktor von 1,48 +- 0,28 ermittelt mit einer Restnutzungsdauer von 41 Jahren, einer Wohnfläche von 121 m², einem Bodenwert von 77.041 € und einem Gebäudestandard von 2,6.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein 1994 errichtetes Einfamilienhaus mit einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren und einem Bodenwert von 66 900 €.

Aufgrund des Bodenwertanteils, der Erschließung der Räume im OG und DG über den Wohnraum, der längeren Restnutzungsdauer (**50 J.**), sowie dem Gebäudestandard von 2,9 und der Lage innerhalb der Stadt, halte ich insgesamt einen Zuschlag von **30%** für sachgerecht.

295 828 * 0,30		88 748 €
Marktangepasster Sachwert		382 576 €
	rd.	383 000 €

5.1.3.2 Reihenmittelhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Reihenmittelhäuser den Sachwertfaktor ermittelt zu **1,48**. Die Tabelle 5.3 und die Abbildung 5.8 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Faktor abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,48	0,28	1,45	0,96	2,00
Restnutzungsdauer [Jahre]	41	13	41	14	72
Kaufpreis [€/m ² WF]	3.002	734	2.952	1.316	5.897
Wohnfläche [m ²]	121	26	120	68	200
Vorläufiger Sachwert [€]	251.706	83.595	245.078	110.243	522.480
Gebäudestandard	2,6	0,4	2,6	1,8	3,6
Grundstücksfläche [m ²]	220	67	206	95	405
Bodenwert [€]	77.041	40.375	66.600	19.475	240.900

Tabelle 5.3: Sachwertfaktor - Reihenmittelhäuser

IV.4 Plausibilitätsprüfung, Immobilienrichtwert

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen. Es handelt sich hierbei um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohnfläche) bezogene, durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück.

Immobilienrichtwerte ersetzen nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie.

Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplatz etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Darüber hinaus können weitere Einflussmerkmale bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie zum Beispiel: Mikrolage (direkte Umgebung des Objektes), besondere bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihenhäuser wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Gebäudestandard, ergänzende Gebäudeart, Unterkellerung, Modernisierung und Baulandfläche.

Normobjekt

Die Immobilienrichtwerte im gesamten Stadtgebiet beziehen sich auf ein bebautes Normobjekt mit folgenden Merkmalen:

Merkmal	Norm
Baujahr	1962
Wohnfläche	130 m ²
Gebäudestandard	mittel
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Unterkellerung	voll unterkellert
Modernisierung	nicht modernisiert
Baulandfläche	300 m ²

Merkmal	Erläuterung
Baujahr	Auch wenn das Objekt umfangreiche Sanierungen erfahren hat, ist hier das ursprüngliche Baujahr als Bezugsgröße anzusetzen
Gebäudestandard	Die Einordnung zu einer Standardklasse richtet sich nach den Vorgaben der ImmoWertV, Anlage 4, III.
Modernisierung	Modernisierungspunkte werden gemäß ImmoWertV (Anlage 2) vergeben: Vergabe der Modernisierungspunkte: Objekte mit 0 bis 5 Punkten sind als „nicht modernisiert“ einzustufen, Objekte mit 6 bis 10 Punkten gelten als „teilmodernisiert“. Objekte mit 11 bis 20 Modernisierungspunkten sind „modernisiert“

Wohnlage	Die Abhängigkeit von der Lage ist bei allen Immobilienrichtwerten bereits berücksichtigt. Die Mikrolage innerhalb der Immobilienrichtwertzone kann bei Bedarf sachverständigt gewürdigt werden.
----------	---

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte). Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Umrechnungskoeffizienten

Die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten sind multiplikativ zu verwenden.

Gebäudestandard	Koeffizient
einfach	0,819
einfach bis mittel	0,942
mittel	1,000
mittel bis gehoben	1,050
gehoben	1,203

Modernisierung	Koeffizient
nicht modernisiert	1,000
modernisiert	1,125
teilweise modernisiert	1,057

Ergänzende Gebäudeart	Koeffizient
Doppelhaushälfte	1,000
Reihenmittelhaus/ Reihenendhaus	0,957

Unterkellerung	Koeffizient
voll unterkellert	1,000
nicht unterkellert	0,931

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 - 1949	1,000	1969	1,033	1989	1,142
1950	1,000	1970	1,038	1990	1,148
1951	1,000	1971	1,043	1991	1,155
1952	1,000	1972	1,048	1992	1,161
1953	1,000	1973	1,053	1993	1,168
1954	1,000	1974	1,058	1994	1,175
1955	1,000	1975	1,063	1995	1,182
1956	1,000	1976	1,068	1996	1,189
1957	1,000	1977	1,073	1997	1,196
1958	1,000	1978	1,078	1998	1,203
1959	1,000	1979	1,084	1999	1,210
1960	1,000	1980	1,089	2000	1,217
1961	1,000	1981	1,094	2001	1,225
1962	1,000	1982	1,100	2002	1,232
1963	1,005	1983	1,105	2003	1,240
1964	1,009	1984	1,111	2004	1,247
1965	1,014	1985	1,116	2005	1,255
1966	1,018	1986	1,123	2006 - 2019	1,263

Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient
50 - 80	1,112	127	1,006	173	0,936
81	1,109	128	1,004	174	0,934
82	1,107	129	1,002	175	0,933
83	1,104	130	1,000	176	0,931
84	1,102	131	0,998	177	0,930
86	1,100	132	0,997	178	0,929
87	1,097	133	0,995	179	0,927
88	1,095	134	0,994	180	0,926
89	1,092	135	0,992	181	0,924

Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient	Baulandfläche [m²]	Koeffizient
100 - 150	0,935	196	0,954	242	0,974
151	0,935	197	0,954	243	0,974
152	0,936	198	0,955	244	0,975
153	0,936	199	0,955	245	0,975
154	0,936	200	0,956	246	0,975
155	0,937	201	0,956	247	0,976
156	0,937	202	0,956	248	0,976
157	0,938	203	0,957	249	0,977
158	0,938	204	0,957	250	0,977
159	0,938	205	0,958	251	0,978
160	0,939	206	0,958	252	0,978

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	2950 €/m ²		
Gemeinde	Essen		
Immobilienrichtwertnummer	317709		
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	-4 %
Baujahr	1962	1994	18 %
Wohnfläche	130 m ²	135 m ²	-1 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	nicht modernisiert	0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Grundstücksgröße	300 m ²	201 m ²	-4 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		3.150 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		430.000 €	



Der ermittelte marktangepasste Sachwert (ohne BOG`s) wurde mit rund 385 000 € = 2 860 €/m² WF liegt mit 9% unter dem Immobilienrichtwert, unter Berücksichtigung der höheren Immissionsbelastung durch die Nähe zur Bahntrasse wird der ermittelte Sachwert hinreichend gestützt.

IV.5 Ertragswertermittlung (Teilfläche B)

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

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

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

ROHERTRAG

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

Verwaltungskosten

45 Euro jährlich für Garagen bzw. Stellplätze

Instandhaltungskosten

102 Euro jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Mietausfallwagnis

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

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

Begründung: Für Garagen und Stellplätze wurden keine separaten Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der Größe und Nutzbarkeit, halte ich in Anlehnungen an Veröffentlichungen in der GUG den vorgenannten Liegenschaftszins 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.5.1 Ertragswert Garage

* Nettokaltmiete (Marktmiete, RDM und Internetrecherchen)

Mieteinheit	Anzahl	Nettokaltmiete	
		monatlich €	jährlich €
Garage	1	50,00	720,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt		720 €	

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an den Marktbericht des Gutachterausschusses für der Stadt Essen 2024 angenommen.

Verwaltungskosten 45,00 €/GA	45 €	
Instandhaltungsaufwendungen 102,00 €/GA	102 €	
Mietausfallwagnis in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %	14 €	
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	-	<u>161 € = 22,4 % der Nettokaltmiete</u>
* jährlicher Reinertrag		559 €
* Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil		
2,50 % * 4 700 €	-	<u>118 €</u>
* Ertrag der baulichen Anlagen		441 €
* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 32 Jahre		
* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei 32 Jahren RND und 2,5 % Liegenschaftszinssatz		* 21,85
* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen		9 636 €
* Bodenwert		<u>+ 4 700 €</u>
* vorläufiger Ertragswert		14 336 €
* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
* Marktanpassung die Marktanpassung ist hinreichend im Mietzins und Liegenschaftszins berücksichtigt		
* Ertragswert unbelastet insgesamt		14 336 €
	rd.	14 000 €

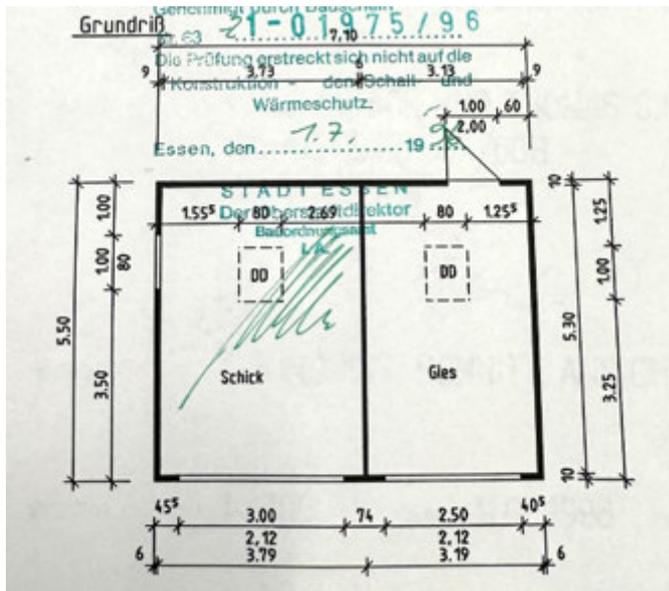
IV.5.2 Plausibilisierung

6.2.1 Tiefgaragenstellplätze, Garagen und Stellplätze

In Tabelle 6.5 sind durchschnittliche Kaufpreise (Median) für Einstellplätze in Tief- oder Sammelgaragen und Garagen in Teileigentum sowie Sondernutzungsrechten an Außenstellplätzen angegeben. Für Einzelgaragen liegen nur für Weiterverkäufe Datenmaterial vor. Für Außenstellplätze (überwiegend Sondernutzungsrechte) wird auf eine differenzierte Darstellung von Erst- und Weiterverkäufen verzichtet. Die Abbildung 6.9 zeigt anhand von Boxplots die Verteilung der Kaufpreise. Das verwendete Datenmaterial stammt aus den Jahren 2022 und 2023.

	Anzahl	Median [€]
Tiefgaragenstellplatz		
Erstverkauf	139	25.650
Weiterverkauf	116	15.000
Einzelgaragen		
Weiterverkauf	204	12.250
Außenstellplätze		
Erst- / Weiterverkauf	74	6.900

Tabelle 6.5: Durchschnittliche Kaufpreise Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze



Aufgrund der über der Norm liegenden Breite der Garage halte ich den ermittelten Ertragswert für sachgerecht, er liegt 14,3% über dem Mittelwert.

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

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

V. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwertes bzw. für die Garage in der Nähe des Ertragswertes liegen. Der unbelastete Sachwert für das Einfamilienhaus wurde mit rund **383 000 €** und der Wert für die Garage mit **14 000 €** ermittelt.

Da sowohl das Wohnhaus und die Garage **nicht besichtigt** werden konnte und somit der Ausstattungszustand und die Qualität und der Instandhaltungszustand nicht beurteilt und bewertet werden können, halte ich einen **Risikoabschlag von 10%** für sachgerecht.

383.000 € * 90/100 = rund **345 000 €**
 14.000 € * 90/100 = rund **13 000 €**

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in
 45144 Essen, Böhmerstraße 60A

Gemarkung Frohnhausen

Flur	Flurstück	Größe
16	448	201,00 m ²

zum Wertermittlungsstichtag: 15. April 2024

345 000 €

in Worten: dreihundertfünfundvierzigtausend EURO

geschätzt.

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in
 45144 Essen, Böhmerstraße

Gemarkung Frohnhausen

Flur	Flurstück	Größe
16	446	28,00 m ²

zum Wertermittlungsstichtag: 15. April 2024

13 000 €

in Worten: dreizehntausend 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, 27.08.2024

 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**

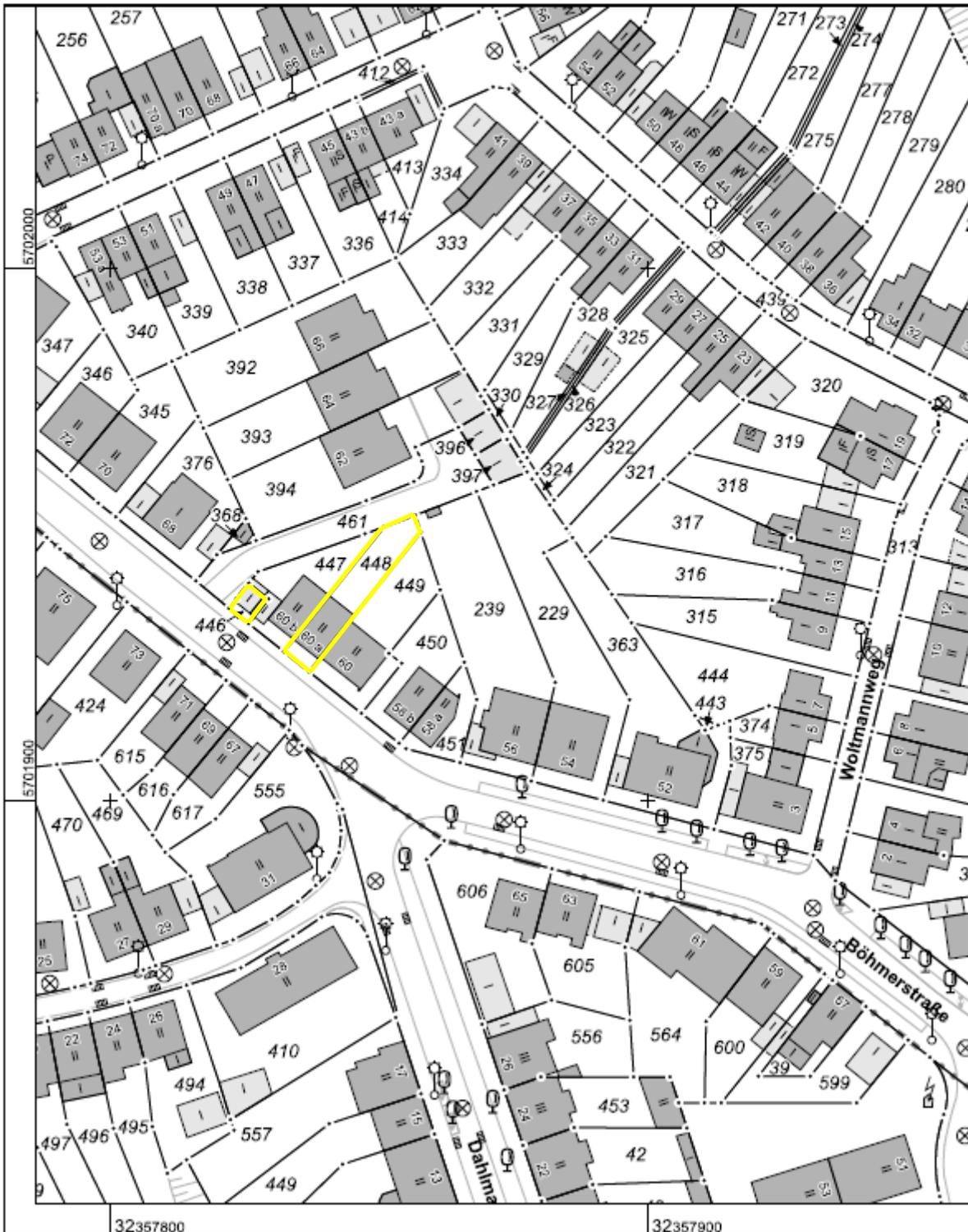
Lindenallee 10
45127 Essen

Flurstück: 448
Flur: 16
Gemarkung: Frohnhausen
Böhmerstr. 60 a, Essen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

- mit kommunalen Ergänzungen -
Stadtgrundkarte 1:1000

Erstellt: 18.06.2024
Zeichen: EI-Nr. 1876



XI. Flächenberechnung**BGF**

KG	6,000 *	10,600	63,60 m ²
EG	6,000 *	10,600	63,60 m ²
OG	6,000 *	10,600	63,60 m ²
DG	6,000 *	10,600	<u>63,60 m²</u>
			254,40 m ²
		rund	254,00 m²

Wohnfläche

100% 97%

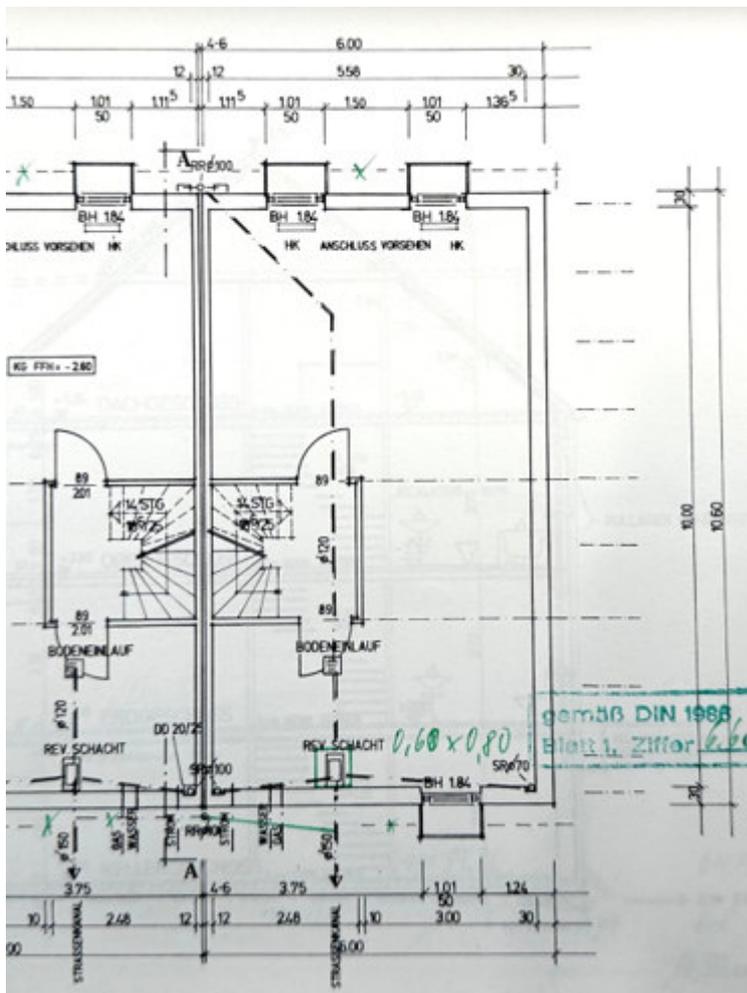
Erdgeschoss				
Wohnen	5,700 *	4,310	24,57	23,83 m ²
Kochen	3,395 *	5,665	19,23	18,66 m ²
Gäste-WC	1,510 *	0,890	1,34	1,30 m ²
Abst.	1,000 *	0,560	0,56	0,54 m ²
Diele	1,120 *	4,735	5,30	5,14 m ²
Obergeschoss				
Kind 1	4,165 *	3,395	14,14	13,72 m ²
Kind 2	4,050 *	2,740	11,10	
	0,300 *	1,000	<u>0,30</u>	
			11,40	11,06 m ²
Schlafen	2,745 *	5,875	16,13	
	0,570 *	1,750	<u>1,00</u>	
			17,12	16,61 m ²
Bad	2,130 *	3,215	6,85	6,64 m ²
Flur	1,150 *	2,700	3,11	3,01 m ²

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

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

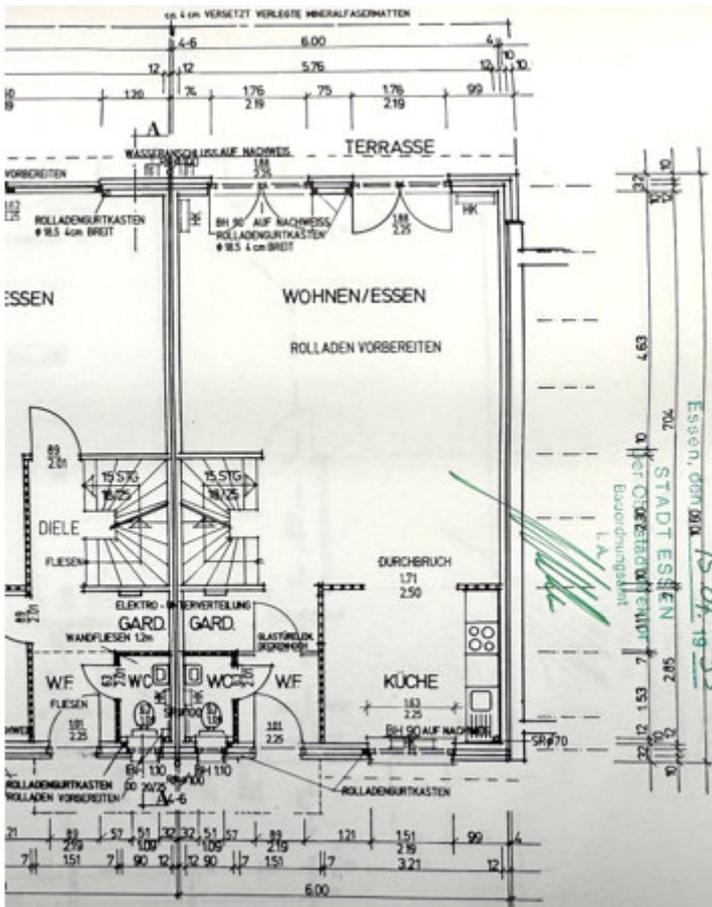
Dachgeschoss

Studio	5,760 *	3,555	20,48	
	-5,760 *	1,190 *0,5	-3,43	
	5,760 *	1,755	10,11	
	-5,760 *	1,190 *0,5	-3,43	
	3,000 *	1,190 *0,5	1,79	
	3,010 *	2,500	7,53	
			33,04	32,05 m ²
Flur	0,890 *	2,300	2,05	1,99 m ²
				137,55 m ²
			rund	137,60 m²

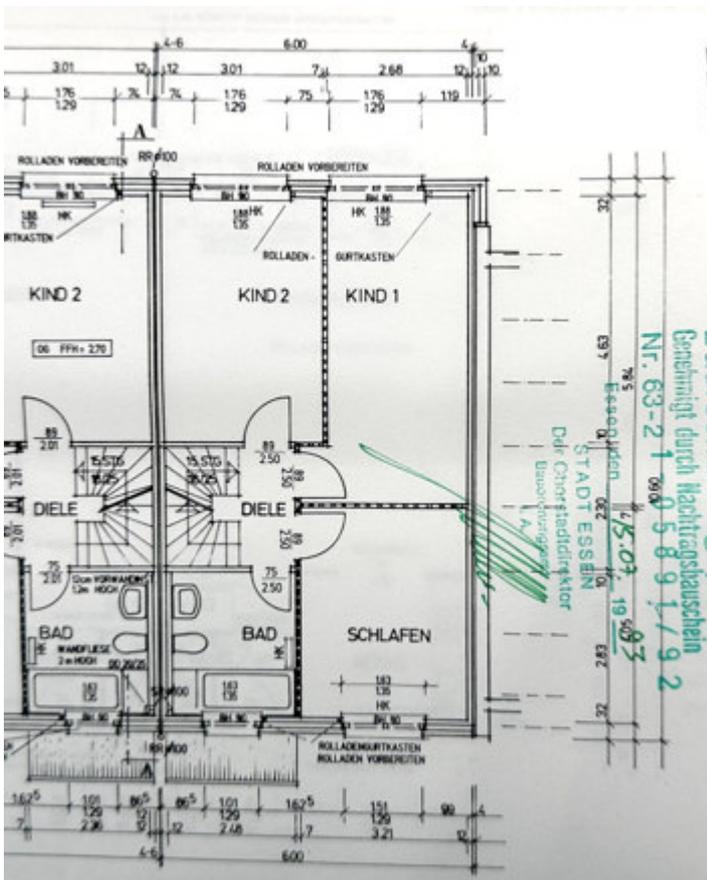
XII. Grundrisse, Schnitt**Kellergeschoss**

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

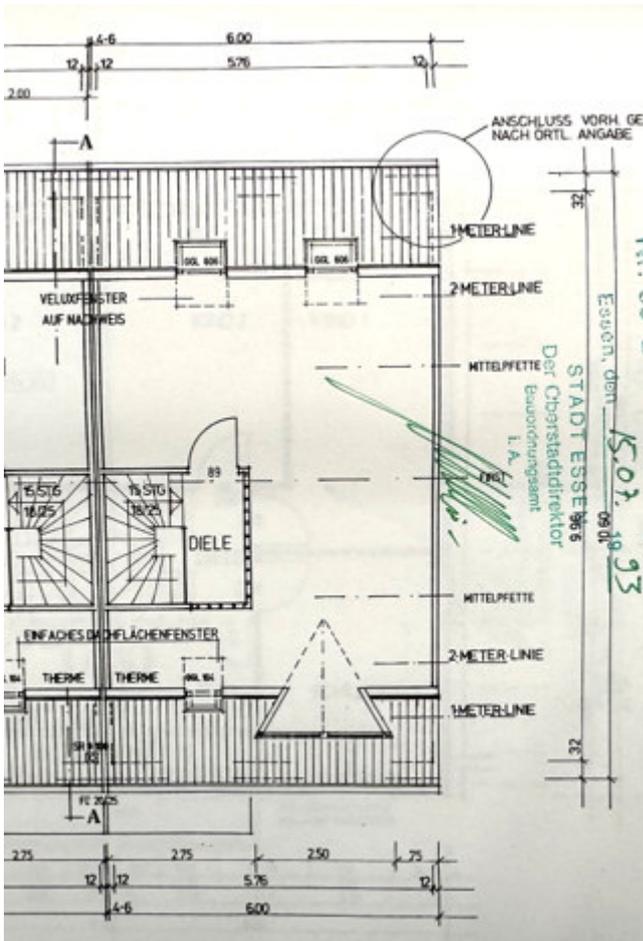
Vereidigte Sachverständige der IHK Essen/ Mülheim/ Oberhausen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Haskens Land 65 • 45355 Essen • Tel. : 02 01 / 61 41 160 • Fax : 02 01 / 61 41 163 • email: sb@sberchem.de



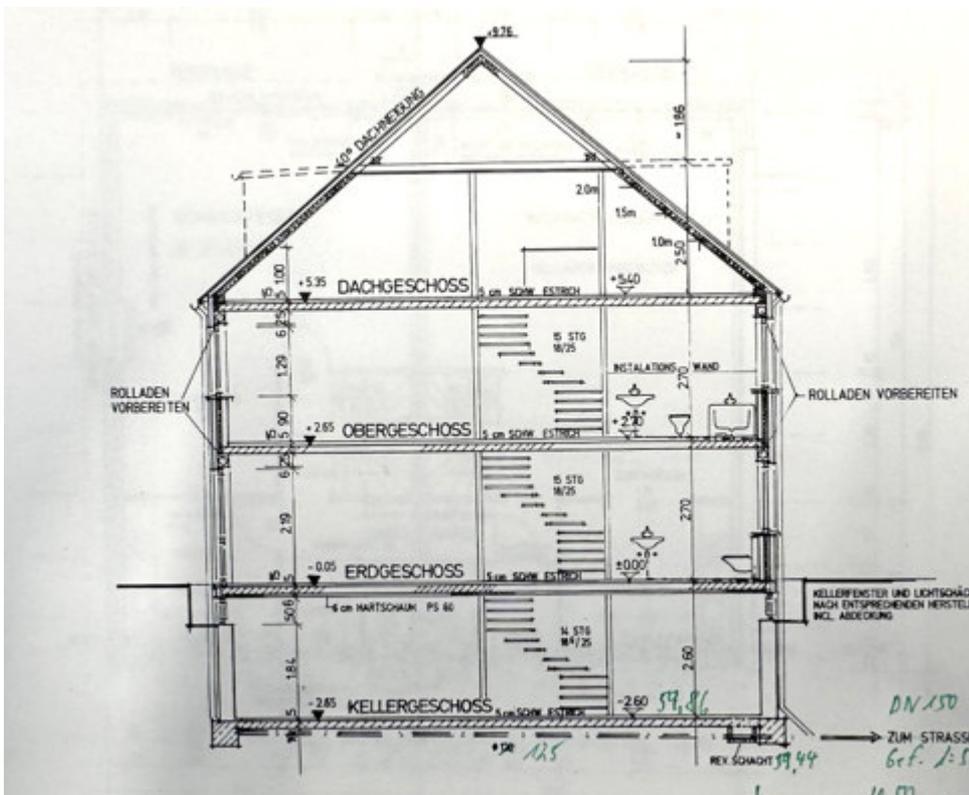
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Schnitt