

Vorbemerkung

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine Internet-Version des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten im Wesentlichen dadurch, dass es nicht alle Anlagen enthält.

Das vollständige Originalgutachten kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Essen eingesehen werden.

Da bei elektronischen Dokumenten - trotz Schreibschutz - keine absolute Sicherheit garantiert werden kann, wird für diese Form der Veröffentlichung keine Haftung übernommen.

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Von der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Bewertungsgegenstand Achternbergstr. 27, 45309 Essen-Kray

Zweifamilien-Reihenendhaus mit Doppelgarage

Bewertungsstichtag 13. Dezember 2023 – *Tag der Ortsbesichtigung*

Kontaktdaten:

Feldhausener Str. 110
46282 Dorsten

Telefon: 0 23 62 – 4 50 02
Telefax: 0 23 62 – 4 50 03

info@mueller-hantrop.de
www.mueller-hantrop.de

3Verkehrswert

Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks „Achternbergstr. 27“ in 45309 Essen beträgt am Wertermittlungsstichtag 13.12.2023:

220.000,- €

in Worten

--zweihundertzwanzigtausend-- Euro

Aktenzeichen Amtsgericht:
185 K 010/23

Aktenzeichen Gutachter:
23-65-AG-VG

Datum:
25. Januar 2024

Umfang des Gutachtens:
31 Seiten zzgl. Anlagen

Ausfertigungen:
4-fach zzgl. 1 Ausfertigung für den Sachverständigen

___ . Ausfertigung



Vorderansicht



rückwärtige Ansicht

ZUSAMMENSTELLUNG DER BEWERTUNGSERGEBNISSE

<u>Ausgangsdaten</u>		
Objekt:	Achternbergstr. 27, 45309 Essen-Kray	
Art der Nutzung:	Wohnnutzung, Zweifamilien-Reihenendhaus mit Doppelgarage	
Wertermittlungstichtag:	13. Dezember 2023	<i>Tag der Ortsbesichtigung</i>
Grundstücksgröße:	650 m ²	<i>Flurstück 179</i>
Baujahr:	1957	<i>Wohnhaus</i>
	1958	<i>Garage</i>
Wohnfläche:	63,01 m ²	<i>EG inkl. überdachter Terrasse</i>
	<u>58,51 m²</u>	<i>OG</i>
	121,52 m ²	

<u>Bewertungsergebnisse</u>	
Ertragswert:	220.000,- €
Vergleichswert:	219.000,- €
<hr/>	
Verkehrswert	220.000,- €

Dorsten, den 25. Januar 2024

(Dipl.-Ing. M. Müller)

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -



INHALTSVERZEICHNIS		Seite
0.0	Zusammenstellungen Bewertungsergebnisse	2
0.0	Inhaltsverzeichnis	3
1.0	Verfahren der Wertermittlung	4 - 5
2.0	Allgemeine Angaben	6
3.0	Grundstücksbeschreibung - allgemein.....	7
4.0	Grundstücksbeschreibung - speziell	8 - 9
5.0	Gebäudebeschreibung.....	10 - 13
6.0	Berechnungen Bruttogrund-/Wohnflächen.....	14
7.0	Gesamt- und Restnutzungsdauer der Gebäude	15
8.0	Wert des Grund und Bodens.....	16
9.0	Ertragswertermittlung	
9.1	Rohertrag – nachhaltig erzielbare Mieten/Erträge.....	17 - 23
9.2	Bewirtschaftungskosten.....	23 - 24
9.3	Liegenschaftszinssatz	24 - 25
9.4	rentierlicher Bodenwert im Ertragswertverfahren	26
9.5	Ertragswertberechnung	26
10.0	Vergleichswertermittlung	27 - 29
11.0	Verkehrswertermittlung.....	30 - 31

Anlagen

- Anlage 1 - Orientierungsplan
- Anlage 2 - Stadtplanausschnitt
- Anlage 3 - Katasterkarte 1 : 500
- Anlage 4 - Grundriss-/ Schnittzeichnungen
- Anlage 5 - Lichtbilder des Bewertungsobjektes (Außenfotografien)

- Anhang** - Auskunft über bergbauliche Verhältnisse (Bezirksregierung Arnsberg)
Bescheinigung über Erschließungsbeiträge
Baulastenauskunft
Altlastenauskunft

Anmerkung: Dem Sachverständigen liegt keine Genehmigung der Eigentümerin zur Veröffentlichung der Innenfotografien des Hauses vor.



1.0. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

1.1. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG

Bei der Wertermittlung sind die Vorschriften der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV 2021) zu beachten. Hiernach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Zur Verkehrswertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes/des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach §§ 13 bis 17 ImmoWertV.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In den Wertermittlungsverfahren sind insbesondere die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Bei der Anwendung des jeweils herangezogenen Wertermittlungsverfahrens nicht berücksichtigte wertbeeinflussende Umstände sind ergänzend zu berücksichtigen.

1.2. VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Im vorliegenden Fall ist ein *Zweifamilienhausgrundstück (Reihenendhaus mit Doppelgarage)* zu bewerten. Die Bewertung erfolgt nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Ertragswertverfahren und dem Vergleichswertverfahren (2-Säulen-Prinzip). Bei renditeorientierten Immobilien ist eine Sachwertermittlung nicht zweckdienlich und entfällt.

Die Ermittlung des *Bodenwertes* im Rahmen des Ertrags- und Sachwertverfahrens erfolgt unter Zugrundelegung der aktuellen Bodenrichtwerte des örtlichen Gutachterausschusses, die letztmalig zum 01.01.2023 festgestellt worden sind. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften wie auch zeitliche Veränderungen werden durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei der Ermittlung des *Ertragswertes* werden marktkonforme Einzelansätze (z.B. marktüblich erzielbare Erträge/Mieten, angemessene Bewirtschaftungskosten, marktkonformer Liegenschaftszinssatz, wirtschaftliche Restnutzungsdauer) zugrunde gelegt, die auf Erfahrungssätzen und örtlicher Markteinschätzung nach Analyse vorliegender Grundstücksmarktberichte der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse beruhen sowie die Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigen.

Dem Bewertungsobjekt werden marktüblich erzielbare Erträge (Nettokaltmieten ohne Nebenkosten) zugrunde gelegt, die unter Berücksichtigung allgemeiner Vermietungskriterien wie Lage innerhalb des Stadtgebietes, Baujahr und Modernisierungszustand, der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten, sowie Ausstattung, Zugschnitt und Größe des Hauses bzw. der Wohnungen angemessen und langfristig erzielbar sind.

Der Kapitalisierung des Reinertrages wird ein marktüblicher Liegenschaftszins, entsprechend der vorliegenden Grundstücksart, zugrunde gelegt, der die allgemeine Verkäuflichkeit eines Objektes dieser Art und in dieser Lage würdigt. Der Ertragswert im Rahmen dieses Gutachtens ist nicht als ertragsorientierter Wert im Sinne einer Renditerechnung eines potenziellen „Kapitalanlegers“ zu verstehen, sondern als *indirekter Vergleichswert*.



Neben dem Ertragswert wird der *Vergleichswert* des Hauses ermittelt. Grundlage sind Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baugruppe des Bewertungsobjektes, die den jährlichen Grundstücksmarktberichten des örtlichen Gutachterausschusses entnommen sind (letzte Veröffentlichung 2023). Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften werden durch geeignete Zu- oder Abschläge auf die speziellen Lage- und Objektmerkmale der Wohnung umgerechnet.

Im Rahmen der jeweiligen Berechnungsverfahren werden abschließend Minderwerte wegen Bauschäden / Baumängeln am Sondereigentum des Wohnungseigentums und am gemeinschaftlichen Eigentum (sofern keine ausreichende Instandhaltungsrücklage besteht – Kostenrisiko) wertmäßig angemessen berücksichtigt. Das bedeutet, dass die Auswirkungen auf den Verkehrswert in diesem Gutachten nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß unter Beachtung der bestehenden technischen Wertminderung des Gebäudes (normale Alterung) berücksichtigt werden (sh Vorbemerkung Gebäudebeschreibung).

GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

LITERATUR

- *Vogels* Wertermittlung - marktgerecht
- *Gerady* Wertermittlung von Grundstücken
- *Brachmann* Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken
- *Rössler/Langler/Simon* Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- *Sprengnetter* Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
- *Kleiber/Simon* Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar
- *Kleiber* Marktwertermittlung nach ImmoWertV, praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage

VERWENDETE UNTERLAGEN

- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Essen vom 03.08.2023, AZ: 185 K 010/23
- Beschluss des Amtsgerichtes Essen vom 03.08.2023
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen vom 11.07.2023
- Erkundigungen bei den Fachämtern der Stadt Essen (u.a. Bauakte des Bauordnungsamtes)
- Katasterplan
- Mietspiegel der Stadt Essen
- Grundstücksmarktberichte und Richtwertkarten der Gutachterausschüsse
- sonstige Immobilienmarktberichte (IVD-Preisspiegel, Immopromo, u.a.)



2.0. ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer:	*)
Katasterbezeichnung:	Gemarkung: Kray
	Flur: 1
	Flurstück: 179
	Fläche: 650 m ²
	Nutzung: Hof- und Gebäudefläche „Achternbergstr. 27“
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Kray, Blatt 1024
Grundbuchbelastungen in Abt. II:	In Abt. II des v.g. Grundbuches sind folgende Belastungen eingetragen: <i>lfd. Nr. 1-2:</i> gelöscht <i>lfd. Nr. 3</i> Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 11.07.2023 (Die Belastung ist wertneutral)
Baulasten:	Nach Auskunft der Stadt Essen sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen. <i>Die schriftliche Bescheinigung ist dem Gutachten im Anhang beige-fügt.</i>
Auftraggeber:	Amtsgericht Essen, Aktenzeichen: 185 K 010/23
Aufgabe des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung über ein Zweifamilienhausgrundstück in einer Zwangsversteigerungssache*).
Mietverhältnisse:	Die EG-Wohnung ist vermietet*), die OG-Wohnung wird zeitweise eigengenutzt.
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung erfolgte am 13.12.2023 durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Manfred Müller in Anwesenheit der Mieterin der EG-Wohnung*) und dem beauftragten Schlüsselverwalter der Eigentümerin für die OG-Wohnung. Die Eigentümerin war schriftlich über den Termin benachrichtigt, jedoch nicht anwesend.

*) aus Datenschutzgründen keine Angaben



3.0. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - ALLGEMEINE MERKMALE

Grundstücksart:	Wohngrundstück
Wohnlage:	mittlere Wohnlage, vergleichsweise gute Durchgrünung (Rückraum)
Bebauung der näheren Umgebung:	2 ½-geschossige Reihenhäuser aus der Bauzeit des Bewertungsobjektes, im vorderen Bereich der „Achternbergstr.“ 4-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser, gegenüberliegend beginnendes Gewerbegebiet
Infrastruktur:	normale infrastrukturelle Ausstattung, Einkaufsmöglichkeiten für den Tagesbedarf im Umkreis von ~ 1 km
Straßenbau und Erschließung:	<p>Die angrenzende „Achternbergstraße“ ist endgültig ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn, 1-seitig gepflasterter Bürgersteig, Straßenrandparker, Straßenbeleuchtung/-kanalisation vorhanden.</p> <p>Erschließung der Wohnhäuser Nr. 25-27 über parallel zur Straße verlaufenden, asphaltierten Erschließungsweg, Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt.</p>
Ver- und Entsorgung:	Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt über örtliche Versorgungsunternehmen, die Entsorgung erfolgt über Grundleitungen an die städtische Kanalisation.
Verkehrslage:	inner- und überörtlich normale Straßenanbindungen, Autobahn A40, Anschluss-Stelle E.-Kray in ~2,5 km, bis Essen-Zentrum ~7,5 km, bis GE-Zentrum ~4,5 km
Art, Geschoszahl, Baujahr der Gebäude:	<p>Zweifamilien-Reihenendhaus eines 3-er Blockes, 2-geschossig ohne DG-Ausbau, Baujahr 1957</p> <p>Doppelgarage am Haus, Baujahr 1958</p>



4.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - SPEZIELLE MERKMALE

Grundstücksschnitt: Reihengrundstück mit weitgehend regelmäßigem Zuschnitt, die Gartenseite ist nach Süden ausgerichtet
Vorgarten ~3,0 m, Breite ~17,0 m i.M., Tiefe ~42,0 m i.M.

Oberflächengestaltung: eben, normale Höhenlage zur angrenzenden Straße

Baugrund: nicht untersucht, ortsüblich normale Verhältnisse unterstellt

Altlasten: Nach Auskunft der Stadt Essen (Untere Bodenschutzbehörde - Altlastenkataster) vom 23.01.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst.

Es wurde aber festgestellt, dass sich auf dem angefragten Grundstück ein Teich befunden hat. Dessen Lage kann der beigelegten historischen Karte von 1803 entnommen werden. Zur besseren Orientierung wurde der historischen Karte die automatische Liegenschaftskarte von 2024 hinterlegt. Der Teich existiert heute nicht mehr. Über den genauen Zeitpunkt der Begradigung und über die von diesem Rahmen vorgenommenen Erdarbeiten liegen hier jedoch keine Informationen vor. Im dargestellten Grundstücksbereich können daher Verfüllungen nicht ausgeschlossen werden. Ein Handlungsbedarf wird nicht angenommen.

Die schriftliche Bescheinigung ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.

Bergbauliche Einflüsse: Das Bewertungsgrundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Dahlbusch 4“, und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Der aktive Bergbau ist seit Jahrzehnten stillgelegt. Nach allgemeiner Lehrmeinung sind die Bodenbewegungen spätestens nach 5 Jahren abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.

Bei anstehenden Baumaßnahmen ist grundsätzlich eine Anfrage an die Bergwerkseigentümer zu stellen, ob und welche Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die schriftliche Auskunft der Bezirksregierung ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.

Bauleitplanung: kein Bebauungsplanbereich, die Beurteilung der Grundstücksqualität erfolgt nach § 34 BauGB „im Zusammenhang eines bebauten Ortsteiles“



- Tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung:** Zweifamilienwohnhaus, Reihenendhaus eines 3-er Blockes, 2-geschossig ohne DG-Ausbau, Doppelgarage am Haus
- Erschließungsbeitrag:** Die Stadt Essen (Amt für Straßen und Verkehr) bescheinigt, dass für das Bewertungsgrundstück
- die Erschließungsbeiträge getilgt sind
 - keine straßenbaulichen Maßnahmen vorhanden sind
 - Kanalanschlussbeiträge getilgt sind
- Die Bescheinigung ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.*
- baurechtliche Merkmale:** Die Bauakte der Stadt Essen wurde eingesehen, danach wurden folgende Genehmigungsstände vorgefunden:
- Neubau von 4 Wohnhäusern (2 Dreierblöcke) Achternbergstr. 19-27
Bauschein-Nr. 62-2-40144/56 vom 08.06.1957, Rohbauabnahmeschein vom 29.07.1957, Schlussabnahmeschein vom 28.11.1957.
- Errichtung einer Doppelgarage
Bauschein-Nr. 65-2-40318/57 vom 28.01.1958, Rohbauabnahmeschein vom 10.07.1958, Schlussabnahmeschein vom 24.09.1958
- Hinweis
Für die Errichtung der Terrassenüberdachung wurden in der Bauakte keine Vorgänge vorgefunden (Bauantrag/-genehmigung, etc.).



5.0. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Vorbemerkung:

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf *dominierende Bauteile, Zustands- und Ausstattungsmerkmale*, wie sie im Rahmen der Ortsbeobachtung angetroffen wurden und soweit die Räumlichkeiten zugänglich waren.

- !! Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über Art und Zustand nicht sichtbarer Bauteile auf vorliegende Unterlagen und Auskünften der Beteiligten.
- !! Insbesondere können im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens gemäß § 194 BauGB keine *verbindlichen Aussagen* über Zustand und Aufbau von Flachdächern und deren Dichtungen, Holzschädlinge, Rohrleitungs- oder Steinfraß, statische Probleme sowie Angaben über den Baugrund und dessen Tragfähigkeit oder Ursachen für erkennbare Baumängel oder Bauschäden getroffen werden. Speziell bei älteren Gebäuden mit statisch relevanten Holzbauteilen können nicht erkennbare Holzschäden (tierischer Schädlingsbefall bzw. Fäulnis-/ Schwammbefall) die Standicherheit und Restnutzungsdauer der Gebäude erheblich reduzieren.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes beruht auf Feststellungen an den sichtbaren Bauteilen, weitergehende Untersuchungen bauphysikalischer Art oder die Funktionsprüfung der Bautechnik wurde nicht vorgenommen. Das Gebäude wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (z.B. Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht.

Bei dieser Bewertung wird ein altersbedingter Normalzustand unterstellt, falls Schäden/Mängel nicht nachfolgend erwähnt sind. Die Berücksichtigung von evtl. Baumängeln oder Bauschäden als Minderwert im Rahmen des Wertgutachtens kann nur näherungsweise unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung im Rahmen der festgesetzten Restnutzungsdauer erfolgen; d.h. der in Ansatz gebrachte Minderwert entspricht nicht dem tatsächlichen Kostenaufwand zur Wiederherstellung/Instandsetzung.

- !! Für eine derartige Schadensbewertung wären Spezialuntersuchungen erforderlich. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Verkehrswertgutachten nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten handelt.

Gebäudeklasse:

Zweifamilienwohnhaus, 2-geschossig ohne DG-Ausbau, Doppelgarage

Unterkellerung:

voll unterkellert

Dachausbau:

nicht ausgebaut, kein direkter Zugang (Deckenöffnung im Treppenflur)

BAUART

Fundamente:	Beton nach statischen Erfordernissen der Bauzeit
Kellerwände:	Mauerwerk der Bauzeit, lt. Bauakte Hohlblocksteine
Geschossaußenwände:	wie vor
Innenwände:	wie vor
Feuchtigkeitsisolierung:	entsprechend der Bauzeit
Trittschall- und Wärmedämmung:	entsprechend der Bauzeit, keine energetischen Verbesserungen
Decken:	Stahlbetondecken entsprechend der Bauzeit
Treppen/Treppenhaus:	Hauseingangstür als Leichtmetalltür (Kupfer/Messing) mit Strukturglaseinsatz, Sprechanlage und elektrischer Türöffner vorhanden, Eingangsüberdachung mit Beleuchtung. Eingestemmte Holzwangentreppe, schmiedeeisernes Geländer/Handlauf, Wände Kunststoffreibeputz.
Dachkonstruktion:	~30° Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Tondachziegel, Kaminkopf abgedeckt und verschiefert
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre Kupfer
Außenwandflächen:	Kratzputz, gestrichen (z.T. Rissbildungen, Feuchtespuren/ Verschmutzungen)

INNENAUSBAU - wesentliche Ausstattungsmerkmale

Decken:	verputzt/gestrichen, im Erdgeschoss tlw. ältere Holzverkleidungen
Wände:	verputzt und tapeziert
Wandplattierungen:	Fliesenspiegel/-sockel im Arbeitsbereich der Küchen, Bäder ~2,20/2,30 m hoch gefliest – insgesamt ältere Verfliesungen
Oberböden:	EG: insgesamt gefliest OG: Bad gefliest, sonst Laminat (schadhaft)
Türen:	Wohnungsabschluss- und Innentüren glatte Holztüren mit Futter und Bekleidung (unterschiedliche Dekore), tlw. beschädigt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Einbau vermutlich Anfang der 1980er Jahre), einige Fenster mit Glasschäden und Verriegelungsmängeln, im Wohnzimmer EG Flügeltür mit feststehendem Seitenteil zur Terrasse; in den Bädern Glasbausteine mit Lüftungs-klappe



Rollläden:	im EG Kunststoffrollläden in Holzdekor (insgesamt schadhaft), im OG keine Rollläden
Terrasse:	Betonsohle mit Holzfliesen (tlw. schadhaft), Überdachung in Holzkonstruktion mit Glaseindeckung (kein Sicherheitsglas, einige Elemente gesprungen) über die gesamte Hausbreite, gemauerte Sichtschutzwand zum Nachbarn. Die Überdachung ist baurechtlich nicht genehmigt.
besondere Einbauten:	Kaminofen im Schlafzimmer EG (ohne Nutzung)
Elektroinstallation:	ausreichend Brennstellen und Steckdosen, Sicherungskästen in den Wohnungen, FI-Schalter vorhanden
Sanitärinstallation:	<u>Bad im Erdgeschoss</u> Einrichtungsgegenstände: Einbaubadewanne mit Duschkabinenaufsatz, Hänge-WC mit Druckspüler, Waschtisch – farbige Sanitärobjekte (beige-braun), Ausbaustand der 1980er Jahre <u>Bad im Obergeschoss</u> Einrichtungsgegenstände: Einbaubadewanne mit Duschkabinenaufsatz, Stand-WC mit Druckspüler, Waschtisch – farbige Sanitärobjekte (manhattan-grau) – Ausbau insgesamt schadhaft/abgängig, Feuchte-/Abdichtungsmängeln im Wannenbereich mit Schäden in der EG-Wohnung
Heizungsart:	Warmwasserzentralheizung mit Gasfeuerung (Kombitherme), lt. Angabe des Mieters vor ~4 Jahren erneuert. In den Wohnräumen ältere Rippenheizkörper mit Thermostatventilen.
Warmwasserbereitung:	EG: über Kombitherme OG: über EL-Durchlauferhitzer
Ausbau Kellerbereich:	ursprünglicher, einfacher Kellerausbau/-gestaltung, der gesamte Kellerbereich ist mit Hausrat/Müll zugestellt (Entrümpelung erforderlich), im Wesentlichen: <ul style="list-style-type: none">- schalungsraue Betondecke- Wände tlw. grob geputzt, tlw. Mauerwerk- Kunststofffenster- Estrichboden- einfache Elektroinstallation- Kelleraußentür (korrodiert), angrenzende Außentreppe (schadhaft)- insgesamt mäßiger/schlechter Zustand, u.a. starke Rissbildungen, partiell aufsteigende Feuchtigkeit

ALLGEMEINE BEURTEILUNG

Ausstattung/Modernisierungen:	Grundausrüstung augenscheinlich Anfang der 1980er Jahre, keine Hinweise auf Modernisierungen. Nachträgliche Terrassenüberdachung ungenehmigt.
Räumliche Aufteilung:	3-Raum-Wohnungen, bestehend aus Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer und 2 Schlafzimmern (im OG 1 Durchgangsraum). EG-Wohnung mit großer, überdachter Terrasse (ungenehmigt). OG-Wohnung ohne Balkon.



Bau-/ Unterhaltungszustand:

EG-Wohnung: vermietet, älterer Feuchteschaden in Küche und Bad (Deckenbereich), Ursache mangelhafte Abdichtungen im Bad der OG-Wohnung, Schönheitsreparaturen (Anstrich/Tapezierung), Kleinschäden (u.a. Verglasung einiger Fenster, Rollläden, Türen)

OG-Wohnung: Eigennutzung, komplett möbliert bzw. mit Sperrmüll zugestellt; Oberböden stark abgenutzt/schadhaft, starke Stockflecken im Bereich des Wohnzimmerfensters, Feuchteschaden im Bad zum Dachboden, Abdichtungsmängel/Schäden im Wannbereich mit Durchfeuchtung der Decke zur EG-Wohnung, Bad generell abgängig, Kleinschäden an den Türen

Kellerbereich: Sichtbarer Riss im Treppenflur des Kellers, nach Mieterangaben vor einiger Zeit Stauwasserbildung im Keller (Ursache unbekannt). Am Tage der Ortsbesichtigung stark „muffiger“ Geruch, gesamter Kellerbereich mit Hausrat/Müll zugestellt, Räumung erforderlich, Mängel an Kelleraußentür/-treppe

Sonstiges: Generell starke Schiefelage des Hauses feststellbar, Rissbildungen in der Fassade (tlw. verpresst)

Außenanlagen: Schäden an der überdachten Terrasse (Belag, Glas-eindeckung tlw.), zudem ist die Terrassenüberdachung baurechtlich nicht genehmigt. Rückwärtige Garten-Holzhäuser stark abgenutzt/schadhaft und ohne wirtschaftlichen Wert; tlw. ist Abbruchmaterial im Seitenbereich des rückwärtigen Grundstücks abgelegt (Räumung erforderlich).

AUBENANLAGEN**Entwässerung:**

Anschluss an städtische Kanalisation

Versorgungsanschlüsse:

Wasser, Strom, Gas

Einfriedung:

vorderseitig offen gestaltet, rückwärtig Zauneinfriedung oder Grenz-bewuchs

Hof-, Wege-, sonstige Befestigung:

Hauszugang und Garagenvorplatz gepflastert

besondere Bauteile:

Kelleraußentreppe (schadhaft), Eingangsüberdachung, ungenehmigte Terrassenüberdachung in Holzkonstruktion, gemauerte Sichtschutzwand

sonstige Außenanlagen:

Rasenfläche, Zieraufwuchs – insgesamt einfache Gartengestaltung, stark vernachlässigt/ohne wirtschaftlichen Wert, diverse einfache Holzschuppen ohne wirtschaftlichen Wert (geringer Restwert und drohende Abbruchkosten heben sich auf).

Nebengebäude:Doppelgarage

massive Bauart, Satteldach in Holzkonstruktion, Tondachziegel, Entwässerung schadhaft/defekt, 2 Stahlschwingtore mit Manuellantrieb, Nebentür zur Terrasse, Fenstereinsatz (Verglasung schadhaft), Wände grob geputzt, Estrich-/Betonboden, Licht/Strom vorhanden, partiell aufsteigende Feuchtigkeit.

Die ursprüngliche Trennwand innerhalb der Garage wurde entfernt und ein Stahlträger/Stahlstütze eingebaut mit zusätzlicher Stütze zum First. Diesbezüglich liegen keine Unterlagen vor, die Standsicherheit ist fraglich/nicht nachgewiesen.



6.0. BERECHNUNG BRUTTOGRUND-/WOHNFLÄCHEN

Die Bruttogrundflächen wurden anhand der vorliegenden Planunterlagen aus der Bauakte der Stadt Essen ermittelt. Zur Feststellung der Wohnflächen hat der Sachverständige ein örtliches Aufmaß durchgeführt. Danach ergeben sich die nachfolgenden Werte, die nur für die Wertableitung im Rahmen dieses Gutachtens verwendbar sind.

6.1 BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF)

Kellergeschoss:	9,10 m	x	8,575 m	..... =	78,03 m ²
Erdgeschoss:	9,10 m	x	8,575 m	..... =	78,03 m ²
Obergeschoss:	9,10 m	x	8,575 m	..... =	78,03 m ²
Dachgeschoss (ohne Ausbau):	78,03 m ²	x	Faktor 0,5	..... =	<u>39,02 m²</u>
					<u><u>273,11 m²</u></u>

6.2 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG - nach örtlichem Aufmaß

Wohnung Erdgeschoss

Flur:	4,08 m	x	1,23 m	..... =	5,02 m ²
Bad:	1,57 m	x	2,75 m		
	- 0,32 m	x	0,28 m	..... =	4,23 m ²
Küche:	2,32 m	x	2,77 m	..... =	6,43 m ²
Wohnen:	4,49 m	x	4,15 m	..... =	18,63 m ²
Schlafen:	3,51 m	x	3,75 m	..... =	13,16 m ²
Kind:	2,92 m	x	3,78 m	..... =	<u>11,04 m²</u>
					= 58,51 m ²
überdachte Terrasse (anteilig):	3,00 m	x	6,00 m x ¼	..... =	<u>4,50 m²</u>
					<u><u>63,01 m²</u></u>

Wohnung Dachgeschoss wie Erdgeschoss (ohne Terrasse) = 58,51 m²

Zusammenstellung der Wohnflächen

EG-Wohnung	=	63,01 m ²
DG-Wohnung	=	<u>58,51 m²</u>

Wohnfläche insgesamt = 121,52 m²



7.0 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER DER GEBÄUDE

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer der Zeitraum anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes, wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten, können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Unter Berücksichtigung von § 12 Abs. 5 und Anlage 1+2 ImmoWertV sowie in Anlehnung an die einschlägige Fachliteratur (u.a. Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW – Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Stand 07/2013) ergeben sich im Hinblick auf Konstruktionsart, Bauausführung, Alter und Zustand des zu beurteilenden Gebäudes nachfolgende Ansätze:

Gebäude	Baujahr	Alter am Stichtag Jahre	wirtschaftliche Gesamtstand- dauer Jahre	wirtschaftliche Restnutzungs- dauer Jahre
Wohnhaus Doppelgarage	1957 1958	66 65	80	14

Im Rahmen der Bewertung wird für die Gebäude eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 14 Jahren** zugrunde gelegt.

8.0 WERT DES GRUND UND BODENS

Für die Bodenwertableitung werden die nächstgelegenen und vergleichbaren Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke herangezogen, die durch den Gutachterausschuss Essen zum 01.01.2023 festgestellt wurden (Quelle: www.boris.nrw.de).

Richtwert 2023	ermittelt zum 01.01.2023 durch den Gutachterausschuss der Stadt Essen	
<i>Definition:</i>	W -II - 40 , d.h. Wohngrundstücke, -geschossig bebaut/bebaubar, 40 m Grundstückstiefe, beitragsfrei	
<i>im Bereich:</i>	zonaler Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes.....=	250,00 €/m²
Durchschnittlicher Lagewert:		
Zu-/Abschlag als Anpassung an die Marktlage - entfällt.....=	+	0,00 €/m ²
spezieller Lagewert:		
Zu-/Abschlag wegen Lagewertunterschied ggü. der Richtwertlage - entfällt.....=	±	0,00 €/m ²
	Ausgangswert.....=	250,00 €/m²

weitere Zu- oder Abschläge:

- 5,0 % Abschlag wegen abweichender Grundstückstiefe mit rd. 42 m im Mittel ggü. dem Richtwertgrundstück, zudem mit 650 m² Grundstücksfläche Übergröße als Reihenendhaus
- + 5,0 % Zuschlag für Grundstücksausrichtung nach Süden
- ± 0,0 % Zu- /Abschlag wegen abweichender Erschließungsbeitragssituation ggü. dem Richtwert - entfällt, nach Auskunft der Stadt Essen ist das Bewertungsgrundstück entsprechend der Richtwertdefinition gemäß §§ 127 BauGB erschließungsbeitragsfrei

± 0,0 % Zu-/Abschlag zu 250,00 €/m ²=	±	0,00 €/m ²
	=	250,00 €/m²

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks beträgt zum Bewertungsstichtag 13.12.2023 demnach:

Flurstück 179:	650 m ²	x	250,- €/m ²	=	<u><u>162.500,- €</u></u>
-----------------------	--------------------	---	------------------------------	---	---------------------------



9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

9.1. Rohertrag - marktüblich erzielbare Mieten/Erträge

Die ortsübliche Miete wird in Anlehnung an den aktuellen Mietspiegel der Stadt Essen (Stand: 01.08.2022, gültig bis 31.07.2024) abgeleitet. Grundlage für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 bis 4 des Mietspiegels (Basiswert, Wohnlage, Wohnfläche, Art und Ausstattung) sowie ggf. Berücksichtigung weiterer Merkmale und Besonderheiten.

Mit Hilfe dieser Tabellen kann die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Abhängigkeit von der Art des Mietobjekts, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschl. der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit ermittelt werden. Bei den ausgewiesenen Mietwerten gemäß Mietspiegel handelt es sich um Nettokalmieten ohne Betriebs- und sonstige Nebenkosten.

Die ermittelte Mietpreisspanne des Mietspiegels beträgt ± 13 Prozent. Das bedeutet, dass die mit Hilfe der Tabellen 1-4 ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu ± 13 Prozent verändert werden kann, um Merkmale oder sonstige Besonderheiten zu berücksichtigen, die in den Tabellenwerten noch nicht berücksichtigt wurden. Für die praktische Anwendung können die als Spanne ermittelten 13 Prozentpunkte mit hinreichender mathematischer Genauigkeit durch Punkte ersetzt werden, wie sie bei der Einstufung anderer Merkmale verwendet werden.

Mietwertableitung nach Mietspiegel Stadt Essen 2022:

Tabelle 1 - Basiswert

tatsächliches Baujahr	€/m ²
bis 1918	6,97
1919 bis 1960	6,65
1961 bis 1967	6,91
1968 bis 1977	7,12
1978 bis 1994	7,56
1995 bis 2001	8,08
2002 bis 2008	8,43
ab 2009	8,95

Hinweis: Das Einrechnen von Zwischenwerten ist nicht zulässig. Abweichungen können am Ende der Mietberechnung berücksichtigt werden.

Tabelle 2 - Einfluss der Wohnlage

Lageklasse	Punkte
Lageklasse 1	94
Lageklasse 2	94
Lageklasse 3	100
Lageklasse 4	108
Lageklasse 5	115
Faktor Lageklasse = 100 / 100 = 1,0	

Die Einordnung der speziellen Wohnlage ist dem zugehörigen Straßenverzeichnis (Anlage des Mietspiegels) zu entnehmen. Im Einzelfall ist eine Anpassung der Lageeinstufung möglich, insbesondere wenn eine Wohnung im Gegensatz zu der überwiegenden Zahl der Wohnungen in einer Straße einer anderen Umgebungslärmbelastung ausgesetzt ist. Eine solche Lagekorrektur ist am Ende der Mietberechnung möglich. *Nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel ist das Bewertungsobjekt in die Lageklasse 3 einzuordnen.*

Hinweis: Das Einrechnen von Zwischenwerten ist nicht zulässig.
Abweichungen können am Ende der Mietberechnung berücksichtigt werden.

Tabelle 3 - Einfluss der Wohnfläche

Wohnfläche	Punkte	Wohnfläche	Punkte
m ²		m ²	
25	119	51-53	100
26	118	54-57	99
27	117	58-63	98
28	116	64-75	97
29	115	76-84	98
30	114	85-90	99
31	113	91-95	100
32	112	96-100	101
33	111	101-106	102
34-35	110	107-113	103
36	109	114-132	104
37	108	133-137	103
38	107	138-140	102
39-40	106	141-143	101
41-42	105	144-145	100
43	104	146-147	99
44-45	103	148-149	98
46-47	102	150	97
48-50	101		
Faktor Wohnfläche, bei 121,52 m² Gesamtfläche = 104 / 100 = 1,04			



Tabelle 4 – Einfluss von Art und Ausstattung der Wohnung inkl. Energetik

		Punkte	ermittelte Punkte
1.) Art der Wohnung			
a)	Apartment (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische	7	
b)	Souterrain-Wohnung	-5	
c)	Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben tlw. 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	
b)	Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung (entsprechen der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung/EnEV):		
	① Dach oder oberste Geschossdecke ab 2009	2	
	② Außenwände zwischen 1995 und 2013	3	
	③ Außenwände ab 2014	8	0
3.) Heizung			
a)	Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) bzw. der Fernwärmeanschlusstechnik ab 2014 bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995	1	
b)	Elektrospeicherheizung	-5	
c)	Fußbodenheizung (nicht anwendbar sofern über Elektrospeicherheizung betrieben)	2	0
4.) Küche			
a)	Wohnküche (großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)	1	
b)	Warmwasserbereitung in der Küche:		
	① kombiniert mit Heizung/Etagenheizung	1	
	② Untertischgerät	-1	
	③ Boiler	-5	
c)	Einbauküche (vom Vermieter ohne eigenständige Mietzahlung gestellt)	8	0
5) Badezimmer			
a)	Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließung und Erneuerung von Sanitärobjekten)		
	① 2002 bis 2013	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	
b)	Garten zur alleinigen Nutzung (nicht anwendbar in Kombination mit 6a)	7	
c)	Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung mehrerer Mietparteien	1	
	<i>zunächst 0 Punkte – sh. Einzelableitung</i>		0
7) Oberböden/Bodenbelag (mind. 50 % der Wohnräume - ohne Küche/Bad)			
a)	Oberböden nicht vom Vermieter gestellt oder einfacher PVC-Bodenbelag	-3	
b)	Keramik / Fliesen / Kachelboden	2	
c)	Hochwertige PVC-Bodenbeläge (Designboden, Vinyl)	2	
d)	Parkett / aufgearbeitete Hobeldielen / Naturstein	5	0
Übertrag		Summe	±0



Übertrag		Summe	±0
8) weitere Ausstattungsmerkmale			
a)	Aufzug (in Gebäuden bis max. 5 Obergeschossen	-3	
b)	Wohnung barrierearm (z.B. bodengleiche Dusche, max. 6 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, vergrößerte Türbreiten)	1	
c)	Videogestützte Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner	3	
d)	ein oder mehrere gefangene Räume; Wohnräume (nicht Flur, Bad, WC oder Abstellraum), die nur durch einen anderen Wohnraum betreten werden können	-1	
e)	überwiegend Rollläden/Fensterläden	1	
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	0
Faktor Art und Ausstattung = (0 + 100) / 100 =		Faktor=	1,00

Folgende wesentliche Ausstattungsmerkmale liegen den Wohnungen als Referenz zugrunde:

Heizung:	Zentralheizung (auch Blockheizkraftwerk, Fernwärme oder Wärmepumpe) oder Etagenheizung
Warmwasserbereitung (Küche):	über Durchlauferhitzer
überw. Bodenbelag/Oberböden:	Teppich oder Laminat
Fenster/Verglasung	Isolierverglasung (U-Wert von 1,9 bis 3,0; Einbau nur bis 1994)

Berücksichtigung weiterer Merkmale/Besonderheiten (max. ± 13 Punkte)

Der Wohnungsmarkt wird durch eine Vielzahl mietpreisbeeinflussender Merkmale bestimmt. Auch für nahezu identische Wohnungen werden unterschiedliche Mieten vereinbart. Bei einer repräsentativen Mietdatenerhebung können diese mietpreisbeeinflussenden Merkmale nicht alle ermittelt werden. In der Praxis der Mietspiegelstellung führt dies dazu, dass durch die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete nicht alle Mietinflüsse erklärt werden können. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ist daher kein punktegenauer Einzelwert, sondern ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte. Dieser wird als Mietpreisspanne angegeben, innerhalb der die ortsüblichen Vergleichsmieten liegen.

Bei dem Essener Mietspiegel 2020 beträgt der statistisch ermittelte untere Spannwert der Mietpreisspanne -10 %, der obere Spannwert +13%. Das bedeutet, dass die mit Hilfe der v.g. Tabellen ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu 10 % vermindert bzw. 13 % erhöht werden kann.

Für die praktische Anwendung können diese prozentualen Spannengrenzen durch Punkte ersetzt werden, wie sie bei der Einstufung anderer Merkmale verwendet werden. Dabei können analog zum Vorgehen im qualifizierten Teil des Mietspiegels Punkte in einem begründeten angemessenen Verhältnis vergeben werden. Die Höhe der Punkte sollte sich dabei an der Abweichung vom üblichen Standard orientieren und in einem angemessenen Verhältnis zu dieser Abweichung festgesetzt werden.



Nachfolgend sind Beispiele aufgeführt, die eine Veränderung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete rechtfertigen können (Orientierungshilfe):

Verminderung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete (max. Punktzahl – 10 %)	ermittelte Punktzahl	
<p>über die generelle Lärmsituation in der Straße (Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm, Lärm großer Gewerbe-/Industriebetriebe) hinausgehende, erhebliche und regelmäßige Beeinträchtigungen durch Geräte (z.B. durch Liefer- und Kundenverkehr) Gerüche (verursacht durch Gewerbe) Fenster mit Einfachverglasung keine ausreichende Belichtung der Wohnräume Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung innenliegendes Bad ohne ausreichende Belüftung Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) auf Putz, überwiegend sichtbar kleiner Balkon oder zur Hauptstraße orientiert fehlender zusätzlicher Abstellraum im Haus (Kellerraum, Dachboden, o.ä.) hier: keine Abzüge</p>	0	
Erhöhung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete (max. Punktzahl +13 %)		
<p>über die generelle Straßengestaltung hinausgehende Gestaltung der Straße (z.B. Straße als Allee gestaltet, Stichstraßen in Sackgassenlage) aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Sitzbänke, Ruhezone oder aufwendig gestaltete Spielflächen) kostenfreie Parkmöglichkeiten in ausreichender Anzahl vor dem Haus vorhanden Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke vor 2009 Heizung unterstützt durch regenerative Energieträger (bspw. Solarthermie/Erdwärme) zusätzlicher Kamin oder Kaminofen Gäste-WC zweites Badezimmer / Badezimmer mit Badewanne und Dusche Wohnung ist barrierearm erreichbar (Wohnung ist ohne Stufen erreichbar) hochwertiger Laminatboden elektrisch betriebene Rollläden einbruchhemmende Wohnungstür (mind. RC2 N) zusätzlicher Einbruchschutz an Fenstern und Balkontüren (mind. RC2 N) moderne Grundrissgestaltung (z.B. offener Wohn-/Essbereich) Wohnung wurde durch Vermieter tapeziert übergeben hier: keine Zulagen</p>	0	
	Summe	0
Faktor Art und Ausstattung = (0 + 100) / 100 =	Faktor	1,00

Berechnung der marktüblichen Vergleichsmiete

Ausgangswert/Basiswert - gem. Tabelle 1 Mietspiegel Essen 2022	=	6,65 €/m²
Einfluss der Wohnlage - nach Tabelle 2	Faktor =	1,00
Einfluss der Wohnfläche - nach Tabelle 3	Faktor =	1,04
Einfluss der Ausstattung - nach Tabelle 4	Faktor =	1,00
Einfluss weitere Merkmale/Besonderheiten	Faktor =	1,00
Mietwertberechnung: 6,65 €/m ² x 1,00 x 1,04 x 1,00 x 1,00	=	6,92 €/m²
Anpassung an die Marktlage		
Der Mietspiegel wurde zum 01.08.2022 beschlossen, zum aktuellen Bewertungsstichtag erfolgt eine Anpassung über die Veränderung des Verbraucherpreisindex Bund (2020=100)		
Index 08/2022 (Stand Mietspiegel 01.08.2022) = 110,7		
Index 11/2023 (letzter Index zum Bewertungsstichtag) = 117,3		
Veränderung: 117,3 / 110,7 = 1,0596, das entspricht 6,0 % Zuschlag zu 6,65 €/m ²	+	0,40 €/m ²
Ortsübliche Vergleichsmiete Mietwert – Ausgangswert im Objekt	=	7,32 €/m²

Mietableitung EG-Wohnung (63,01 m²)

Ausgangsmietwert im Objekt = 7,32 €/m²

weitere Zu- oder Abschläge:

+ 2,5 % Ausstattungsabweichungen: geringe Ausstattungsverbesserungen (u.a. Rollläden, zentrale Warmwasserbereitung)

+ 7,5 % Lage im Erdgeschoss mit alleiniger Gartennutzung inkl. überdachter Terrasse, ungenehmigte Gartenaufbauten bleiben unberücksichtigt

± 0,0 % Grundrissgestaltung: entfällt

+ 10,0 % Zuschlag zu 7,32 €/m² = + 0,73 €/m²
= **8,05 €/m²**

Mietableitung OG-Wohnung (58,51 m²)

Ausgangsmietwert im Objekt = 7,32 €/m²

weitere Zu- oder Abschläge:

+ 0,0 % Ausstattungsabweichungen: entfällt

- 2,5 % Lage im Obergeschoss, Isolierungsnachteile zum nicht ausgebauten Dachboden

- 2,5 % Grundrissgestaltung: fehlender Balkon

- 5,0 % Abschlag von 7,32 €/m² = - 0,37 €/m²
= **6,95 €/m²**



Rechnung Rohertrag

EG-Wohnung:	63,01 m ²	x	8,05 €/m ²=	507,23 €
OG-Wohnung:	58,51 m ²	x	6,95 €/m ²=	406,64 €
Doppelgarage inkl. Vorplatz:	2 Garagen	x	55,00 €/Garage.....=	110,00 €
			monatlicher Rohertrag*)=	1.023,87 €
			oder rd.	1.024,00 €
			jährlicher Rohertrag=	12.288,00 €

*) Durchschnittsmiete = 7,52 €/m² / Mietansatz in mangelfrei vermietbarem Zustand

Tatsächlich einkommende Miete

Die EG-Wohnung ist vermietet, das Mietverhältnis ist persönlich geprägt, nach Absprache mit der Eigentümerin werden nur die Betriebs-/Nebenkosten gezahlt.

Die OG-Wohnung wird eigengenutzt.

Im Rahmen der Bewertung werden die ortsüblich abgeleiteten Mieten zugrunde gelegt.

9.2 Bewirtschaftungskosten

Nach § 32 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die Abschreibung, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen. Die Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen, da in dem vorliegenden Fall Nettokaltmieten ohne Betriebskosten zugrunde gelegt wurden. Die Abschreibung ist im Berechnungsverfahren nicht gesondert zu berücksichtigen, dieser findet Niederschlag im Vervielfältiger über die festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Berücksichtigung finden letztendlich die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Die zu berücksichtigenden Basiswerte beziehen sich auf den 01.01.2021 und sind in Anlage 3 ImmoWertV beschrieben, die Kostenansätze basieren auf § 12 Abs. 5, Satz 2 ImmoWertV.

Instandhaltungskosten (Stand: 01.01.2021)

11,70 €/p.a.	je m ² Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden
88,00 €/p.a.	je Garage oder ähnlichen Einstellplätzen, einschl. Kosten für Schönheitsreparaturen

Sofern die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen werden, ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

Verwaltungskosten (Stand: 01.01.2021)

298,00 €/p.a.	je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
357,00 €/p.a.	je Eigentumswohnung
39,00 €/p.a.	je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Mietausfallwagnis: 2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Die v.g. Kostenansätze gelten für das Jahr 2020 (Stichtag 01.01.2021), eine Angleichung zum aktuellen Bewertungsstichtag erfolgt durch Veränderung über den Verbraucherpreisindex im Bund (Basis 2020=100), jeweils zum Oktober des vorherigen Jahres.

Index Oktober 2020 =	99,9	
Index Oktober 2023 =	117,8	Veränderung: 117,8 / 99,9 = 1,1792 (Korrekturfaktor)



Es ergibt sich folgende Ableitung

<i>Instandhaltungskosten:</i>	Wohnhaus:	11,70 €/m ² /p.a.	x 1,1792 Korrekturfaktor	x 121,52 m ²=	1.677,- €
	Garage:	88,00 €/GA/p.a.	x 1,1792 Korrekturfaktor	x 2 Stück=	208,- €
<i>Verwaltungskosten:</i>	Wohnhaus:	298,00 €/p.a.	x 1,1792 Korrekturfaktor	x 2 WE=	702,- €
	Garage:	39,00 €/p.a.	x 1,1792 Korrekturfaktor	x 2 Stück=	92,- €
<i>Mietausfallwagnis:</i>	2,0 % vom Rohertrag, d.h. 2,0 % von 12.288,- €=				246,- €
	insgesamt=				2.925,- €

Das entspricht 23,80 % des festgestellten Rohertrages. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird ein **Bewirtschaftungskostenansatz von 23,8 %** gewählt.

9.3 Liegenschaftszinssatz

Für die Bewertung von Immobilien im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der Liegenschaftszinssatz von entscheidender Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. dieser stellt regelmäßig ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Im Liegenschaftszinssatz werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, d.h. der Liegenschaftszinssatz ist gem. § 21 ImmoWertV der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren.

Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalzins gleichzusetzen, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann. Nach § 12 ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von den Gutachterausschüssen unter Berücksichtigung entsprechender Reinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Gebäude- und Nutzungsart, wobei Lage, Modernisierungen wie auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude angemessen zu würdigen sind.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Bei jüngeren Häusern ist dieser vergleichsweise größer als bei älteren Objekten. Bei Gebäuden mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren wird der Liegenschaftszinssatz geringer. Allgemein sind die Zinssätze für Objekte in guten Lagen niedriger als für vergleichbare Objekte in mäßigen Lagen. Bei Gebäuden in mäßigen Lagen und / oder mäßiger Bausubstanz wird er dagegen wegen der höheren Risiken erfahrungsgemäß steigen.

Aufgrund eigener Erfahrungen und Marktbeobachtungen sowie Auswertung vorliegender Marktberichte (Grundstücksmarktberichte und Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse hinsichtlich der Ableitung „marktkonformer Liegenschaftszinssätze“) bewegen sich die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für unterschiedliche Objektgruppen in den nachfolgend aufgeführten allgemeinen Rahmen:

Allgemeiner Rahmen marktkonformer Liegenschaftszinssätze:

▪ <i>Einfamilienhäuser</i>	1,75	-	3,25 %	
▪ <i>Zweifamilienhäuser</i>	2,00	-	3,50 %	
▪ <i>Eigentumswohnungen</i>	2,50	-	4,00 %	
▪ <i>Dreifamilienhäuser</i>	3,00	-	4,25 %	
▪ <i>Mehrfamilienhäuser, incl. gewerbl. Anteil <20 %</i>	3,75	-	5,25 %	
▪ <i>Wohn-/Geschäftshäuser, gewerbl. Anteil > 20 %</i>	5,00	-	7,00 %	<i>je nach Art/Höhe gewerblicher Anteil</i>



Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Essen 2023 (Kaufpreisauswertung 2021/22) sind für Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Liegenschaftszinssätze dokumentiert.

Marktbericht 2023	Liegenschafts-Zins		Kenndaten / Modellansatz			
	in %	SAW*)	Anzahl Fälle	Ø-Wohnfläche m ²	Ø-Restnutzungsdauer Jahre	Ø-Miete €/m ²
ohne Reihenmittelhäuser	0,90	± 1,2	231	154 ±49	41 ±15	8,42 ±1,41
Reihenmittelhäuser	0,90	± 1,0	92	128 ±28	42 ±12	8,12 ±1,14
Mittelwerte	0,90	± 1,1		141 ±39	41,5 ±13,5	8,27 ±1,28

*) Standardabweichung

Bei der Anwendung marktkonformer Liegenschaftszinssätze sind zur Einhaltung der Modellkonformität die wesentlichen Modellparameter des örtlichen Gutachterausschusses zu beachten, im Wesentlichen:

- wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND), in der Regel 80 Jahre bei Wohngebäuden
- Restnutzungsdauer (RND) in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad, gem. Anlage 1+2 ImmoWertV
- Rohertrag mit marktüblichen Mieten
- Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Anlage 3 ImmoWertV unter Berücksichtigung von jährlichen Preisanpassungen gem. Verbraucherpreisindex Bund
- Baujahr, ggfs. angepasst durch Modernisierungsaufwendungen
- Bodenwertableitung aus aktuellem Bodenrichtwert (www.boris.nrw.de), ggfs. Abspaltung separat nutzbarer Flächenanteile

Im Rahmen der Bewertung wird für das Bewertungsobjekt nachfolgend ein spezieller Liegenschaftszins

Ausgangswert für EFH/ZFH - Mittelwerte gem. vorheriger Ableitung Kenndaten/Modellansatz: 141 m ² WF, 41,5 Jahre RND, 8,27 €/m ² Miete		0,900 %
<i>Anpassung an die Marktlage:</i> seit 3. Quartal 2022 allgemein sinkende Preise aufgrund hoher Inflation und gestiegener Hypothekenzinsen, deutlich geringere Nachfrage (Zulage Risiko)	+	0,500 %
<i>Lageabweichung:</i> durchschnittliche Wohnlage ohne besondere Vor- oder Nachteile	±	0,000 %
<i>Abweichungen Bewertungsobjekt ggü. Modellansatz (Kenndaten):</i> WF: 121,52 m ² ggü. 141 m ² im Modellansatz <u>und</u> Miete: 7,52 €/m ² ggü. 8,27 €/m ² im Modellansatz (Reduzierung Risiko) RND: 14 Jahre ggü. 41,5 Jahre im Modellansatz (Reduzierung Risiko)	- - -	0,125 % 0,250 %
<i>sonstige wertrelevante Nutzungsabweichungen:</i> nachteilige Objektgestaltung keine zeitgemäßen Grundrisse, keine Modernisierungen, hoher Investitionsbedarf (Zulage Risiko)	+	0,500 %
spezieller Liegenschaftszinssatz	= od.rd.	1,525 % 1,500 %

Unter Berücksichtigung aller festgestellten Lage- und Objektmerkmale ist nach sachverständiger Einwertung für das zu bewertende **Zweifamilienhausgrundstück** ein **marktkonformer Liegenschaftszinssatz von 1,50 v.H.** angemessen.

Bei der Wahl des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes werden auch die gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigenden besonderen speziellen Objektmerkmale des Bewertungsgrundstücks berücksichtigt, sofern diese nicht gesondert im nachfolgenden Berechnungsverfahren ausgewiesen sind.



9.4 Bodenwertverzinsung:

Im Ertrag zu rentierender Bodenwert gemäß Abschnitt 8.0= **162.500,- €**

9.5 Ertragswertberechnung:

jährlicher *Roh*ertrag/marktüblich erzielbare Erträge gemäß Abschnitt 9.1 = 12.288,- €

abzgl. *Bewirtschaftungskosten* gemäß Abschnitt 9.2

23,8 % von 12.288,- € = - 2.925,- €

jährlicher *Reinertrag* = 9.363,- €

abzgl. Bodenverzinsung: 1,50 % von 162.500,- € gem. Abschnitt 9.4 = - 2.438,- €

Reinertragsanteil = 6.925,- €

Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor

- *wirtschaftl. Restnutzungsdauer* = 14 Jahre - vgl. Abschnitt 7.0

- *Liegenschaftszinssatz* = 1,50 % - vgl. Abschnitt 9.3

- *Kapitalisierungsfaktor* = 12,54*)

*) $(1,0150^{14} - 1) / (1,0150^{14} \times 0,0150) = 12,54$

Zeitwert der Gebäude (Kapitalisierung): 6.925,- € x 12,54 = 86.840,- €

zuzüglich *gesamter Bodenwert* gemäß Abschnitt 8.0 = + 162.500,- €

vorläufiger Ertragswert = 249.340,- €

sonstige Zu- oder Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8, Abs. 3 ImmoWertV:

Minderwert (über die normale Alterung hinausgehender Minderwert) wegen Baumängel/Schäden

erhöhter Sanierungs-/Investitionsbedarf – vgl. Abschnitt 5.0

pauschal: 25,0 % von 86.840,- (Zeitwert) = 21.710,- €, oder rd. = - 22.000,- €

Risikoabschlag wegen deutlich erkennbarer Schiefelage des Hauses

pauschal: 5,0 % von 86.840 (Zeitwert) = 4.342,- €, oder rd. = - 4.500,- €

Sonstige Zu-/Abschläge

Minderwert für Räumkosten (Sperrmüll im Keller, Holschuttablagerungen

im Garten), pauschal = - 3.000,- €

Wert der Immobilie nach dem Ertragswertverfahren = **219.840,- €**

oder rd. 220.000,- €

Anmerkung.

Bei der Wertableitung des Ertragswertes wurden marktkonforme Einzelansätze (wie z.B. marktüblich erzielbare Mieten/Erträge, angemessene Bewirtschaftungskosten, markt-/objektentsprechender Liegenschaftszinssatz, wirtschaftliche Restnutzungsdauer) zu-grunde gelegt, welche die allgemeine Verkäuflichkeit dieser Immobilie und in der vorgenannten Lage angemessen würdigen. Falls erforderlich, wurden darüber hinaus angemessene, besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG's) berücksichtigt.



10.0 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen verschiedener Bauzeiten sind der nachfolgenden Datenzusammenstellung zu entnehmen. Es handelt sich um Kaufpreisuntersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Essen, die dem Grundstücksmarktbericht 2023 (Verkäufe der Jahre 2020-2022) entnommen wurden. Dabei werden die **Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baugruppe 1950-1974 im Stadtbezirk VII** (Stadtteile Kray, Leithe, Steele, Freisenbruch, Horst) zugrunde gelegt.

GMB Essen 2023 EFH/ZFH Bauzeit 1950-1974	Stadtbezirk VII								
	Stadtteile	Kray	Leithe	Steele	Freisenbruch	Horst			
mittlerer Preis €/m ²		2.348	2.029	2.522	2.810	2.813			
Anzahl der Fälle		8	7	12	18	8			
Maximaler Preis €/m ²		3.442	2.481	4.038	4.281	3.837			
Minimaler Preis €/m ²		1.270	1.620	1.054	1.221	2.362			
Standardabweichung		695	361	957	688	450			
Ø Wohnfläche m ²		111	110	142	103	102			
Ø Grundstück m ²		410	308	312	432	382			
Ø Baujahr		1968	1968	1961	1966	1970			

Durchschnittspreis je m² Wohnfläche

arithmetischer Ø	2.504,- €/m ²	
gewogener arithmetischer Ø	<u>2.572,- €/m²</u>	(Wichtungsfaktor = Anzahl der Fälle = 53)
Mittelwert	2.538,- €/m²	

Durchschnitts-Wohnfläche

arithmetischer Ø	113,60 m ²	
gewogener arithmetischer Ø	<u>113,80 m²</u>	(Wichtungsfaktor = Anzahl der Fälle = 53)
Mittelwert	113,60 m²	

Durchschnitts-Baujahr

arithmetischer Ø	1967	
gewogener arithmetischer Ø	<u>1966</u>	(Wichtungsfaktor = Anzahl der Fälle = 53)
Mittelwert	1966/67	

Ausgangswert für EFH/ZFH im Stadtbezirk VII..... = **2.538,- €/m²**

Übertrag Ausgangswert für EFH/ZFH im Stadtbezirk IV = **2.538,- €/m²**

Anpassung an die Marktlage

Die v.g. Ausgangsdaten des Grundstücksmarktberichtes 2023 resultieren aus Verkäufen der letzten 3 Jahre (2020-2022), der Durchschnitt liegt in der Jahresmitte 2021.

Im Grundstücksmarktbericht Essen 2023 (Seite 42) ist die durchschnittliche Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser dokumentiert, für die Jahre 2020 – 2022 ergeben sich folgende Indexwerte:

2020 = 159
2021 = 182
2022 = 201

Die Veränderung 2021/2022 beträgt somit:

201 / 182 = 1,1044 % oder rd. = + 10,0 %

Ferner ist die Veränderung von Jahresmitte 2022 zum Bewertungsstichtag zu berücksichtigen, diese wird aufgrund der stark veränderten Marktlage (gestiegene Hypothekenzinsen, hohe Inflation)

mit einem Abschlag von 5,0 % beurteilt..... = - 5,0 %
= + 5,0 %

Zusammenfassend erfolgt eine Anpassung von +5,0 % von 2.538,- €/m²..... = + 127,- €/m²
= **2.665,- €/m²**

Abweichungen gegenüber dem statistischen Durchschnitts-Ausgangswert werden bei dem Bewertungsobjekt wie folgt berücksichtigt:

- 7,5 % Abschlag für **Lageunterschied** innerhalb des Bezirkes VII: im Ortsteil Kray allgemein niedrigeres Preisniveau ggü. dem Durchschnitt im Bezirk
 - ± 0,0 % Zu-/Abschlag für **Lageunterschied** innerhalb des Stadtgebietes - entfällt, durchschnittliche Lage ohne besondere Vor- oder Nachteile
 - 2,5 % Abschlag wegen **tatsächlichem Baujahr 1957** ggü. 1966 im Durchschnitt der Vergleichsfälle
 - 1,5 % Abschlag wegen **Größe** des Hauses – mit rd. 121 m² gering über dem Durchschnitt der Vergleichsfälle mit 114 m²
 - 5,0 % Abschlag für **Zuschnittsnachteile**: 2 Kleinwohnungen der Bauzeit 1957 mit nicht mehr zeitgemäßer Grundrissituation
 - ± 0,0 % sonstige Zu- oder Abschläge - entfällt
- 16,5 % Abschlag vom statistischen Durchschnitts-/Ausgangswert in Höhe von 2.665,- €/m²..... = - 440,- €/m²**
- objektbezogener Wert nach Kaufpreisanalyse..... = **2.225,- €/m²****

Somit ergibt sich folgende abschließende **Vergleichsrechnung**:

Wert nach Kaufpreisanalyse: 2.225,- €/m² x 121,52 m².....= 270.382,- €

Abschlag wegen Mängeln/Schäden:

Minderwert für Mängel/Schäden gemäß Ableitung in Abschnitt 9.5 (Zeitwert incl. technische Wertminderung) = 22.000,- €

Da auch bei den Vergleichspreisen der vorliegenden Preisanalyse altersbedingte Mängel und Schäden bestehen, wird eine theoretische Abschreibung von max. 50 % berücksichtigt.

Bereinigt um technische Wertminderung:

lineare Abschreibung: unterstellt	=	50 %	
daraus ergibt sich der Korrekturfaktor	=	0,50	
Neubau-/Herstellungskosten	=	22.000,- € / 0,50	= - 44.000,- €

<i>Risikoabschlag</i> wegen deutlich erkennbarer Schiefelage des Hauses gem. Ableitung in Abschnitt 9.5	=	-	4.500,- €
--	---	---	-----------

<i>Sonstige Zu-/Abschläge</i> Minderwert für Räumkosten gem. Abschnitt 9.5.....	=	-	<u>3.000,- €</u>
--	---	---	------------------

Wert der Immobilie nach dem Vergleichswertverfahren	=		218.882,- €
--	---	--	--------------------

		oder rd.	<u>219.000,- €</u>
--	--	-----------------	---------------------------



11.0 VERKEHRSWERT

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Aus der Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB ergibt sich, dass dieser nicht unbedingt mit einem Verkaufspreis gleichzusetzen ist. Im Gegensatz zum Verkehrswert spielen beim Verkaufspreis persönliche Verhältnisse, Interessen oder auch ungewöhnliche/persönliche Verhältnisse eine Rolle, die nur die jeweiligen Vertragspartner und deren individuelle Werteinschätzung betreffen, die für die Verkehrswertfindung aber unerheblich sind. Der Verkehrswert ist per Definition ein Durchschnittspreis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr „am wahrscheinlichsten“ zu erzielen ist.

ERTRAGSWERT gemäß Abschnitt 9.5 = 220.000,- €

VERGLEICHSWERT gemäß Abschnitt 10.6 = 219.000,- €

Der abschließende Verkehrswert liegt zwischen dem *marktkonformen Ertragswert* und dem aufgrund der Marktlage *Vergleichswert* unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale, die Abweichung zwischen den Werten liegt im Bereich der Schätzungsungenauigkeit. Der arithmetische Mittelwert aus beiden Werten beträgt 219.500,- €, aufgerundet wird der abschließende *Verkehrswert mit 220.000,- €* festgestellt.

Der aus Normalherstellungskosten (NHK 2010) abzuleitende **Sachwert** hat bei der Wertbeurteilung von Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfahrungsgemäß keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Eine Sachwertermittlung ist in diesem Falls somit nicht zweckdienlich und entfällt.

Unter Berücksichtigung aller festgestellten wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere der Lage-, Zustandsmerkmale des Grundstücks und des Immobilienmarktes am Bewertungsstichtag schätze ich den *unbelasteten Verkehrswert* (d.h. ohne Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuches) des Zweifamilienhausgrundstücks "Achternbergstr. 27" in 45309 Essen-Kray am *Bewertungsstichtag 13. Dezember 2023* im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf:

220.000,- €

(in Worten: --zweihundertzwanzigtausend -- Euro)

Dieses Gutachten besteht aus den Seiten 1 bis 31 zzgl. Anlagen und wird auftragsgemäß in 4-facher Ausfertigung erstellt, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Die Erstattung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch und in Übereinstimmung mit der Bewertungslehre und den Grundsätzen der Verordnung über die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Dorsten, den 25. Januar 2024

(Dipl.-Ing. M. Müller)

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber zum Zwecke der Zwangsversteigerung bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet. Die Weitergabe des Gutachtens oder Auszüge des Gutachtens oder der PDF-Version des Gutachtens als Information für Bietinteressenten darf nur mit dem Zusatz erfolgen, dass eine weitergehende Verwertung des Gutachtens (u.a. zu Beleihungszwecken, zum Weiterverkauf) nicht gestattet ist, insofern auch keine Haftungsansprüche abgeleitet werden können.



zum Wertgutachten „Achterbergstr. 27“, 45309 Essen-Kray

Katasterkarte 1 : 1.000



Stadt Essen Katasteramt

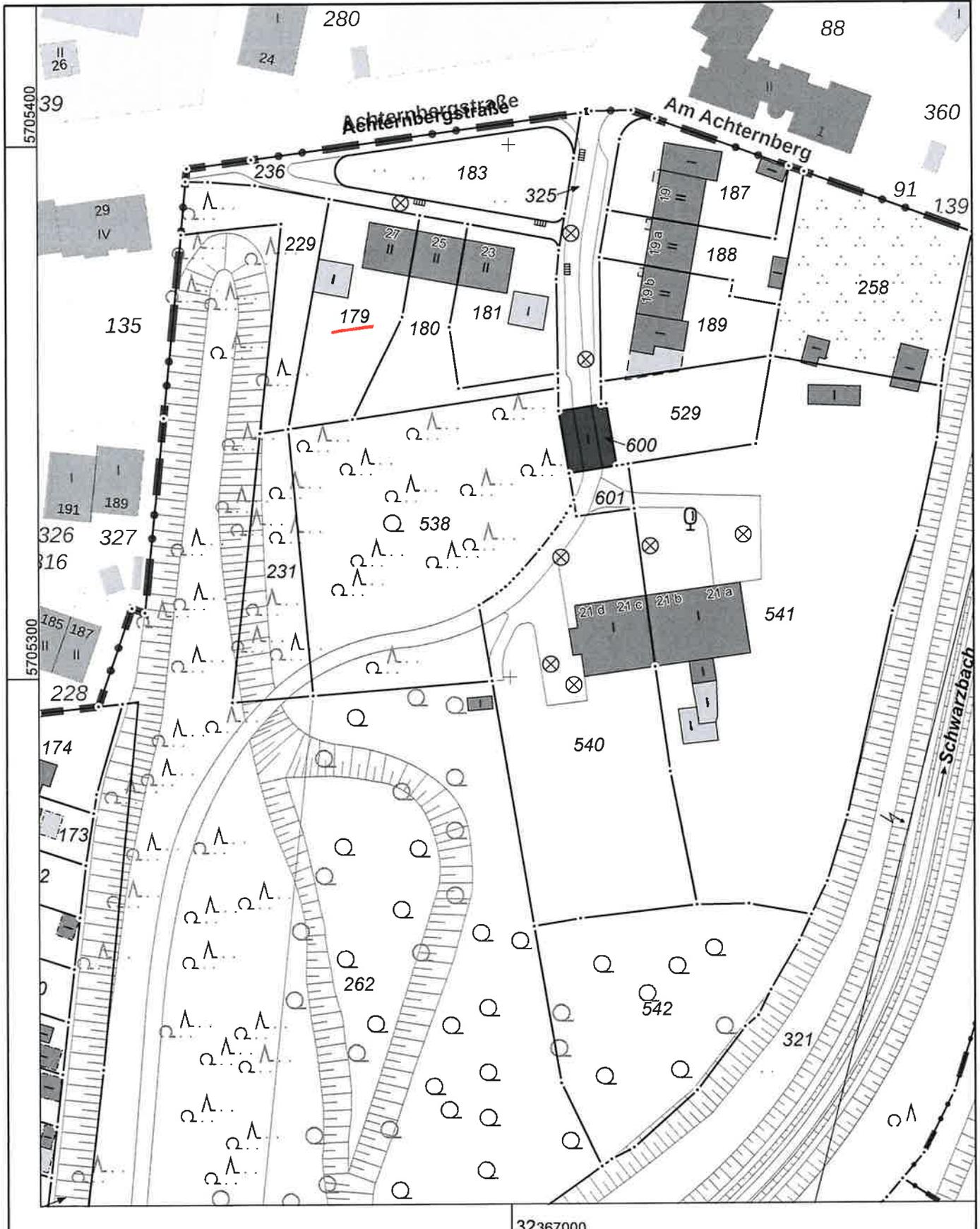
Lindenallee 10
45127 Essen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

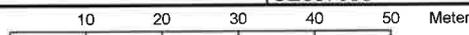
Stadtgrundkarte 1:1000

Flurstück: 179
Flur: 1
Gemarkung: Kray
Achternbergstr. 27, Essen

Erstellt: 15.08.2023
Zeichen: EI 2023-2544



Maßstab 1 : 1000

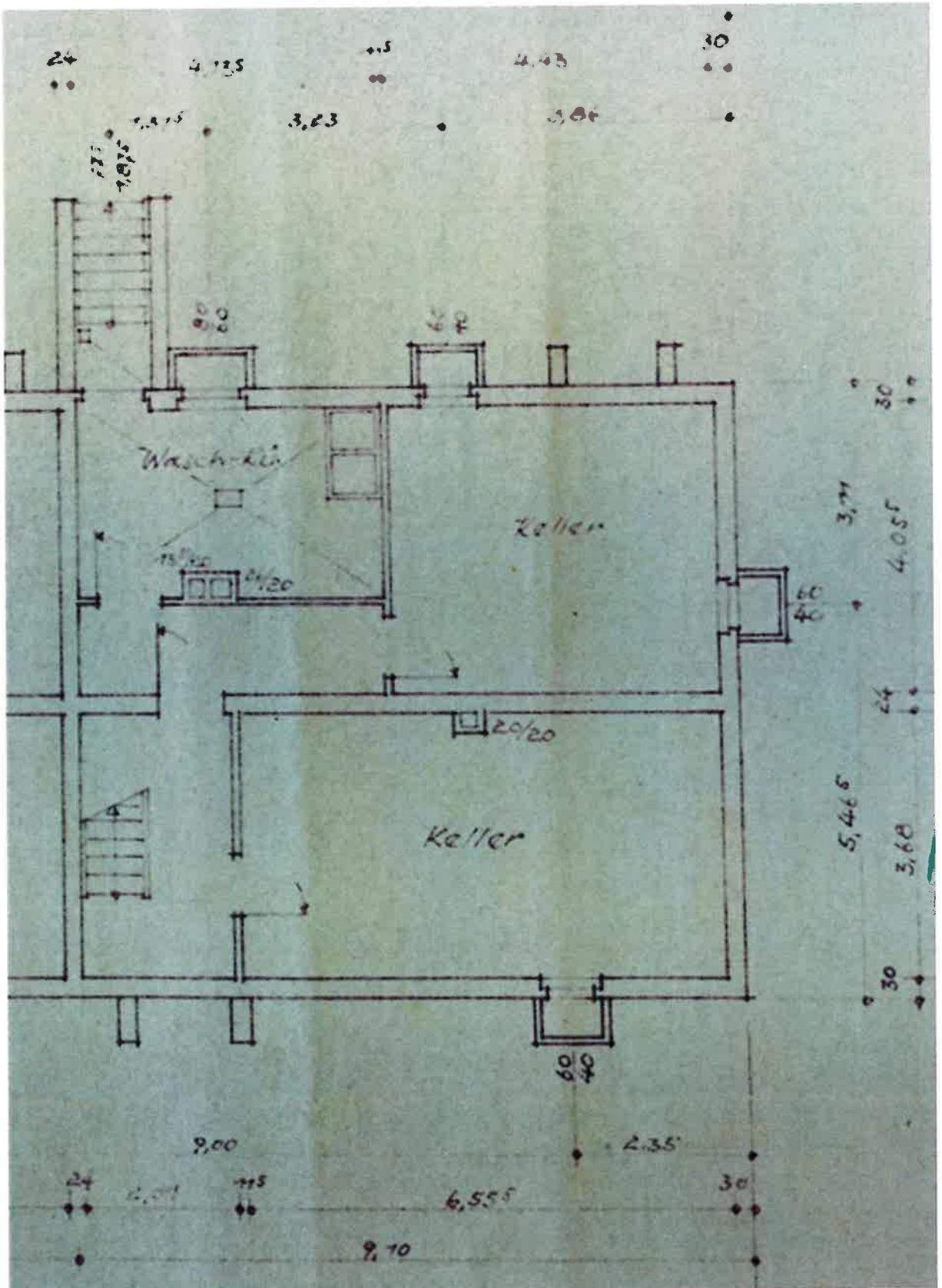


Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

zum Wertgutachten „Achternbergstr. 27“, 45309 Essen-Kray

Grundriss-/Schnittzeichnungen (Fotografien aus der Bauakte der Stadt Essen)

Kellergeschoss



zum Wertgutachten „Achternbergstr. 27“, 45309 Essen-Kray

Lichtbilddokumentation - Aufnahmen vom 13.12.2023



Bild 1 Vorderansicht Häuserreihe



Bild 2 Vorder-/Seitenansicht



Bild 3 Vorderansicht / Hauseingang



Bild 4 Garage



Bild 5 Rückwärtige Ansicht Garage



Bild 6 rückwärtige Ansicht



Bild 7 Terrassenbereich

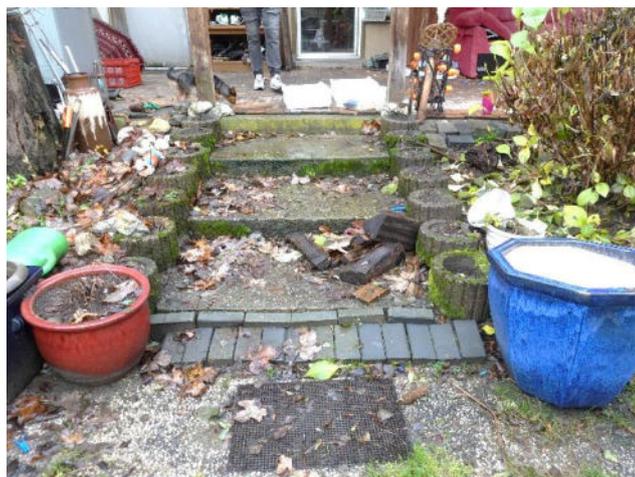


Bild 8 wie vor



Bild 9 Gartenansicht



Bild 10 Innenansicht Garage



Bild 11 wie vor



Bild 12 wie vor

Dem Sachverständigen liegt keine Genehmigung zur Veröffentlichung der Innenfotografien des Hauses vor.