

**Dipl.-Ing. Gabriele Leps**

- Architektin AKNW -

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Geschäftszeichen: Amtsgericht Essen, 180 K 042 / 21

Ausfertigung Nr.: .....10.

Gutachten-Nr.: W 3692-12-2021

## VERKEHRSWERT GUTACHTEN EXPOSÉ

*Objekt:*

Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus  
mit 7 Wohneinheiten und 6 Stellplätzen  
Plümers Kamp 7, 45276 Essen

**Hier:**

Eigentumswohnung Nr. 3 (ETW Nr. 3)  
im 1. Obergeschoss von der Straße aus  
betrachtet links nebst KFZ-Stellplatz Nr. 3

*Aufteilung:* ETW Nr. 3 im 1. Obergeschoss links  
Diele, Wohn- und Esszimmer, Abstellraum, Küche, Schlafzimmer, innenliegendes Badezimmer  
– Wohnfläche: 63 qm laut Teilungserklärung

*Miteigentumsanteil:* 137,74/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Steele, Flur 13, Flurstück 41  
Gebäude- und Freifläche, Plümers Kamp 7  
314 qm Grundstücksgröße  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links nebst einem  
Keller – Aufteilungsplan Nr. 3 -.  
Dem hier verbuchten Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz  
Nr. 3 des Aufteilungsplanes zugeordnet.  
AG Essen-Steele, Wohnungsgrundbuch von Steele, Blatt 3193

*Eigentümer:* siehe Originalgutachten

*Nutzer / Mieter:* Die ETW Nr. 3 ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet.

*Stichtag:* 01.02.2022 (Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag gemäß § 2 (4) und (5)  
ImmoWertV)

*Hinweis:* Auf die Hinweise auf den Seiten 4 bis 6 des Gutachtens wird Bezug genommen.



ETW Nr. 3:

**Ermittelter Verkehrswert für das unbelastete Wohnungseigentum: 112.000,- EUR**

Diese Beschreibung stellt nur einen unvollständigen Überblick über das zu bewertende Objekt dar. Daher wird dem Interessenten eine Einsichtnahme in das vollständige Gutachten angereaten.

Das Gutachten umfasst: 56 Textseiten, 13 Seiten Fotos, 1 Seite BGF, 4 Seiten Webmaps

Waltrop, den 20.05.2022



Dipl.-Ing. Gabriele Leps

## INHALTSVERZEICHNIS

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	4
2. ALLGEMEINE ANGABEN	7
3. GRUNDSTÜCK	9
3.1 Grundstücksdaten	9
3.2 Lasten und Beschränkungen	11
3.3 Grundstücksbeschreibung	11
3.4 Beurteilung	18
4. BEBAUUNG	19
4.1 Allgemeines	19
4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen	20
4.3 Baubeschreibung	21
4.4 Zustand	24
4.5 Beurteilung	25
5. AUSSENANLAGEN	25
6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTlung	26
7. ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV 27
7.1 Bodenwertanteil	§§ 40 - 45 ImmoWertV 27
7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 31 / 32 ImmoWertV 30
7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV 36
7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV 39
7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV 43
8. SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV 45
8.1 Bodenwertanteil	§§ 40 - 45 ImmoWertV 45
8.2 Wert der baulichen Anlagen	45
8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV 45
8.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV 47
9. VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV 49
9.1 Vergleichsverkaufspreise	49
9.2 Vergleichsdaten	54
10. VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB
11. ANLAGEN	

## 1. Z U S A M M E N F A S S U N G D E R E R G E B N I S S E

**Wertermittlungsstichtag:** **01.02.2022**

Ortsbesichtigung

01.02.2022

Bewertungsobjekt

Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohneinheiten und  
6 Stellplätzen  
Plümers Kamp 7, 45276 Essen

hier:

ETW Nr. 3 im 1. Obergeschoss

Miteigentumsanteil

137,74 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Steele, Flur 13, Flurstück 41  
Gebäude- und Freifläche, Plümers Kamp 7  
314 qm Grundstücksgröße  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im I.  
Obergeschoss links nebst einem Keller – Aufteilungsplan Nr. 3  
AG Essen-Steele, Wohnungsgrundbuch von Essen-Steele, Blatt  
3193

Eigentümer

siehe Originalgutachten

Nutzer

Die ETW Nr. 3 ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet.

Informationen zum Objekt

Baujahr Wohnhaus	1898
DG Ausbau / Aufstockung	1994

fiktives Baujahr	1973
fiktives Alter	49 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	79 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	30 Jahre

Eintragungen in Abt. II des  
Grundbuchs

AG Essen-Steele, Wohnungsgrundbuch von Steele, Blatt 3193  
Nr. 5                Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der  
Aufhebung der Gemeinschaft

bergbauliche Einwirkungen

Hierzu hat die Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom  
04.05.2022 wie folgt Stellung genommen:  
„Das Grundstück liegt über dem auf Eisenerz verliehenen  
Bergwerksfeld „Neu Essen“ und über dem auf Steinkohle ver-  
liehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Langen-  
brahm II“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die  
TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien  
GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.

Die letzte Eigentümerin der erloschenen Bergbauberechti-  
gung "Langenbrahm II" ist nicht mehr erreichbar. Ein Rechts-  
nachfolger existiert nicht.

...  
Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer An-  
frage und da für die Bergbauberechtigung „Langenbrahm II“  
keine Eigentümerin erreichbar ist, teile ich Ihnen mit, dass in  
den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grund-  
stücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau doku-  
mentiert ist. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Ural-  
bergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Un-  
terlagen für den Grundstücksbereich nicht.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960-er  
Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind  
abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tages-  
oberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

**Bergbaubedingte Risiken bleiben bei der weiteren Wer-  
termittlung in diesem Verfahren insgesamt unberück-  
sichtigt.**

Baulasten	keine belastenden Eintragungen im Baulistenverzeichnis der Stadt Essen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen, es besteht allerdings Umgebungsschutz gemäß § 9 (1) b) DSchG, da das hier in Rede stehende Objekt in der näheren Umgebung zu den eingetragenen Baudenkmälern Nr. 372 und 371 liegt. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baurecht	Das o.g. Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 06 / 78 – „Steele-Altstadt: Bereich Hengelerstr., Ruhruf, IX. Änderung“ - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Sanierung / Entwicklung	Das Grundstück ist nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bzw. städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
baubehördliche Beschränkungen	Es sind für dieses Grundstück aktuell keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig. - siehe dazu Punkt 3.3 und 4.1 des Gutachtens
Altlasten	keine Eintragung im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen Eine Auswertung von historischen Karten ergab keine Hinweise auf eine frühere altlastenrelevante Nutzung. Jedoch liegen hinreichende Informationen vor, dass sich im unmittelbaren Umfeld des oben genannten Grundstücks ein Gewerbestandort befunden hat. Ob es sich hierbei um einen altlastrelevanten Standort handelt, muss noch geprüft werden. Aus Altlastensicht bestehe derzeit für das angefragte Grundstück kein Handlungsbedarf. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Wohnungsbindung	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Erschließungskosten	Erschließungskosten und Kanalanschlussbeiträge sind abgolten. Straßenbauliche Maßnahmen gemäß § 8 KAG NW stehen derzeit nicht an. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
WEG Verwaltung	siehe Originalgutachten  Von der Hausverwaltung wurden folgenden Angaben zum Objekt gemacht: ... siehe Originalgutachten
Flächenzusammenstellung	Wohnfläche                    63 m <sup>2</sup> ETW Nr. 3 Bruttogrundfläche            829 m <sup>2</sup> Wohnhaus
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Besonderheiten: Bauschäden / Bau- und Funktionsmängel / Reparaturstau	Diesbezüglich wird auf Punkt 4.4 des Gutachtens verwiesen.
Bewertungsverfahren	Es handelt sich bei dem hier zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungsstichtag vermietete Eigentumswohnung, deren Nutzung eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet ist. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird daher das Ertragswertverfahren herangezogen.

**Zusammenstellung der Werte:****ETW Nr. 3:**

Bodenwertanteil:	21.208,--	EUR
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>92.491,--</u>	EUR
vorläufiger Ertragswert	113.699,--	EUR
Marktanpassung	<u>0,--</u>	EUR
vorläufiger marktangepasster Ertragswert:	113.699,--	EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 1.500,--	EUR
		Bauschäden / Baumängel/ Reparaturstau
Ertragswert	rd. 112.199,--	EUR
<b>Verkehrswert</b>	<b>rd. 112.000,-- EUR</b>	





**S t i c h t a g**  
der Bewertung

01.02.2022

**U m f a n g**  
des Gutachtens

- 56 Seiten
- Katasterauszug
- Stadtplanausschnitt
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Fotos
- Grundbuchauszug
- Stellungnahmen zum Planungsrecht, zu Baulisten und Altlasten

**B e w e r t u n g s u m f a n g**  
bei der Wertermittlung

wurden berücksichtigt:

- Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks
- Lage- und Grundstücksmerkmale sowie Entwicklungszustand
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Nutzung und Erträge
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- die allgemeine Immobilienmarktlage
- künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind

insbesondere nicht  
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschatzungen, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme
- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück
- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

Nach den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes vom 08.08.2020 (GEG), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Verkäufer des Grundstücks dem potentiellen Käufer einen Energieausweis vorzulegen. Dies gilt auch für den Eigentümer bei der Vermietung von Wohnungen.

Diesseits ist nicht bekannt, ob für das in Rede stehende Objekt ein Energieausweis vorliegt.

## BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

### 3. GRUNDSTÜCK

#### 3.1 Grundstücksdaten

- **Grundstück** Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- **Anschrift** Plümers Kamp 7  
45276 Essen
- **Objekttyp** Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohneinheiten und 6 Stellplätzen  
  
hier:  
ETW Nr. 3 im 1. Obergeschoss links
- **Nutzer** Die ETW Nr. 3 ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet.
- **Grundbuch** Amtsgericht Essen-Steele  
Wohnungsgrundbuch von Steele  
Blatt 3193 – ETW Nr. 3
- **Miteigentumsanteil** Amtsgericht Essen-Steele  
Wohnungsgrundbuch von Steele, Blatt 3193:  
  
137,74 / 1.000 (ein Hundert sieben und dreißig 74 / 100 Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
  
Gemarkung Steele  
Flur 13 Flurstück 41  
Gebäude- und Freifläche Plümers Kamp 7  
Grundstücksgröße 314 qm  
  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im I. Obergeschoss links nebst einem Keller – Aufteilungsplan Nr. 3 -.  
  
Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die einzelnen Anteile sind in den Grundbüchern von Steele Blatt 3191 bis 3197 verzeichnet.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.

Die Zustimmung ist nicht erforderlich

- a) zur Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie,
- b) zur Veräußerung an einen anderen Wohnungseigentümer oder seinen Ehegatten,
- c) zur Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter,
- d) zur Erstveräußerung durch den derzeitigen Eigentümer.

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 2. Januar 1995 Bezug genommen.

2

zu 1 Die Teilungserklärung ist hinsichtlich der Nutzung des Spitzbodens geändert. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 5. August 1997 (UR-Nr. 239 / 97 des Notars Johannes Brecklinghaus in Essen-Kray) und 12. August 1997 (UR-Nr. 311 / 97 des Notars Manfred Buse in Gelsenkirchen) eingetragen am 22. August 1997.

3

zu 1 Die Teilungserklärung ist geändert. Sondernutzungsrechte an den Kfz-Stellplätzen sind begründet und zugeordnet. Dem hier verbuchten Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 3 des Aufteilungsplans zugeordnet. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 05. August 1997 (Ur-Nr. 239 / 97 des Notars Johannes Brecklinghaus in Essen-Kray) und vom 12. August 1997 (Ur-Nr. 311 / 97 des Notars Manfred Buse in Gelsenkirchen) eingetragen am 01. September 1998.

4

zu 1 Grunddienstbarkeit (Wegerecht) an dem Grundstück Gemarkung Steele, Flur 13, Flurstück 42, eingetragen im Grundbuch von Steele Blatt 1065 A Abteilung II Nr. 6 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Steele, Flur 13, Flurstück 41.

→ Das genannte begünstigende Wegerecht sichert die Zufahrt zum Hofbereich und den Stellplätzen des hier zu bewertenden Grundstücks und damit die Möglichkeit zur Ertragserzielung aus den Stellplätzen. Da der Ertrag des Stellplatzes des dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordneten Stellplatzes in der Wertermittlung berücksichtigt ist, wird ein weiterer Zuschlag bedingt durch das oben genannte begünstigende Wegerecht nach diesseitiger Einschätzung als nicht angemessen erachtet.

### 3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II  
Lasten:  
Amtsgericht Essen-Steele  
Wohnungsgrundbuch von Steele, Blatt 3193:
- 5. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Essen, 180 K 042 / 21). Eingetragen am 26.10.2021.

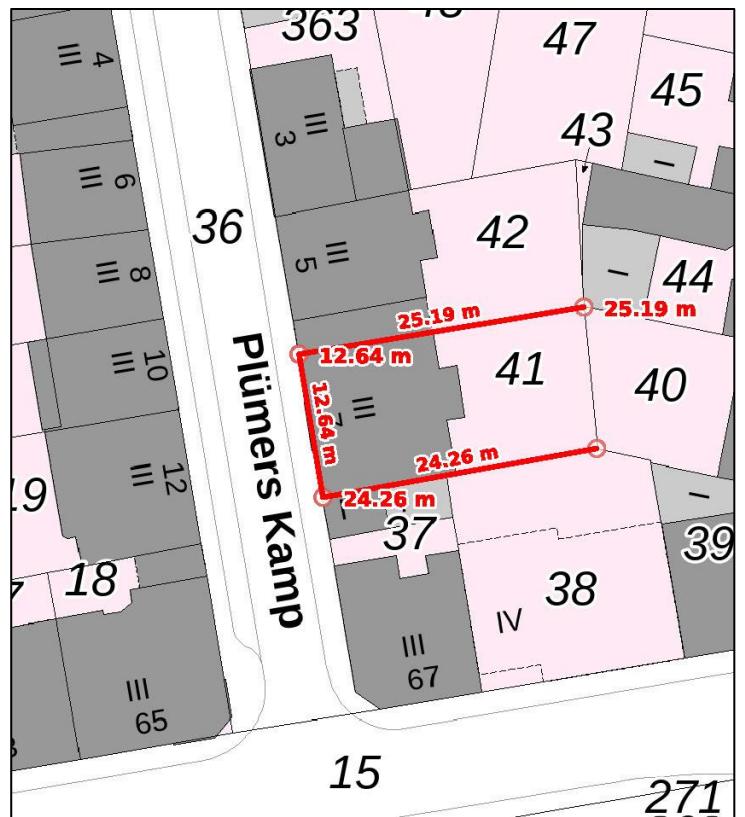
### 3.3 Grundstücksbeschreibung

#### Lage

- Ort: Essen
- Lage im Ort: Ortsteil Steele  
Essen ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets und der Metropolregion Rhein-Ruhr. Nach Köln, Düsseldorf und Dortmund ist Essen die viertgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen sowie eines der Oberzentren. Die kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf zählt mit ihren rd. 583.000 Einwohnern zu den zehn größten Städten Deutschlands.  
Essen ist als bedeutender Industrie- und Wirtschaftsstandort Sitz bekannter Großunternehmen und mit der Universität Duisburg-Essen auch Hochschulstandort.
- zur Stadt: ca. 583.000
- Einwohnerzahl: einspurige, asphaltierte, innerstädtische Straße
- Straße: an der Straße gelegen
- Grundstückslage: Ost-Ausrichtung des Grundstücks
- Grundstücksausrichtung: gut  
Die Stadt Essen ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesautobahn A 42 verläuft in ost-westlicher Richtung nördlich des Stadtgebiets und verbindet Essen mit weiteren im Ruhrgebiet gelegenen Städten wie z.B. Duisburg und Dortmund. Im Süden des Stadtgebiets verläuft die Bundesautobahn A 40 in Richtung Duisburg sowie Dortmund. Mit der Bundesautobahn A 52 in Fahrtrichtung Düsseldorf besteht insgesamt eine gute Anbindung an das nationale Straßennetz. Auch die Anbindung an das Schienennetz mit ICE Anschluss ist als gut zu bezeichnen. Im Stadtgebiet befinden sich mehrere Bahnhöfe. Der internationale Flughafen Düsseldorf sowie der Regionalflughafen Dortmund-Wickede sind in einer Entfernung von rd. 29 bzw. 49 km zu Essen gelegen. Mit dem Rhein-Herne-Kanal im Norden des Stadtgebiets verfügt Essen über einen Anschluss an das europäische Wasserstraßennetz.
- Verkehrslage: keine
- Besonderheiten: Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadt Essen nicht gemacht.
- Straßenlandabtretungen:

## Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: regelmäßige Grundstücksform  
mittlere Tiefe des Grundstücks ca. 24,50 m, Straßenfront ca. 13 m.  
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



Die letzte Eigentümerin der erloschenen Bergbauberechtigung "Langenbrahm II" ist nicht mehr erreichbar. Ein Rechtsnachfolger existiert nicht.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Anfragen in dieser Sache sind daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin befragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen der Anfrage und da für die Bergbauberechtigung „Langenbrahm II“ keine Eigentümerin erreichbar ist, wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Grundstücksbereich nicht.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

#### Hinweise:

Die Bearbeitung beziehe sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke sei nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.

Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Angaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

**Bergbaubedingte Risiken bleiben bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt.**

- Bodenverhältnisse:

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

### Entfernung

- Entfernungen:

Autobahn: A 52 Essen / Düsseldorf  
AS Essen-Bergerhausen (30) in ca. 4,1 km Entfernung  
A 40 Dortmund / Essen  
AS Essen-Kray (27) in ca. 2,5 km Entfernung  
Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 31 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 50 km Entfernung  
Bahnhof: Hauptbahnhof Essen in ca. 5,2 km Entfernung  
Bahnhof Essen Steele mit Anschluss an die Zuglinien RE14, RE49, S1, S3, S9 und die Trambahnlinien 103, 109 sowie die Buslinie SEV in ca. 750 m Entfernung  
Bus: die Bushaltestelle „Grendtor“ mit Anschluss an die Linie 144, 164, 166, 170, 174, 177, 184, 194, NE4, NE 5, NE51 befindet sich fußläufig in ca. 210 m Entfernung



- nächste Stadt: z.B. Bochum in ca. 11,5 km und Mülheim an der Ruhr in ca. 15 km Entfernung
- Innenstadt: die Innenstadt von Essen befindet sich in westlicher Richtung in ca. 5 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Essen in ca. 5 km Entfernung und in der näheren Umgebung im Ortskern von Steele in ca. 350 m Entfernung
- Universität Entfernung zur Universität Duisburg-Essen ca. 7,6 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 21 km, zur Technischen Universität Dortmund ca. 28 km und zur Folkwang Universität der Künste ca. 7 km
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Baldeneysee“ ca. 7 km und zum „Grugapark“ ca. 8,6 km
- Messe Essen Messe Essen „Gruga“ ca. 7,8 km

### Erschließung

- Straße: Die Straße „Plümers Kamp“ stellt sich in diesem Bereich als einspurige, asphaltierte, innerstädtische Straße dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten und Betonsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand. Der Straßenrandbereich ist begrünt.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Abwasser

### Baulasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Essen - Amt für Stadtplanung und Bauordnung - vom 13.01.2022 wird bescheinigt, dass zu Lasten des Grundstücks

*45276 Essen, Plümers Kamp 7  
Gemarkung Steele, Flur 13, Flurstück 41*

**keine Baulasten** im Baulastenverzeichnis von Essen eingetragen sind.

### Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadt Essen, Untere Denkmalbehörde, vom 20.12.2021 wird mitgeteilt, dass das Objekt „Plümers Kamp 7“ in 45276 Essen **nicht** gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG) **in die Denkmalliste der Stadt Essen eingetragen** ist, weder als Bau- noch als Bodendenkmal.

Es besteht allerdings Umgebungsschutz gem. § 9 (1) b) DSchG, da es in der näheren Umgebung zu den eingetragenen Baudenkmälern Nr. 372 (Hünninghausenweg 67) und Nr. 371 (Hünninghausenweg 65) liegt.

⇒ Bei geplanten Baumaßnahmen an dem hier in Rede stehenden Objekt bzw. auf dem zu bewertenden Grundstück wird daher empfohlen, Kontakt mit den zuständigen Behörden der Stadt Essen aufzunehmen.

Außerdem könnten bei Bodeneingriffen jederzeit unentdeckte Bodendenkmäler aufgefunden werden. In diesen Fällen ist dies gemäß §§ 15 und 16 DSchG der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen und zu erhalten. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht bei der Stadt Essen, Fachbereich 61-8 (UDB), Stadtarchäologie, Tel.: 0201 - 88 - 61806 hingewiesen werden.

#### Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt - Fachabteilung Service und Wohnungsangelegenheiten – vom 17.12.2021 **unterliegt das Objekt Plümers Kamp 7 in Essen weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum** für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 in der geltenden Fassung **noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen**.

#### Baurecht

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, vom 17.12.2021 ist das Grundstück

*45276 Essen, Plümers Kamp 7  
Gemarkung Steele, Flur 13, Flurstück 41*

im Geltungsbereich des - seit dem 24.10.1980 rechtsverbindlichen - Bebauungsplanes Nr. 06 /78 der Stadt Essen mit dem Titel „Steele-Altstadt: Bereich Hengererstr., Ruhrufer, IX. Änderung“ gelegen.

Der Bebauungsplan trifft für dieses Grundstück die nachstehenden Festsetzungen:  
Allgemeines Wohngebiet (WA),  
geschlossene, dreigeschossige Bauweise,  
Grundflächenzahl 0,5,  
Geschossflächenzahl 1,6

Auf die textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

#### Sanierung

Laut Schreiben der Stadt Essen – Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement - vom 21.01.2022 wird mitgeteilt, dass das Grundstück

*45276 Essen, Plümers Kamp 7  
Gemarkung Steele, Flur 13, Flurstück 41*

nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bzw. städtebaulichen Entwicklungsbereich liegt.

**baubehördliche Beschränkungen**

Laut Schreiben der Stadt Essen - Bereich Stadtplanung und Bauordnung - vom 14.01.2021 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Grundstück aktuell keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig sind.

***Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.***

**Altlasten**

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Essen – Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster, Untere Bodenschutzbehörde - vom 20.01.2022 ist das Grundstück

45276 Essen, Plümers Kamp 7  
Gemarkung Steele, Flur 13, Flurstück 41

zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst.

Auch eine weitere Auswertung von historischen Karten ergab keine Hinweise auf eine frühere altlasten-relevante Nutzung.

Jedoch liegen hinreichende Informationen vor, dass sich im unmittelbaren Umfeld des oben genannten Grundstücks ein Gewerbestandort befunden hat. Ob es sich hierbei tatsächlich um einen altlasttrelevanten Standort handelt, muss noch geprüft werden.

Im Rahmen der Erstellung der Baugrundplanungskarte wurde im Jahr 1964 im nördlichen Grundstücksbereich eine Bohrung niedergebracht. Es wurde eine Anschüttung mit einer Mächtigkeit von 1,2 m vorgefunden, über deren Zusammensetzung allerdings nichts bekannt ist.

Aus Altlastensicht besteht derzeit für das angefragte Grundstück kein Handlungsbedarf. Im Zuge von Bauvorhaben, insbesondere bei Eingriffen in den Boden, sind aber Auflagen des Umweltamtes, Untere Bodenschutzbehörde, möglich. Art und Umfang der Auflagen sind von dem jeweiligen Bauvorhaben abhängig.

Diese Auskunft beruht laut weiterer Angabe auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

**Altlasten im weitesten Sinne bleiben bei der Erstellung dieses Gutachtens unberücksichtigt.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen von den im weiteren Gutachten unterstellten Gegebenheiten erhebliche Wertveränderungen zur Folge haben können, die auch zu negativen Verkehrswerten führen können. Zur Einschät-

zung bedarf es umfangreicher Untersuchungen, die zur Erstellung dieses Gutachtens nicht durchgeführt wurden.

### abgabenrechtlicher Zustand

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Essen - Amt für Straßen und Verkehr - vom 16.12.2021 wird für das zu bewertende Grundstück bescheinigt, dass die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAGNW) für die Anliegerfront der oben genannten Straße getilgt sind.

Ferner wird mitgeteilt, dass straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, derzeit im Sachgebiet nicht als Meldung vorliegen.

## 3.4 Beurteilung

- Lage
 

hier:  
Gemäß Mietspiegel der Stadt Essen Einordnung in die Lageklasse 3 – mittlere Wohnlage  
Bodenrichtwert 380,- EUR / qm zum 01.01.2022  
*Wohnbauflächen, Geschosszahl II-XXI, Grundstückstiefe 40 m*

### 4.1.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 17.02.2022 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte (Tabelle 4.3) erstellt und beschlossen. Die Werte sind in der Regel für einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand zum 01.01.2022 ermittelt und in €/m<sup>2</sup> angegeben. Alle gebietstypischen Werte spiegeln nur

	gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages</b> Geschossflächenzahl (GFZ) ca. 1,2 bei 3 bis 5 Vollgeschossen erschließungsbeitragsfrei	550	420	250
- Nutzbarkeit	Eine Nutzung der ETW Nr. 3 ist in dem zum Wertermittlungsstichtag vorgefundenen Zustand uneingeschränkt möglich.		



## 4. B E B A U U N G

### 4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohneinheiten und 6 Stellplätzen
- Hier:
  - ETW Nr. 3 im 1. Obergeschoss links
  - Geschosse: unterkellert, Satteldach, zur Straßenseite dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, zur Hofseite viergeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
  - Gebäudenutzung: Wohnnutzung
  - Raumbezeichnung.
    - ETW Nr. 3 im 1. Obergeschoss links:  
Diele, Wohn- und Esszimmer, Abstellraum, Küche, Schlafzimmer, innenliegendes Badezimmer
    - Gemeinschaftstreppenhaus:  
1. Obergeschoss:  
Abstellraum auf dem Treppenpodest
    - Kellergeschoss:  
2 Flure, Waschküche, Trockenraum (durch die Waschküche zugänglich), Heizungsraum, Abstellräume zu den Wohneinheiten

## 4.2 Gebäude daten / Flächen / Massen

Die Daten für die bebaute Fläche (Grundfläche), die Brutto-Grundfläche/BGF, den Brutto-Rauminhalt (umbauter Raum) und die Wohn- und Nutzfläche wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommen oder in der Anlage selbst berechnet.

Bei einer Bebauung mit unterschiedlichen Baujahren und / oder Gesamtnutzungsdauern sind die gewichteten Mitteldaten unter Punkt 7.3 errechnet.

- Ursprungsbaujahr	Baujahr Wohnhaus Antrag Aufstockung und Ausbau DG	1898 1994
- mittleres Baujahr		1973 (fiktiv)
- mittleres Alter		49 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer		79 Jahre
- Restnutzungsdauer		30 Jahre
- Grundstücksfläche	314	m <sup>2</sup>
- bebaute Fläche	rd. 150	m <sup>2</sup> Grundflächenzahl GRZ 0,48
- Geschossfläche <i>ohne DG</i>	rd. 533	m <sup>2</sup> Geschossflächenzahl GFZ 1,70
- Brutto - Grundfläche	rd. 829	m <sup>2</sup> Mehrfamilienwohnhaus
- Wohn/Nutzfläche	Gemäß Angabe in der Teilungserklärung:	
	rd. 43	m <sup>2</sup> ETW Nr. 1 im EG links
	rd. 43	m <sup>2</sup> ETW Nr. 2 im EG rechts
	rd. 63	m <sup>2</sup> ETW Nr. 3 im I. OG links
	rd. 48	m <sup>2</sup> ETW Nr. 4 im I. OG rechts
	rd. 63	m <sup>2</sup> ETW Nr. 5 im II. OG links
	rd. 48	m <sup>2</sup> ETW Nr. 6 im II. OG rechts
	rd. 118	m <sup>2</sup> ETW Nr. 7 im DG
	rd. 426	m <sup>2</sup> Gesamtwohnfläche

Gemäß überschlägiger Überprüfung der Wohnfläche der ETW Nr. 3 auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen hat sich eine Fläche von rd. 62 m<sup>2</sup> ergeben.

Die in der Teilungserklärung ausgewiesene Wohnfläche wird bei der weiteren Wertermittlung dennoch als maßgeblich in Ansatz gebracht.

Der Anteil der ETW Nr. 3 an der Gesamtwohn- und Nutzfläche des Objektes beträgt rd. 14,79 %.

## 4.3 Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind daher unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

### Rohbau

- Konstruktion	massive Mauerwerksbauweise
- Keller Wände	Mauerwerk
	Decke
- Geschosse Wände	Stahlsteinkappendecke
	Decken
- Dachkonstruktion	Mauerwerk
	Holzbalkendecken
	Satteldach mit Betondachsteineindeckung
	Gaube zur Straßenseite mit Eternitverkleidung als Flachdachgaube, die Dachfläche wird als Balkon zum Spitzboden genutzt
- Regenentwässerung	Zinkdachrinnen und -fallrohre

### Fassade

Strukturputz mit Anstrich, Stuckelemente zur Straßenseite

### Haustechnik

- Heizung Anlage	Gaszentralheizungsanlage Zustand und Funktion der Heiztechnik wurde nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird <u>angenommen</u> , dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht. ETW Nr. 3: Fußbodenheizung
	Energie
- Warmwasserversorgung	Gas ETW Nr. 3: Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer
- Elektroanlage	ETW Nr. 3: durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen Gegensprechanlage

### Ausbau

Qualität:

#### Erdgeschoss

##### Gemeinschaftstreppenhaus

Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung  
doppelflügelige Holztür mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung sowie Rundbogen-Oberlicht mit Einfachverglasung zum rückwärtigen Treppenhaus, Tür zum Kellergeschoss mit Futter und Bekleidung

als Holztür mit Anstrich, Fliesenfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke mit Verkleidung, Raufaser und Anstrich, eingearbeitete Spots, Briefkastenanlage

Treppe zum Kellergeschoss als Stahlbetontreppe ohne Belag, Wand Putz gestrichen

### 1. Obergeschoss

#### Gemeinschafts-treppenhaus

Wand Raufaser gestrichen, Decke mit Verkleidung, Raufaser und Anstrich, eingearbeitete Spots

Treppe als Holzwangentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, alles mit Anstrich, Stufen und Setzstufen mit PVC-Belag, Kunststofffenster mit Isolierverglasung auf den Treppenpodesten

#### Abstellraum / Treppenpodest

Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen

#### ETW Nr. 3 im 1. OG links

##### Diele

Wohnungseingangstür und Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Eiche rustikal, Fliesenfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Gegensprechanlage

##### Wohnzimmer

Innentür wie vor, das Türblatt ist beschädigt, Laminatfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung

##### Abstellraum

Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen

##### Küche

Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Laminatfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, die Fenster sind aus März 1994, Elektroherdanschluss, Spülmaschinenanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Untertischgerät

##### Schlafzimmer

Innentür wie vor ohne Lichtausschnitt, das Türblatt ist beschädigt, Laminatfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung

##### Badezimmer

innenliegend  
Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 2,20 m Höhe, darüber Wand und Decke Raufaser gestrichen, Elektrolüfter, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektrodurchlauferhitzer, Badewanne mit Heiß- und Kalt-

wasseranschluss, Emaille-Schäden, Handbrause, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Kunststoffduschverkleidung, die Revisionsöffnungen für Badewanne und Dusche sind geöffnet, hier sind neue Fliesen einzubringen, die Fliesen für die Revisionsöffnungen sind laut Angabe vorhanden, Badewanne und Dusche als farbige Sanitärobjecte, Waschtisch und WC in weiß

### Kellergeschoss

Flur 1	Betonfußboden, Wand Putz, Stahlsteinkappendecke, Elektrounterverteilung, Telefonanschluss
Waschküche	Betonfußboden mit Bodeneinlauf, Stahlbetonsockel für Waschmaschinen und Trockner, Wand Putz gestrichen, Stahlsteinkappendecke, Stahlfenster mit Mäusegittern, Feuchteschäden im Außenwandbereich, Anschlüsse für Waschmaschinen und Trockner für jede Wohneinheit vorhanden
Trockenraum	durch die Waschküche zugänglich PVC-Fußboden, Wand Putz gestrichen, Stahlsteinkappendecke, Stahlfenster mit Mäusegittern, Gas- und Wasserhausanschluss, Feuchteschäden im Wandbereich
Heizungsraum	Zinktür - der Heizungsraum ist verschlossen <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
Flur 2	Betonfußboden, Holzlattenkonstruktionen zu den Abstellräumen, Wand Putz gestrichen, Stahlsteinkappendecke
Abstellraum zur ETW Nr. 3	Holzlattenkonstruktion, Wand Putz gestrichen, Stahlsteinkappendecke, Stahlfenster mit Mäusegittern
- Einbauten	Gemeinschaftstreppenhaus: Briefkasten- und Klingelanlage im Erdgeschoss Gegensprechanlage
- Verwaltung	Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt:  ... siehe Originalgutachten

Von der Hausverwaltung wurden folgenden Angaben zum Objekt gemacht:

... siehe Originalgutachten

#### 4.4 Zustand

ETW Nr. 3: zufriedenstellender Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /  
Bau-/ Funktionsmängel /  
Reparaturstau

ETW Nr. 3 im 1. Obergeschoss links:  
Wohnzimmer, Schlafzimmer:  
Schäden an den Türblättern  
Badezimmer:  
Die Revisionsöffnungen für Badewanne und Dusche  
sind geöffnet, hier sind neue Fliesen einzubringen,  
in der Badewanne teilweise Emaille-Schäden.

Kellergeschoß:  
Waschküche / Trockenraum:  
Feuchteschäden im Außenwandbereich.

#### Außen:

Im Bereich der Mauereinfriedung teilweise Rissbildung.

- Instandhaltung
- wirtschaftliche  
Wertminderung
- Nutzungseinschränkungen

ETW Nr. 3:  
normaler Erhaltungszustand

keine

Eine Nutzung der ETW Nr. 3 in dem zum Wertermittlungsstichtag vorgefundenen Zustand ist uneingeschränkt möglich.

werterhöhende Umstände:

keine

## 4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: ETW Nr. 3:  
zweckmäßiger Wohnungszuschnitt ohne gefangene Räume, jedoch innenliegendes Bad
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit der ETW Nr. 3 nicht zu erwarten.
- Verkäuflichkeit: Es sind infolge der Lage, der Größe und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes keine Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit der ETW Nr. 3 zu erwarten.

## 5. AUSSENANLAGEN

### Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
    - \* Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
    - \* Strom Erdkabelanschluss
    - \* Gas Anschluss an die öffentliche Versorgung
    - \* Fernwärme
    - \* Fernsehen

---

 hierzu liegen keine Angaben vor
  - Außenbauwerke Die Durchfahrt zum Hofbereich und zu den Stellplätzen erfolgt über das Grundstück Plümers Kamp 5  
Der Durchfahrtsbereich ist asphaltiert, die Wand- und Deckenflächen mit Putz und Anstrich
  - befestigte Flächen Hofbereich:  
Betonsteinpflasterung mit Bodeneinlauf
  - Einfriedung Stellplätze zu den Wohneinheiten:  
Betonsteinpflasterung
- Einfriedung mit Mauer, Putz und Anstrich, diese teilweise mit Rissbildung

### Zustand / Beurteilung

zufriedenstellender Zustand

## 6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTlung

### **Grundsätze der Wertermittlung**

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zugrunde gelegt. Nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV) ist der Verkehrswert (Marktwert) durch das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder durch mehrere dieser Verfahren zu ermitteln.

Gemäß ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV) für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### **Verfahren der Wertermittlung**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine zum Wertermittlungsstichtag leerstehende Eigentumswohnung handelt, bei der eher eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Vergleichskaufpreise wurden zur Stützung des ermittelten Ertragswertes herangezogen. Der Sachwert wurde nur hilfsweise betrachtet.

Der Wert des Grund und Bodens wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens unter Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt (mittelbarer Preisvergleich).

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens.

## W E R T E R M I T T L U N G

### 7. E R T R A G S W E R T

§§ 27 – 34 ImmoWertV  
i.V.m. § 8 ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung<sup>1</sup> zu berücksichtigen, welche im Kapitalisierungsfaktor \*) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist, um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc. zuzüglich des Bodenwertes des Grundstücks ergibt sich der Ertragswert.

\*) Kapitalisierungsfaktor: Gemäß § 34 (2) ImmoWertV, unter Berücksichtigung von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen Anlagen.

#### 7.1 Bodenwertanteil

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemarkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken, § 19 ImmoWertV

Bodenrichtwert nach BauGB	Stand der Erfassung
	01.01.2022

-	Laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Essen / Bodenrichtwertkarte 2022	vom
		01.01.2022
	zonaler Richtwert / Plümers Kamp:	380,-- EUR/m <sup>2</sup>

**Lage und Wert:**

Gemeinde	Essen
Ortsteil	Steele
Bodenrichtwertnummer	17364
Bodenrichtwert	380,-- EUR / qm
Stichtag des	
Bodenrichtwerts	01.01.2022

---

Hinweis: Der Jahresreinertrag ergibt sich aus Zinsen für das angelegte Kapital und dem Wertverzehr des Kapitals. Der Wertverzehr wird als Abschreibung bezeichnet. Da es sich beim Ertragswertverfahren um eine finanzwirtschaftliche Betrachtung handelt und der Gebäudewert einer Finanzanlage gleichgesetzt wird, könnten statt des Begriffs „Abschreibung“ auch die Begriffe Tilgung und Amortisation des Gebäudewertes verwendet werden.

**beschreibende Merkmale:**

<i>Entwicklungszustand</i>	<i>baureifes Land</i>
<i>Beitragzustand</i>	<i>ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG</i>
<i>Nutzungsart</i>	<i>Wohnbaufläche</i>
<i>Geschosszahl</i>	<i>II-XXI</i>
<i>Grundstückstiefe</i>	<i>40 m</i>
<i>Bemerkung</i>	<i>Der Bodenrichtwert ist durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken, auf denen Mehrfamilienwohnhäuser in Form von Mietwohnhäusern errichtet werden, geprägt.</i>
<i>Freies Feld</i>	<i>Bitte örtliche Fachinformationen beachten</i>

**Örtliche Fachinformationen zu roten Bodenrichtwerten:**

*"Die überwiegende Nutzung in der Zone ist die Bebauung oder Bebaubarkeit der Grundstücke mit 2- und mehrgeschoßigen Wohngebäuden in Form von Mehrfamilienwohnhäusern oder die Mischnutzung. Die Baulandtiefe beträgt bis zu 40 m. 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 Mehrfamilienwohnhäuser in Form von Mietwohnhäusern oder in Form von Wohnungs- und Teileigentum errichtet werden, geprägt ist.*

*Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass in den letzten Jahren unbebaute Grundstücke, auf denen Mehrfamilienwohnhäuser 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 errichtet werden, geprägt ist, gehandelt werden."*

Das zu bewertende Grundstück weicht in Bezug auf seine wertbestimmenden Eigenschaften Wohnbaufläche, II-XXI geschossige Bauweise, Grundstückstiefe bis 40 m nicht maßgeblich von den Vergleichsgrundstücken ab.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich hier abweichend von den Vergleichsgrundstücken um ein Objekt in Form von Wohnungs- und Teileigentum handelt.

Es wird infolge der innerstädtischen Lage des Objektes im Ortsteil Steele und aufgrund der vorhandenen baulichen Ausnutzung des Grundstücks als angemessen erachtet, hier einen Zuschlag zum Bodenrichtwert in Höhe von 30 % in Ansatz zu bringen.

Der Bodenwert ergibt sich danach wie folgt:  
 380,- EUR / m<sup>2</sup> x 1,30 = 494,- EUR / m<sup>2</sup>  
 rd. 490,- EUR / m<sup>2</sup>

marktangepasster Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten) rd. 490,-- EUR/m<sup>2</sup>

- abgabenrechtlicher Zustand \*) enthalten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Essen vom 16.12.2021 sind die Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück vollständig abgegolten.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks, erschließungsbeitragsfrei 490,-- EUR/m<sup>2</sup>

- \* = Ausgenommen hiervon bleiben Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz NW für die Herstellung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

Gemarkung Steele, Flur 13, Flurstück 41	Fläche m <sup>2</sup>	x	Bodenwert EUR / m <sup>2</sup>		
Vorderland	314	x	490,00	=	153.860,-- EUR
Bodenwert				=	153.860,-- EUR

Wohnungseigentum Nr. 3					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 3 des Aufteilungsplanes 137,84 / 1.000 stel von				=	21.208,-- EUR

## 7.2

## Ertragswert der baulichen Anlagen

§§ 31 / 32 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

„Die hier festzustellende Miete wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften (Art, Größe, Ausstattung), der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

## Rohertrag

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Miete

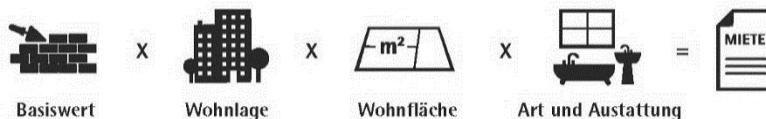
Laut Mietspiegel der Stadt Essen vom 01.08.2020

Gemäß Mietspiegel der Stadt Essen wird die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Abhängigkeit von der Art des Mietobjekts, der Größe, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit ermittelt.

Die Nettokaltmiete setzt sich zusammen aus

Basiswert €/m <sup>2</sup> in Abhängigkeit vom Baujahr (Tabelle 1)	Wohnlage Punktevergabe in Abhängigkeit von der Lageklasse (Tabelle 2)	Wohnfläche Punktevergabe in Abhängigkeit von der Wohnfläche (Tabelle 3)	Art und Ausstattung Punktevergabe in Ab- hängigkeit von der Art und Ausstattung der Wohnung (Tabelle 4)

Der Mietwert wird wie folgt berechnet:



Der Basiswert entspricht der auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche bezogenen Basisnettokeraltmiete für eine Wohnung. Er wird durch das tatsächliche Baujahr bestimmt und kann Tabelle 1 entnommen werden. Bei nachträglich fachgerecht ausgebautem Dachgeschoss gilt das Jahr des Ausbaus als tatsächliches Baujahr der Wohnung. Sofern ein Gebäude kernsaniert wurde, ist das Jahr der Kernsanierung heranzuziehen.

### Zum Baujahr:

 Tabelle 1	
Basiswert	
Tatsächliches Baujahr	Euro/m <sup>2</sup>
bis 1918	6,58
1919 bis 1960	6,27
1961 bis 1967	6,52
1968 bis 1977	6,72
1978 bis 1994	7,13
1995 bis 2001	7,62
2002 bis 2008	7,95
ab 2009	8,44

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

### Zur Lage:

Es werden fünf Lageklassen ausgewiesen. In der zugehörigen Anlage Straßenverzeichnis mit Lageeinstufungen ist die überwiegende Lageklasse einer Straße bzw. eines Straßenabschnitts angegeben.

 Tabelle 2	
Wohnlage	
Lageklasse	Punkte
1	94
2	94
3	100
4	108
5	115

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

Pläßweidenweg / 3

Plattenweiler / 5

Pleskenarten / 2

**Plümers Kamp / 3**

Plutoweg / 4

Pollerbecks Brink / 3

Pollerbergstr. / 3

Pollstr. / 4

Pookweg / 3

Porschekanzel / 3

Porscheplatz / 3

Portendieckstr. / 3

Pörtgenweg / 1

### Einfluss der Wohnfläche:



Tabelle 3

Wohnfläche			
Wohnfläche m <sup>2</sup>	Punkte	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Punkte
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		

Die Wohnfläche der zu beurteilenden Wohnung ist vor Anwendung der Tabelle kaufmännisch auf ganze m<sup>2</sup> zu runden.

## Einfluss von Art und Ausstattung der Wohnung inkl. Energetik:

Die Basispunktzahl für eine Wohnung, die keines der nachstehenden Ausstattungsmerkmale enthält, beträgt 97 Punkte. Die Punkte der nachfolgenden Tabelle sind aufzusummen und zu der Basispunktzahl zu addieren.

 <p>Das Einrechnen von Zwischenwerten ist nicht zulässig. Abweichungen können am Ende der Mietberechnung berücksichtigt werden.</p>		Tabelle 4
Art und Ausstattung der Wohnung	Punkte	
<b>1. Art der Wohnung</b>		
a) Apartment (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	7	
b) Souterrain-Wohnung	-5	
c) Dachgeschoß-Wohnung (Zimmer haben teilweise Dachschrägen; bei einem Staffelgeschoß handelt es sich nicht um ein Dachgeschoß im Sinne dieses Mietspiegels)	-4	
<b>2. Energetik (nur bei Baujahr vor 1995)</b>		
a) Wärmeschutzverglasung (U-Wert < 1,9, vorgeschrieben seit 1995) und höherwertig	3	
b) Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung (entsprechend 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	
<b>3. Heizung</b>		
a) Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) bzw. der Fernwärmeanschlusstechnik ab 2014 bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995 <b>Hierzu liegen keine Angaben vor</b>	1	
b) Elektrospeicherheizung	-5	
c) Fußbodenheizung (nicht anwendbar sofern über Elektrospeicherheizung betrieben)	2	←
<b>4. Küche</b>		
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	
<b>5. Badezimmer</b>		
a) Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärobjekten)		
(1) 2002 bis 2013	2	
(2) ab 2014	3	

<b>6. Nutzbare Außenflächen</b>	
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 6.a)	7
c) Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung mehrerer Mietparteien	1
<b>7. Oberböden/Bodenbelag (mind. 50 % der Wohnräume - ohne Küche und Badezimmer)</b>	
a) Oberböden nicht vom Vermieter gestellt oder einfacher PVC-Bodenbelag	-3
b) Keramik / Fliesen / Kachelboden	2
c) hochwertige PVC-Bodenbeläge (Designboden, Vinylboden)	2
d) Parkett / aufgearbeitete Hobeldielen / Naturstein	5
<b>8. Weitere Ausstattungsmerkmale</b>	
a) Aufzug (in Gebäuden bis maximal fünf Obergeschosse)	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

#### Berücksichtigung weiterer Merkmale und Besonderheiten:

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 Mietspiegelerstellung führt dies dazu, dass durch die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete nicht alle Mieteinflüsse erklärt werden können. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ist daher kein punktgenauer 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 Spannungswert der Mietpreisspanne -10 Prozent, der obere Spannungswert +13 Prozent.

Das bedeutet, dass die mit Hilfe der vorstehenden Tabellen ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu 10 Prozent vermindert bzw. 13 Prozent erhöht werden kann.

#### Tatsächlich gezahlte Miete:

<b>Mieterliste</b>			<b>Fläche</b>		<b>Miete</b>	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m <sup>2</sup>	Nutzfläche lt. Anlage m <sup>2</sup>	tatschl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatschl. Miete ohne NeKo EUR / m <sup>2</sup> monatl.
ETW Nr. 3	1. OG I.	Wohnen	63		400,00 EUR	6,35 EUR

**Bewertungsansatz:**

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf den Seiten 4 bis 6 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 31 ImmoWertV

Für das hier zu bewertende Objekt sind für die Ermittlung der ortsüblichen Mieten folgende Punkte in Ansatz zu bringen:

- |  |                |                           |
|--|----------------|---------------------------|
| 1. Baujahr des Objektes bis 1918           | Basismietwert: | 6,58 EUR / m <sup>2</sup> |
| 2. Lage: Plümers Kamp                      | Lageklasse 3   | 100 Punkte                |
| 3. Wohnfläche (58 – 63 qm)                 | 63 qm          | 98 Punkte                 |
| <b>4. Art und Ausstattung der Wohnung:</b> |                |                           |

1. Art der Wohnung	keine Anpassung	+/- 0 Pkt.
2. Energetik	keine Anpassung	+/- 0 Pkt.
3. Heizung	Fußbodenheizung	+ 2 Pkt.
4. Küche	WW über Untertischgerät	- 1 Pkt.
5. Badezimmer	keine Anpassung	+/- 0 Pkt.
6. Nutzbare Außenflächen	kein Balkon	- 4 Pkt.
7. Oberböden	einfache Oberböden	- 3 Pkt.
8. Weitere Ausstattungsmerkmale	keine	+/- 0 Pkt.
	→	- 6 Pkt.

5. Punkte aus 4. (- 6 Pkt.) + 97 (Basispunktzahl):                            91 Punkte

*Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:*

$$\begin{array}{l} \text{Basiswert} \quad \text{Lageklasse} \quad \text{Wohnfläche} \quad \text{Art und Ausstattung} \quad \text{Miete in EUR/qm} \\ 6,58 \quad \times \quad 100 / 100 \quad \times \quad 98 / 100 \quad \times \quad 91 / 100 = \quad 5,87 \text{ EUR / m}^2 \end{array}$$

Die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt sich danach in Höhe von rd. **5,87 EUR / m<sup>2</sup>**.

Gemäß den Angaben im Mietspiegel kann sich unter Berücksichtigung weiterer wertrelevanter Merkmale folgende Mietpreisspanne ergeben:  
(Minderung bis 10 % - Erhöhung um 13 %)

5,28 EUR / m<sup>2</sup>

**5,87 EUR / m<sup>2</sup>**

6,63 EUR / m<sup>2</sup>

Weiter zu berücksichtigen sind folgende relevante Merkmale:

- Zentrale Lage des Objektes im Ortsteil Steele
- KFZ-Stellplatz zur Wohneinheit vorhanden
- ETW Nr. 3 / Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage des Objektes und des Vorhandenseins eines Stellplatzes zur Wohneinheit sowie der Badausstattung wird es als angemessen erachtet, einen Zuschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von 10 % in Ansatz zu bringen, es ergibt sich danach eine monatliche Miete in Höhe von rd. 6,50 EUR / m<sup>2</sup>.

Ferner wird es infolge des Alters des Mietspiegels als zutreffend erachtet, die Miete unter Berücksichtigung der Miet- und Immobilienpreise – Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW um rd. 2 % anzuheben, so dass sich eine monatliche Miete in Höhe von rd. **6,60 EUR / m<sup>2</sup>** ergibt.

Für den KFZ-Stellplatz wird unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten eine monatliche Miete in Höhe von **30,- EUR** in Ansatz gebracht.

## 7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

### Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung eines Grundstücks bzw. des zu bewertenden Objektes erforderlichen Arbeitsleistungen und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht. Zu den Verwaltungskosten zählen auch die Kosten für die gesetzlich erforderlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses.

Die Verwaltungskosten für ein Objekt werden in der Regel nach den örtlichen Verhältnissen mit 2 % bis 5 % seines Rohertrages in Ansatz gebracht. Sie stehen in direkter Abhängigkeit zur Nutzung und Kleinteilung eines Objektes. Das Alter einer baulichen Anlage und die Einwohnerzahl des Gebiets, in welchem sie sich befindet, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Danach ergibt sich, dass z. B. bei Einfamilienhäusern mit nur einem Mieter, bei reiner Wohnnutzung und entsprechend geringerem Verschleiß, die Höhe der Verwaltungskosten eher im unteren Bereich, bei rd. 2 % des Rohertrages liegt. Bei reinen Geschäftsgrundstücken mit kleinteiliger Vermietung und höherem Verschleiß liegen die Verwaltungskosten dagegen bei rd. 3 % bis 5 % des Rohertrages. Bei Objekten mit einer gewerblichen Nutzung spielt auch die Einwohnerzahl des Belegungsgebietes eine größere Rolle. Die Verwaltungskosten können sich bei Gemeinden mit > 50.000 Einwohner um rund 2 % des Rohertrages erhöhen.

Im konkreten Fall werden für die zu bewertende Eigentumswohnung auf Grundlage der Angaben in Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV jährliche Verwaltungskosten in einer Höhe von 373,-- EUR in Ansatz gebracht. Für den KFZ-Stellplatz werden Verwaltungskosten in Höhe von pauschal 39,-- EUR jährlich angenommen.

#### Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer eines Objektes, insbesondere während der Nutzungsdauer von baulichen Anlagen, zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung, etc. entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung eines Gebäudes ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht ebenfalls zum Alter des Objektes. Je älter das Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten in Ansatz zu bringen.

Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei Geschäftsgrundstücken mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahren geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für die hier zu bewertende Eigentumswohnung betragen die Instandhaltungskosten 12,20 EUR / m<sup>2</sup> jährlich. Für den KFZ-Stellplatz werden die Instandhaltungskosten modelkonform in Höhe von 27,-- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

#### Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehendem, fluktuaturbedingtem Leerstand von Flächen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Es umfasst auch das Risiko uneinbringlicher Kosten einer Rechtsverfolgung von Ansprüchen auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung, etc..

Für das Mietausfallwagnis ist in der Regel die Solvenz der Mieter von übergeordneter Bedeutung. Ferner müssen die sonstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Größe und auch die Lage des Objektes Berücksichtigung finden. Die Prozentzahlen bewegen sich je nach Nutzung und Lage in der Regel zwischen 2 % – 4 % des Roher-

trages. Ausnahmsweise können sich bei Gewerbegrundstücken infolge eines z.B. aktuell bestehenden Angebotsüberhangs einhergehend mit einer schlechten Gewerbelage Werte von bis zu 8 % ergeben. Daraus ergibt sich, dass bei Gewerbeobjekten eher Werte im oberen Bereich der Spanne in Ansatz zu bringen sind, wohingegen bei Mietwohngrundstücken das Mietausfallwagnis in der Regel spürbar geringer ist und sich die Werte im unteren Bereich der Spanne bewegen.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird sich das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der dargestellten Ausstattung im unteren Bereich der oben genannten Spanne bewegen. Das Mietausfallwagnis wird für die Eigentumswohnung und den zugeordneten KFZ-Stellplatz in Höhe von 2 % des Rohertrages als angemessen angenommen.

#### Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt. Sofern eine Restsumme der Betriebskosten nicht umlegbar ist, wird diese vom Eigentümer getragen, sie beläuft sich erfahrungsgemäß auf ca. 1 % der Roherträge.

## 7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes (Rentierlichkeit) soll sich generell die am Wertermittlungsstichtag bestehende Lage auf dem Grundstücksmarkt niederschlagen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden folgende Liegenschaftszinssätze für Objekte mit vergleichbaren Nutzungen ermittelt und empfohlen:

- vermietetes  
Wohnungseigentum      Liegenschaftszinssatz      Ø 2,2 %

*Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Essen hat für vermietetes Wohnungseigentum einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,2 % ermittelt. Die unten dargestellte Tabelle beschreibt die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.*

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

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>2,2</b>	<b>1,8</b>	<b>2,3</b>	<b>-2,0</b>	<b>6,4</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	36	10	35	21	73
Bewirtschaftungskosten [%]	24,1	3,7	24,0	12,0	35,0
Rohertragsvervielfältiger	21,4	6,6	21,0	9,0	50,7
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	6,71	0,93	6,58	4,82	11,60
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.752	669	1.684	548	4.695
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	67	20	65	35	142

Tabelle 6.4: Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum vermietet

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes steht in direktem Zusammenhang mit dem Risiko der Investition. Je schlechter die Rentierlichkeit eines Objektes, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz anzusetzen.

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

- Marktsituation, Angebot / Nachfrage
- Grundstückslage
- Grundstücksausnutzung
- Grundstücksnutzung
- Ertragsentwicklung
- Gebäudestruktur

So ist zum Beispiel der Liegenschaftszinssatz um 0,5 – 1,0 Prozentpunkte zu vermindern, wenn die Lage des Objektes besonders gut ist und seine Nutzung ein besonders geringes wirtschaftliches Risiko aufweist, wie zum Beispiel in den folgenden Fällen:

- Gute Lage (ruhige Grünlage, unverbaubare Lage, Nähe zum Zentrum, gute Geschäftslage)
- Gute Anbindung
- Entwicklungspotential
- nachhaltiger, risikofreier Ertrag

Unter Berücksichtigung der zentralen Wohnlage im Ortsteil Steele, der Wohnungsgröße und der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 3 sowie des Gesamtobjektes wird der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 1,25 % als angemessen erachtet.

## Wfl.: Wohnfläche

Plümers Kamp 7 Essen	Wfl.		Miete € / m <sup>2</sup> / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
ETW Nr. 3	rd. 63 m <sup>2</sup>	x	6,60 EUR	x	12	=	4.990,-- EUR
Gesamtfläche	63,00 m <sup>2</sup>						

§ 18 ImmoWertV § 19 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag	=	4.990,-- EUR
	abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
25,89 %	Verwaltungskosten pauschal	./.	373,-- EUR
	Mietausfallwagnis 2,0%	./.	100,-- EUR
	Instandhaltungskosten 12,20 € / m <sup>2</sup>	./.	769,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%	./.	50,-- EUR
	Jahresreinertrag	=	3.698,-- EUR

Plümers Kamp 7 Essen	Stck.		Miete € / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
KFZ Stellplatz Nr. 3	1 St.	x	30,00 EUR	x	12	=	360,-- EUR
Gesamtfläche	1,00 m <sup>2</sup>						

§ 18 ImmoWertV § 19 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag	=	360,-- EUR
	abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
21,39 %	Verwaltungskosten pauschal	./.	39,-- EUR
	Mietausfallwagnis 2,0%	./.	7,-- EUR
	Instandhaltungskosten pauschal	./.	27,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%	./.	4,-- EUR
	Jahresreinertrag	=	283,-- EUR

Jahresrohertrag gesamt	=	5.350,-- EUR
------------------------	---	--------------

Jahresreinertrag gesamt	=	3.981,-- EUR
-------------------------	---	--------------

## Reinertrag

Jahresreinertrag	=	3.981,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 1,25 % von 21.208,-- EUR	./.	265,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	3.716,-- EUR

Gebäudereinertrag : 3.716,-- EUR

mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 30 Jahre

marktangemessener Liegenschaftszins : 1,25 % q = 1,0125

Kapitalisierungsfaktor (KF) : 24,89 q = 1 + Liegenschaftsz./100

$$KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$$

Reinertrag der baul. Anlage x		Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
3.716,-- EUR x		24,89	=	92.491,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	92.491,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage	92.491,-- EUR		
Bodenwertanteil der ETW Nr. 3	<u>21.208,-- EUR</u>		
vorläufiger Ertragswert	113.699,-- EUR		
Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt			
<b>§ 8 Abs. 2 ImmoWertV</b>			
hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes angemessen erfasst			
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
<b>§ 8 Abs. 3 ImmoWertV</b>			
- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	-1.500,-- EUR		
- wirtschaftliche Überalterung			
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand			
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge			
Ertragswert	112.199,-- EUR		
<b>E R T R A G S W E R T</b>	<b>ETW Nr. 3 nebst KFZ-Stellplatz</b>	<b>rd.</b>	<b>112.000,-- EUR</b>

## 7.3

## Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

Die übliche Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen gibt ausgehend vom Wertermittlungsstichtag eine Anzahl von Jahren an, in welchen die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Unterhaltung, Instandhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich und technisch genutzt werden können.

Im Regelfall ist bei einer durchschnittlichen Unterhaltung und Instandhaltung baulicher Anlagen die technische Restnutzungsdauer höher anzusetzen als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, da diese durch ständig wechselnde wirtschaftliche Anforderungen geprägt wird. Es ist daher sachgerecht, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits gerade nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und dementgegen andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Daher kann sich die Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder dementgegen durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei der hier zu bewertenden Eigentumswohnung wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung in Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der durchgeföhrten und gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr der ETW Nr. 3 auf Basis des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1972 festgesetzt. Für den Stellplatz wird eine übliche Nutzungsdauer von 50 Jahren in Ansatz gebracht. Das Baujahr wird nach Inaugenscheinnahme fiktiv auf das Jahr 1997 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung der fiktiven Baujahre und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

#### Einzelheiten und Berechnung der Mittelwerte

Für ein Grundstück, das mit baulichen Anlagen verschiedener Baujahre und/oder unterschiedlichen Nutzungsdauern bebaut ist, sind in der folgenden Tabelle gewichtete (fiktive) Mittelwerte für die Gesamtbebauung ermittelt.

#### Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer (RND):

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer sind im Verhältnis der zugehörigen Ertragskraft der baulichen Anlagen zu den Gesamterträgen gewichtet. Aus der Summe der Anteilswerte ergeben sich die gesuchten Mittelwerte für die Gesamtbebauung.

Das mittlere Baujahr ergibt sich aus dem Stichjahr abzüglich des mittleren Alters.

Die mittlere Nutzungsdauer (GND) ergibt sich aus dem mittleren Alter zuzüglich der mittleren Restnutzungsdauer.

Gebäude	Jahres- reinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 3 92,89 %	3.698,-- EUR	fiktiv 1972	50	80	30
KFZ Steplatz Nr. 3 7,11 %	283,-- EUR	fiktiv 1997	25	50	25
	Jahres- reinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	3.981,-- EUR	1974	48	78	30

- mittleres Baujahr : 1974
- mittleres Alter : 48 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 78 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 30 Jahre

## 8. S A C H W E R T

§§ 35 – 39 ImmoWertV  
i.V.m. § 8 ImmoWertV

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) des Bewertungsgrundstücks und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

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

Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Zu den Herstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten.

Des Weiteren sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

### 8.1 Bodenwertanteil

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

### 8.2 Wert der baulichen Anlagen

#### 8.2.1 Herstellungskosten

§ 36 ImmoWertV

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. Grundlage der Bemessung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen sind die Ansätze für die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV.

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 Zuschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Der Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung sowie die Baunebenkosten.

**Bewertungsansatz:**

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf den Seiten 4 bis 6 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

<b>Mehrfamilienwohnhaus</b>	<b>in Anlehnung an Typ 4.2 SW-RL</b>
<b>7 - 20 Wohneinheiten</b>	
Baujahr:	fiktiv 1972
Normalherstellungskosten NHK 2010:	
<b>840,- EUR</b>	je qm Brutto - Grundfläche (BGF)
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:	
Baupreisindex -	2010 100,00
Baupreisindex -	<b>01.02.2022</b> 146,80
Herstellungskosten zum Stichtag, den <b>01.02.2022</b>	840,- EUR x 146,80% = 1.233,- EUR
Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten, zum Stichtag, den <b>01.02.2022</b>	= 1.233,- EUR

**AGVCA - NRW****ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

<b>Flachdachgaube (einschl. Fenster)</b>	1.800,00 EUR	Grundbetrag
zzgl.	1.100,00 EUR / qm	(Ansichtsfläche / Front)

hier:

1,20 m x	8,60 m =	<u>10,32 qm</u>	
		10,32 qm	
Grundbetrag	1 Stck. x	1.800,00 EUR	1.800,00 EUR
	10,32 qm x	1.100,00 EUR / qm	<u>11.352,00 EUR</u>
			13.152,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010 100,00
Baupreisindex -	<b>01.02.2022</b> 146,80

Herstellungskosten zum Stichtag, den <b>01.02.2022</b>	13.152,- EUR x 146,80% = <b>19.307,00 EUR</b>
---	---

## 8.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

Der auf Basis der oben genannten Grundsätze ermittelte Normalherstellungswert der baulichen Anlage entspricht dem Substanzwert einer neuen, am Wertermittlungsstichtag in Benutzung genommenen baulichen Anlage. Da jede bauliche Anlage durch Alterung und Abnutzung einem Wertverzehr unterliegt, muss infolge des Alters auf den Normalherstellungswert eine Wertminderung vorgenommen werden.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

<b>Mehrfamilienwohnhaus</b>		Stichtag:	<b>01.02.2022</b>
BGF:	829 qm Mehrfamilienwohnhaus Plümers Kamp 7 45276 Essen		
829	qm BGF      x      1.233,- EUR	=	1.022.157,- EUR
			1.022.157,- EUR
<b>gesondert zu berücksichtigende Bauteile:</b>			
Flachdachgaube			19.307,- EUR
<b>Herstellungskosten gesamt</b>			1.041.464,- EUR
<b>Alterswertminderung</b>			
(§ 38 ImmoWertV)			
<b>lineare Alterswertminderung</b>			
30	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
63	%	von 1.041.464,- EUR	= -656.122,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
<b>altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten</b>			385.342,- EUR
Hausanschlüsse:			= 8.500,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	2%	von 385.342,- EUR	= 7.707,- EUR
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>			= 401.549,- EUR
<b>Gebäudesachwert</b>	Mehrfamilienwohnhaus	=	401.549,- EUR

**Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 3:**

Anteil für die ETW Nr. 3 am Gebäudesachwert 14,79% von 401.549,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 3 an der Gesamtwohnfläche der Objekte	=	59.389,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 3 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	21.208,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 3	=	80.597,- EUR

**Ermittlung des marktangepassten Sachwertes**

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit sowie der Lage des Objektes wird es hier unter weiterer Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden Marktlage als angemessen angenommen, einen Marktanpassungszuschlag in Höhe von 25 % in Ansatz zu bringen.

25,00%	von	80.597,- EUR	=	20.149,- EUR
vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 3	=	100.746,- EUR		

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-1.500,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
- Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 3	=	7.000,- EUR
Sachwert der ETW Nr. 3 nebst Stellplatz Nr. 3	=	106.246,- EUR

<b>Sachwert</b>	<b>ETW Nr. 3 nebst KFZ-Stellplatz</b>	<b>rd.</b>	<b>106.000,- EUR</b>
-----------------	---------------------------------------	------------	----------------------

## 9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

### 9.1 Vergleichsverkaufspreise

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Essen konnten Verkaufspreise zur Verfügung gestellt werden. In Hinblick auf die wertbestimmenden Parameter können diese Vergleichspreise stützend zu einem Preisvergleich herangezogen werden.

Zur Plausibilisierung der Verkaufspreise wird auf Vergleichsfaktoren zurückgegriffen werden, die im Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen veröffentlicht werden.

Gemäß Punkt 6.3.2 / Grundstücksmarktbericht Essen 2022:

*Der Preis einer Immobilie wird durch verschiedene Merkmale z. B. Baujahr, Ausstattung und Wohnfläche beeinflusst. Der Gutachterausschuss hat die Kaufpreise der Kaufverträge über Wohnungseigentum – Weiterverkauf aus den Jahren 2012 bis 2021 - untersucht und Umrechnungskoeffizienten (UK) beschlossen. Die statistische Untersuchung erfolgte mit dem Verfahren der multiplen Regression. Im Ergebnis zeigte sich ein Einfluss der nachfolgend aufgeführten Merkmale auf den Kaufpreis:*

- Kaufzeitpunkt (Jahr)
- tatsächliches Gebäudealter zum Kaufzeitpunkt
- Wohnfläche
- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude
- Wohnlage
- Terrasse / Balkon
- Garage / Stellplatz
- Mietsituation
- Geschosslage
- Ausstattung (Gebäudestandardkennzahl)

*Mit den Umrechnungskoeffizienten können Kaufpreise (Auskunft aus der Kaufpreissammlung) auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts in Vergleichspreise umgerechnet werden. Für das Merkmal Kaufzeitpunkt ist die Indexreihe für Wohnungseigentum (siehe Unterkapitel 6.1.4-Grundstücksmarktbericht Essen 2022) zu verwenden. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständlich zu würdigen. Die Ausstattung einer Wohnung wird in Anlehnung an Anlage 2 des Sachwertmodells der (AGVGA.NRW), Stand 07/2016, vgl. [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“) über die Gebäudestandardkennzahl abgebildet.*

*Bei den Merkmalen: Alter, Wohnfläche und Ausstattung können Zwischenwerte für die Umrechnungskoeffizienten durch Interpolation ermittelt werden.*

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Essen zur Verfügung gestellten Vergleichswerte und das hier zu bewertende Objekt (siehe dazu die folgende Darstellung) wurden anhand der Vergleichsfaktoren eingestuft.

Alter [Jahre]	UK	Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	UK
4	1,467	1 - 2	1,084
6	1,418	3 - 4	1,058
8	1,369	5 - 9	1,000
10	1,325	10 - 13	0,932
12	1,296	14 - 16	0,909
14	1,266	17 - 70	0,905
16	1,232		
18	1,196		
20	1,165		
22	1,147		
24	1,129		
26	1,111		
28	1,093		
30	1,078		
32	1,070		
34	1,062		
36	1,053		
38	1,045		
40	1,038		
42	1,032		
44	1,027		
46	1,022		
48	1,016		
50	1,011		
52	1,005		
54	1,000		
56	1,001		
58	1,003		
60	1,006		
62	1,008		
64	1,011		
66	1,013		
68	1,016		
≥ 70	1,019		
Wohnfläche [m²]	UK		
20	0,916		
40	0,953		
65	1,000		
90	1,083		
≥ 100	1,097		

63 qm = 0,996

Tabelle 6.6: Umrechnungskoeffizienten Wohnungseigentum

## Anlage II zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW

Ausstattungsstandard	1,40-2,15	2,15-2,90	2,90-3,65	3,65-4,40	Kostenanteil	ETW Nr. 3
Kostengruppe	Ø 1,75	2,5	3,3	4		
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglatstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, WDVS, Sichtmauerwerk mit Fugenglatstrich, <b>mittlerer Wärmedämmstandard</b>	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangsfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein	11%	2,5 0,275
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rollladen, <b>Isolierverglasung</b>	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebelemente, elektr. Rolladen, Schallschutzverglasung	14%	2,5 0,35
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung, keine Wärmedämmung	<b>Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard</b>	Tondachpfannen, Schiefer, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachauschnitte in Glas	15%	2,5 0,375
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	<b>1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz</b>	1-2 Bäder, Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, tw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC	13%	2 0,26
Innenwandbekleidung der Nassräume	Ölharbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	<b>Fliesen (2,00 m)</b>	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung	6%	2,75 0,165
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) <b>Nassräume:</b> PVC, Fliesen	<b>Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse)</b> <b>Nassräume:</b> Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein <b>Nassräume:</b> Naturstein	Naturstein, aufwendige Verlegung <b>Nassräume:</b> Naturstein	8%	2,5 0,2
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- bzw. Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	<b>edelholzfurnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen</b>	massive Ausführung, Einbruchschutz	11%	3,3 0,363
Heizung	Einzelöfen, elekt. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelöfen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	<b>Zentralheizung / Pumpenheizung mit Flachheikörpern oder Fußbodenheizung,</b> Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlagen, Solaranlagen	15%	3,3 0,495
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1-2 Steckdosen, Installation tw. auf Putz	<b>je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, Installation unter Putz</b>	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen	7%	2,5 0,175
<b>Ausstattungskennzahl</b>						2,658

Die Umrechnungskoeffizienten sind der Tabelle auf den Seiten 79 ff. des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Essen 2022 zu entnehmen.

Für das Merkmal Jahr ist der Umrechnungskoeffizient aus der Indexreihe für Wohnungseigentum (siehe Unterkapitel 6.1.4 ) anzuwenden.

#### 6.1.4 Indexreihe Wohnungseigentum

Nach § 18 ImmoWertV dienen Indexreihen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

In der Tabelle 6.2 ist die Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe dargestellt. Die Indexreihe bezieht sich auf das Basisjahr 2010 = 100. Sie ist für das gesamte Stadtgebiet ermittelt. Innerhalb des Stadtgebiets verlief die Preisentwicklung jedoch nicht einheitlich. Die Indexzahlen sind deshalb – bezogen auf den Einzelfall – in einer bestimmten Lage des Stadtgebiets nur begrenzt aussagefähig. Die Ermittlung der Indexreihe orientiert sich am Leitfaden zur Ableitung von Indexreihen in NRW der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 07/2016 ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“).

Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl
2005	108	2011	100	2017	124
2006	106	2012	104	2018	135
2007	105	2013	110	2019	148
2008	99	2014	109	2020	168
2009	99	2015	110	2021	201
<b>2010</b>	<b>100</b>	2016	115		

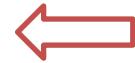


Tabelle 6.2: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

Der dargestellten Einstufung des hier zu bewertenden Objektes wurden die Faktoren der Vergleichswerte entgegengesetzt, so dass sich folgende Berechnung ergibt:

### Berechnung Vergleichspreis

Die Umrechnungskoeffizienten sind der Tabelle auf Seite 76 zu entnehmen.

Für das Merkmal Jahr ist der Umrechnungskoeffizient aus der Indexreihe für Wohnungseigentum (siehe Unterkapitel 6.1.4) anzuwenden.

Merkmal	Ausprägung Kaufpreis	UK	Ausprägung Bewertungsobjekt	UK	Umrechnungskoeffizient
Kaufpreis					1.215,-- EUR/qm x
Jahr (Kaufvertrag / Bewertungstichtag)	2018-2020	1,404	2021	2,010	2,010 / 1,404 = 1,4320
Alter	104 Jahre	1,019	> 70	1,019	1,019 / 1,019 = 1,0000
Wohnfläche	67 qm	1,007	63 qm	0,996	0,996 / 1,007 = 0,9890
Anzahl der Wohneinheiten	3-8 WE	1,010	5-9 Wohneinheiten	1,000	1,000 / 1,010 = 0,9900
Lageklasse	mäßig-mittel bis mittel-gut	0,965	mittel-gut	1,106	1,106 / 0,965 = 1,1460
Balkon / Terrasse	tls. mit vorhanden	0,890	kein Balkon	0,866	0,866 / 0,890 = 0,9730
Garage / Stellplatz	tls. mit Stellplatz	1,004	Stellplatz	1,041	1,041 / 1,004 = 1,0370
Vermietungssituation	tls. vermietet	0,944	vermietet	0,897	0,897 / 0,944 = 0,9500
Geschosslage	EG und OG	1,007	1. OG	1,000	1,000 / 1,007 = 0,9930
Ausstattung	Gebäudest.-kennzahl 2,63	1,215	Gebäudestandard-kennzahl 2,658	1,215	1,215 / 1,215 = 1,0000
					1.858,23 EUR/qm

Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten (UK) mit dem Kaufpreis €/m<sup>2</sup> erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Vergleichspreis:

Bezogen auf die hier maßgebliche Wohnfläche ergibt sich danach folgender Vergleichswert:

$$63 \text{ qm} \times 1.858,23 \text{ EUR/qm} = 117.069,00 \text{ EUR}$$

Dieser Wert wäre mit dem vorläufigen Ertragswert ohne Berücksichtigung der objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale, hier: 113.699,-- EUR, zu vergleichen.

Der Vergleichswert stützt daher nach diesseitiger Auffassung den ermittelten Ertragswert.

## 9.2

## V e r g l e i c h s d a t e n

Werte je m <sup>2</sup> Nutzfläche hier: bezogen auf rd. 63,00 m <sup>2</sup> Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil SACHWERT ERTRACSWERT VERGLEICHSWERT	337,-- EUR / m <sup>2</sup> 1.686,-- EUR / m <sup>2</sup> 1.781,-- EUR / m <sup>2</sup> EUR / m <sup>2</sup>
<b>ETW Nr. 3</b>	Verkehrswert	1.778,-- EUR / m <sup>2</sup>
	Verkehrswert	112.000,-- EUR
Rohertragsfaktor ( Verkehrswert : Rohertrag )		22,44

## W E R T Z U S A M M E N S T E L L U N G

**ETW Nr. 3 nebst KFZ-Stellplatz Nr. 3,  
Plümers Kamp 7, 45276 Essen**

7.1	B O D E N W E R T A N T E I L	21.208,- EUR
7.2	E R T R A G S W E R T D E R B A U L I C H E N A N L A G E N	92.491,- EUR
M A R K T A N P A S S U N G		
B E R Ü C K S I C H T I G U N G O B J E K T - S P E Z I F I S C H E R M E R K M A L E		
	- Bauschäden / Baumängel	-1.500,- EUR
	E R T R A G S W E R T	112.199,- EUR
	rd.	<b>112.000,- EUR</b>
8.1	B O D E N W E R T A N T E I L	21.208,- EUR
8.2	S A C H W E R T D E R B A U L I C H E N A N L A G E N	59.389,- EUR
	M A R K T A N P A S S U N G	20.149,- EUR
B E R Ü C K S I C H T I G U N G O B J E K T - S P E Z I F I S C H E R M E R K M A L E		
	- Bauschäden / Baumängel	-1.500,- EUR
	- Sondernutzungsrecht KFZ-Stellplatz Nr. 3	7.000,- EUR
	S A C H W E R T	106.246,- EUR
	rd.	<b>106.000,- EUR</b>

## 10. V E R K E H R S W E R T

§ 194 BauGB

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

**ETW Nr. 3**

Der Verkehrswert für das in Rede stehende Objekt ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem hier zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungsstichtag vermietete Eigentumswohnung nebst KFZ-Stellplatz. Für das Objekt steht eher die Erzielung von Rendite im Vordergrund. Die Vergleichskaufpreise wurden stützend betrachtet, der Sachwert wurde nur hilfsweise herangezogen.

Auf die Hinweise auf den Seiten 4 bis 6 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

**A u s g a n g s w e r t**

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 112.000,-- EUR

V E R K E H R S W E R T des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 01.02.2022 rd. 112.000,-- EUR

Waltrop, den 20.05.2022

