

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

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



Gutachten

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

Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftsnummer: 185 K 016/23



Objekt:	Haus-Hori-Straße 29 in 45357 Essen Gemarkung Dellwig Flur 27, Flurstück 192
Objektart:	Zweifamilienhaus
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	04. Dezember 2023
Verkehrswert, Marktwert:	<u>€ 234.000,00</u>

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung	3
I.1. Allgemeine Angaben	3
II. Grundstücksbeschreibung	4
II.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
II.2 Erschließungszustand	5
II.3 Gestalt und Form	5
II.4 Rechtliche Gegebenheiten	5
III. Gebäudebeschreibung	8
III.1 Wohnhaus	8
III.2 Ausführung und Ausstattung	8
III.3 Nebengebäude und Außenanlagen	9
III.4 Zustand	9
III.5 Energie-Ausweis	9
III.6 Einschränkende Hinweise	10
III.7 Baumassen und –Flächen	10
III.7.1 Ermittlung der Wohnfläche	10
III.8 Restnutzungsdauer	11
IV. Verkehrswertermittlung	12
IV.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	13
IV.2 Bodenwertermittlung	15
IV.3 Sachwertermittlung	16
IV.3.1 Wohnhaus	18
IV.3.2 Zusammenfassung der Sachwerte	19
IV.4 Ertragswertermittlung	22
IV.4.1 Ertragswert	24
IV.5 Bergschädenminderwertverzicht	25
V. Verkehrswert	26
VI. Verzeichnis der Anlagen	27
VII. Literaturverzeichnis	27
VIII. Übersicht	28
IX. Katasterplan	29
X. Fotos	30
XI. Grundrisse, Schnitte, Ansichten	37

II. Grundstücksbeschreibung

II.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Bundesland Nordrhein-Westfalen, mit rund 590.000 Einwohnern zählt **Essen** zu den zehn größten deutschen Städten. Drei Autobahnen und ein dichtes Schienennetz - IC- und ICE-Anschluss inklusive - sorgen für einen schnellen Personen- und Gütertransport.

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

Mikrolage: Die Liegenschaft befindet sich in Dellwig. **Dellwig** ist ein nordwestlicher Stadtteil der Stadt Essen. Er grenzt an die Stadtteile Bergeborbeck im Osten, Gerschede und Frintrop im Süden, den Oberhausener Stadtteil Borbeck im Westen und Vondern (Oberhausen) sowie Ebel (Bottrop) im Norden.

Dellwig ist teils von dichter Wohnbebauung mit Grünflächen, teils von größeren Gewerbegebieten geprägt. Am Rhein-Herne-Kanal bieten Rad- und Wanderwege etwas Naherholung. Die in Dellwig gelegene Schleuse III fiel 1980 wegen Wasserspiegelsenkung, bedingt durch Bergbau, weg. Am ehemaligen Verschiebebahnhof Frintrop sind heute auf etwa 25 Hektar Spazierwege im Grünen entstanden. Dazu gibt es das Freibad Hesse.

Im ÖPNV wird Dellwig durch die Linien 103, 166, 185 und 186 der Ruhrbahn bedient.

Verkehrslage, Entfernungen: Die Liegenschaft ist über die Haus-Horl-Straße erschlossen. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum von Borbeck beträgt ca. 2,6 km und zur Innenstadt ca. 7,0 km.

Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die die A 42 ist rund 1,8 km, die A 40 ist rund 5,6 km, die A 2 ist rund 7,1 km und die B224 ist ca. 4,9 km entfernt.

Öffentl. Verkehrsmittel: Eine Haltestelle befindet sich in der Nähe.

Wohnlage: Diese Lage wird der **mittleren bis einfachen Wohnlage** zugeordnet, Lageklasse 2

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: überwiegend Wohnbebauung

topographische Grundstückslage: fast eben

III.2 Erschließungszustand

Straßenart: Zweispurige Straße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen.

Straßenausbau: Asphaltiert mit beidseitigem Gehweg

Höhenlage zur Straße: Das Erdgeschoss liegt deutlich über dem Straßenniveau.

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Gemeinschaftsgiebel), sowie jeweils zweiseitige Bebauung der Garage/ Werkstatt und dem Carport.

II.3 Gestalt und Form

Straßenfront: ca. 13,70 m

mittlere Tiefe: ca. 29,90 m

Grundstücksgröße: 327 m²

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform s. Lageplan

II.4 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen: In Abt. II des Grundbuchs von Dellwig Blatt 1229 bestehen folgende Eintragungen:
Grunddienstbarkeit (Bergschädenminderwertverzicht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der nachstehend genannten Bergwerke mit folgendem Inhalt:
Der jeweilige Grundstückseigentümer hat schädliche Einwirkungen jeglicher Art, die von betriebsplanmäßig unter und über Tage betriebenen Bergwerksunternehmen des jeweiligen Eigentümers folgender Bergwerke:.....ausgehen, auch über die vom Gesetz gezogenen Grenzen hinaus zu dulden, ohne Unterlassung, Wiederherstellung oder Ersatz von Schäden beanspruchen zu können, jedoch unbeschadet der zehn von Hundert des Verkehrswertes übersteigenden Minderwertansprüche. Bei Bebauung darf er gewisse Baustoffe, Bauteile und Bauarten sowie Reihenbauweise nur unter besonderen Voraussetzungen verwenden bzw. anwenden, auch was Deckensysteme und Gebäudefundierung angeht, ohne Ersatz der dadurch bedingten Mehrkosten verlangen zu können, jedoch unbeschadet der drei von hundert der Gesamtgebäudekosten übersteigenden Mehrkosten.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Das Gebäude wird von xxxxxxxxxxxxxx bewohnt.

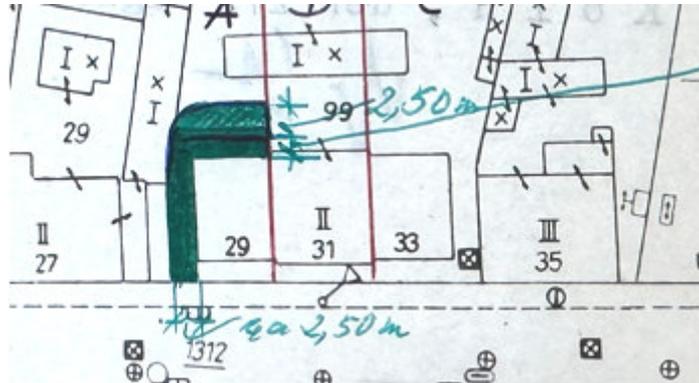
Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden und Untersuchungen angestellt.

Erschließungsbeiträge Die Erschließungsbeiträge sind soweit bekannt abgegolten.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Baulast Blatt-Nr. 2/535

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Haus-Horl-Str. 31, Gemarkung Dellwig Flur 27 Flurstück 193 ist berechtigt, jederzeit eine Teilfläche des Grundstücks Haus-Horl-Str. 29, Gemarkung Dellwig Flur 27 Flurstück 192 als Fahr- und Gehweg anzulegen und zu nutzen.

Diese Verpflichtung besteht auch gegenüber den Mietern, Pächtern, Nießbrauchberechtigten, Besuchern usw. des Grundstücks Haus-Horl-Str. 31, Gemarkung Dellwig Flur 27 Flurstück 193



Umliegungs-,
 Flurbereini- gungs- und
 Sanierungs- verfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

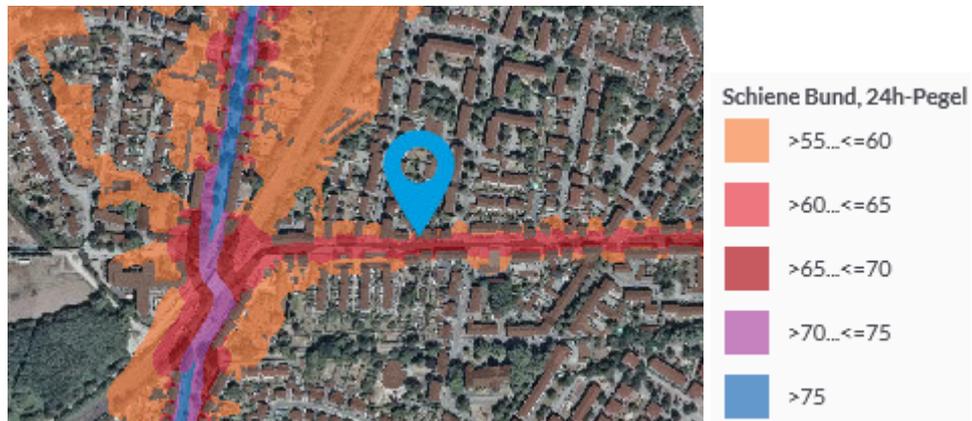
Darstellung im Flächen-
 nutzungsplan:

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

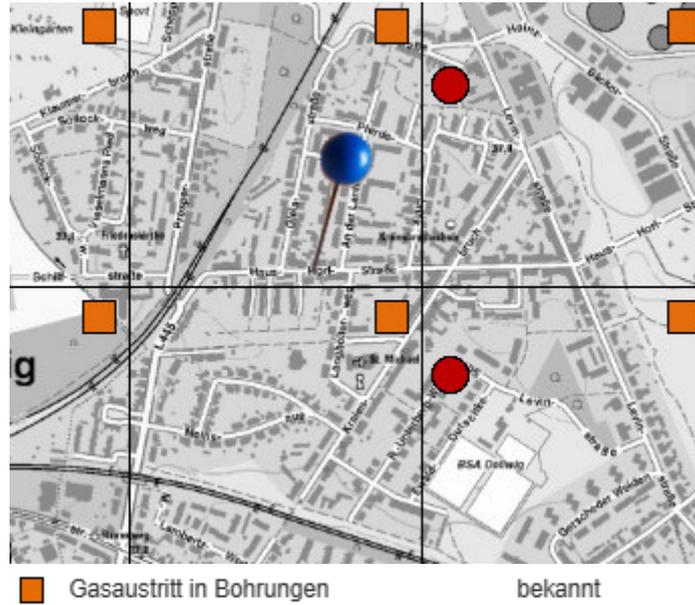
Festsetzungen im
 Bebauungsplan:

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

NRW Umweltdaten
 Lärmkataster



Gefährdungspotential
des Untergrundes in
NRW:



Anmerkung:

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

In der Gemeinschaftsakte der Liegenschaften Haus-Horl-Str. 29 – 33 liegt kein Antrag zu der Grundriss-änderung, dem seitlichen Anbau, der Überbauung der Terrasse (Hofseite), der zusätzlichen Gaube im Dachgeschoss sowie dem wohnbaulichen Ausbau im DG und den Hofgebäuden vor.

III. Gebäudebeschreibung

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

III.1 Zweifamilienwohnhaus

Art des Gebäudes - Erdgeschoss
 - Obergeschoss (Mansardgeschoss)
 - Dachgeschoss
 - unterkellert

Baujahr: 1911

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 25 Jahre (Anlage 4 SW-RL)

Fiktives Baujahr 1968

III.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Stampfbeton

Umfassungswände: Mauerwerk
 Innenwände: überwiegend Mauerwerk

Geschossdecken: Eisenbeton zw. Stahlträgern, Holzbalkendecke

Geschosstreppe: Holztreppe mit Laminat

Fußböden: Keller Estrich
 Wohn- und Laminat, PVC
 Schlafräume, Küchen
 Bäder, WC Fliesen

Innenansichten: Putz oder Tapete mit Anstrich
 Bäder: Fliesen in unterschiedlichem Umfang
 Küche: Fliesenspiegel an Objektwand
 Decken Putz mit Anstrich oder mit Holz verkleidet

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (unterschiedlich alt)
 Holzfenster mit Isolierverglasung (1983 DG)

Türen: Eingangstür: Kunststoff mit Isolierverglasung
 Innentüren: Holztüren

Heizung: Gaszentralheizung

Elektroinstallation: Schlichte Ausstattung und geringe Anzahl an Sicherungen, kein FI-Schutzschalter.

Sanitäre Installation: Bad EG Dusche, Waschbecken
 WC EG Handwaschbecken, WC
 Bad OG eingelassene Badewanne, Waschbecken, WC
 Bad DG Dusche, Waschbecken, WC
 Bad KG Dusche, Waschbecken, WC
 Küchen mit den erforderlichen Anschlüssen

Warmwasserversorgung: dezentrale Warmwasserversorgung

Außenverkleidung: Putz mit Anstrich, Anstrich, Kunstschiefer, Schiefer (Straßenseite)

Dachkonstruktion Holzdach, Mansarddach mit Krüppelwalm, Schiefer, Dachpfannen
Dachform und
Eindeckung:

III.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Außenanlagen Hauseingangstreppe, Treppen zur überbauten Terrasse, Geh- und Fahrweg mit Pflaster, Beton und Schwarzdecke

Lager- und Werkstattschuppen Massivbau/ Holzbau, leicht geneigtes Flachdach mit Bitumenbahnen und Oberlicht, Metallschwingtor, Kunststoff-Fenster

Carport Holzkonstruktion, leicht geneigtes Flachdach mit Bitumenbahnen

III.4 Zustand

Grundrissgestaltung: Individuelle Grundrisslösung, gefangene Räume.

Belichtung, Besonnung: überwiegend gut

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

- im KG bestehen Feuchtigkeitsschäden (Fotos)
- Außengitter und Geländer weitestgehend mit Rostschäden
- Putzablösung im Bereich des Sockels
- diverse Schäden im Bereich der Fassade
- überarbeitungsbedürftige Dachentwässerung im Bereich der Anbauten
- die befestigten Flächen im Außenbereich weisen erhebliche Risse und Unebenheiten (Pflasterfläche) auf.

Insgesamt entspricht das Gebäude in Bezug auf den baulichen Wärmeschutz sowie der Elektroinstallation,-ausstattung und zum Teil den Wand- und Bodenbelägen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wohnraum.

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

III.5 Energie-Ausweis

Energie-Ausweis: liegt nicht vor

Der Energieausweis ist ein Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet

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

III.6 Einschränkende Hinweise

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

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

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

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

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

III.7 Baumassen und -Flächen

Ermittlung der Baumassen

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

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

Ermittlung der Geschossflächen

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

III.7.1 Ermittlung der Wohnflächen

Die Wohnflächen werden nach den geltenden Vorschriften der WOFIV berechnet.

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

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

BGF	Wohnhaus (ohne Wintergarten)	rund	321,00 m ²
	„Wintergarten“	rund	13,00 m ²
	Garage/ Werkstatt	rund	36,00 m ²
Wohnfläche	Erdgeschoss (ohne Wintergarten)	rund	59,30 m ²
	Obergeschoss (ohne Balkon)	rund	<u>58,85 m²</u>
		Gesamt	118,15 m ²

III.8 Restnutzungsdauer

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

Entsprechend ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer

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

Die allgemeine Nutzungsdauer von Wohnhäusern liegt bei **80 Jahren**.

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

25 Jahren

Hierbei wird eine Objektentsprechende wirtschaftlich Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (GMB Essen) unterstellt.

Modernisierungsgrad		Punkte
nicht modernisiert		0 - 1
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung		2 - 5
mittlerer Modernisierungsgrad		6 - 10
überwiegend modernisiert		11 - 17
umfassend modernisiert		18 - 20
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres		
Vorgaben	Stichtag	2023
	Baujahr	1911
	tatsächliches Alter	112 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauernach SW-RL Anlage 3	
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer	67 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer	
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 80 Jahre)	80 Jahre
wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)	24 Jahre	

Anlage 4 SW-RL

In Anlehnung an die Anlage 4 SW-RL sowie der erfolgten Grundrissänderungen und Modernisierungen halte ich insgesamt eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren für angemessen.

IV. Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück in
 45357 Essen, Haus-Horl-Straße 29

Gemarkung Dellwig

Flur	Flurstück	Größe
27	192	327,00 m ²

zum Wertermittlungsstichtag: 04. Dezember 2023

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

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

IV.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

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

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

V.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

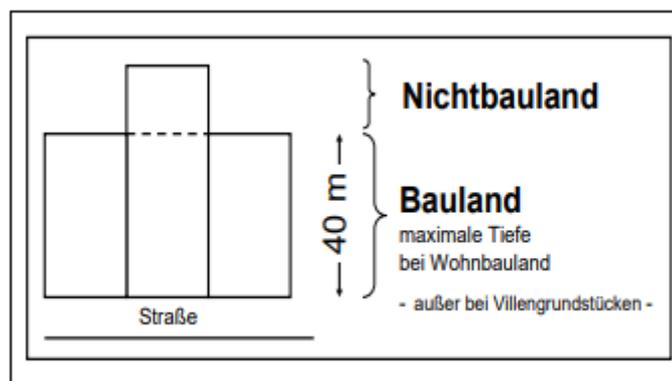


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

Ein- und zweigeschossige Bauweise (Blaue Bodenrichtwerte)

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

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

Mehrgeschossige Bauweise (Rote Bodenrichtwerte)

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

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

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

V.2.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Stadt Essen (BRW-Nr.: 17716), blauer Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 = 270,00 €/m²

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

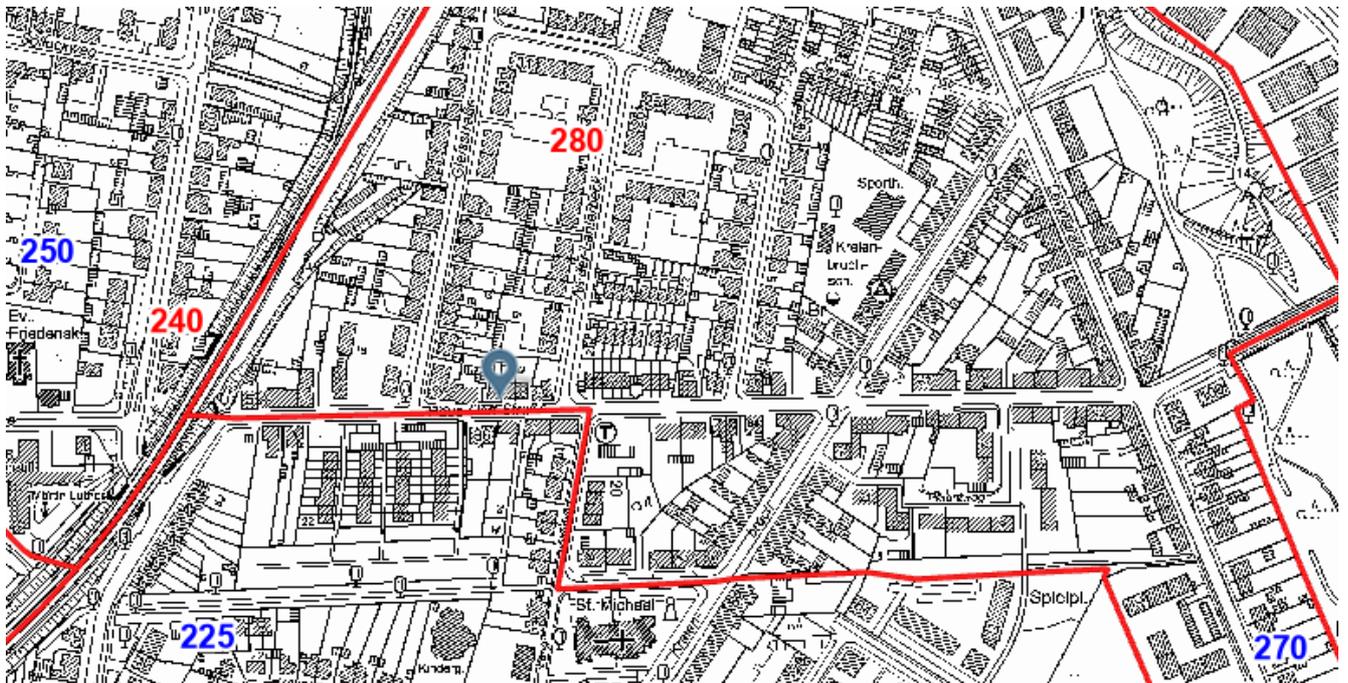
Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = I-II

Grundstückstiefe = 40 m

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2023 wie folgt geschätzt:



Das Grundstück entspricht hinreichend der Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung an den Stichtag ist nicht erforderlich. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt (GMB Essen).

- erschließungsbeitragsfreies Bauland
 $327,00 \text{ m}^2 * 270,00 \text{ €/m}^2 = 88\,290 \text{ €}$

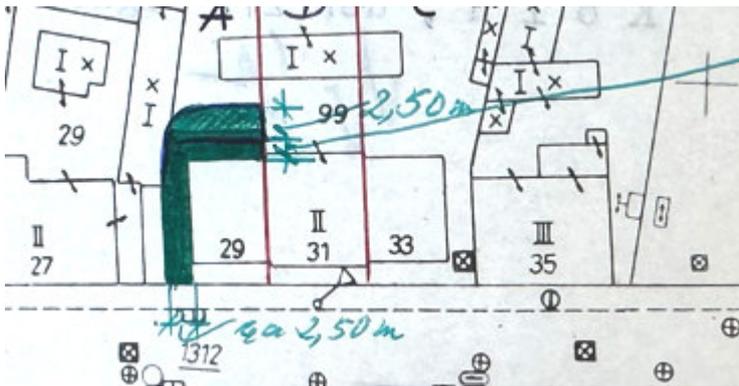
Grundstücksgröße: **327,00 m²** Bodenwert unbelastet: rund **88 300 €**

Rund 85 m² sind durch die Baulast (Geh- und Fahrrecht) belastet. Die belastete Fläche wird zum Stichtag ebenfalls als Erschließungsfläche zu den Stellplatz-/ Lagerflächen genutzt. Insgesamt halte ich aufgrund der Einschränkung, in Anlehnung an die Auswertungen bei Kleiber einen Abschlag von 30% des Bodenwertes der belasteten Teilfläche für sachgerecht.

$85,00 * 270 * 0,3 = 6\,885 \text{ €}$ rund **6 900 €**

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

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



Grundstücksgröße: **327,00 m²**

Bodenwert belastet: rund **81 400 €**

V.3 Sachwertermittlung

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

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

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

BAUNE BENKOSTEN

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

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

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

WERTMINDERUNG

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

a) Wegen Alters

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

b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

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

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

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

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

5.1.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

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

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,48	0,28	1,48	0,87	2,00
Restnutzungsdauer [Jahre]	40	16	37	13	75
Kaufpreis [€/m² WF]	3.493	1.082	3.356	1.186	7.403
Wohnfläche [m²]	142	35	135	64	250
Vorläufiger Sachwert [€]	340.550	129.149	316.016	124.096	778.275
Gebäudestandard	2,8	0,5	2,7	1,8	4,7
Grundstücksfläche [m²]	428	154	409	166	795
Bodenwert [€]	152.336	78.203	131.100	39.841	389.310

V.3.1 Zweifamilienwohnhaus

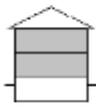
(differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau)

Bruttogeschossfläche (BGF) rd. 321,00 m²

* **fiktives** Baujahr des Gebäudes: 1968

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

Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten zum Stichtag der Wertermittlung:

Typ		Ausstattung					Auswahl	
		1	2	3	4	5		
	1.12	freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1100	
	2.12	Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1035	100%
	3.12	Reihenmittelhäuser	505	560	640	775	965	

Vorgabe NHK 2010	535	595	685	825	1035	Wägungsanteil %	Kostenanteil NHK 2010 €/m ²
Kostengruppe	einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%						
	Ausstattungsstandard						
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugengleitschicht, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxablech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%	147
Sonstiges							
Ansatz		80%		20%			
Decke	Deckplatte, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondecksteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondecksteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glesierte Tondachziegel, Flachdachausbildung bzw. als Dachterassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden, Walmdach; Aufspandämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befehrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%	96
Sonstiges							
Ansatz		50%	50%				
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höhenwertige Türenlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%	67
Sonstiges							
Ansatz		60%	20%				
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putz/Lehmputz, einfache Kalkstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandverfädelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebelürenelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandblöcke (z.B. Pfeiler vorliegen, abgesetzte oder geschwungene Wandperfen); Verfädelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%	71
Sonstiges							
Ansatz		40%	60%				
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit TmB- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geneigte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfädelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%	65
Sonstiges							
Ansatz		100%					

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

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

Flußböden	ohne Beleg	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigerkeit, hochwertige Fliesen, Terrazzo-Beleg, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	32
Sonstiges							
Ansatz		50%	50%				
Bauhilfseinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenenstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, reumhoch gefliest	1-2 Bäder mit bzw. zwei Waschbecken, Bw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9%	62
Sonstiges							
Ansatz			100%				
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand-themen, Nachtspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder-temperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%	62
Sonstiges							
Ansatz			100%				
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%	36
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert						100%	638
Gebäudestandardkennzahl							2,5

Die Ausstattung der zu bewertenden Liegenschaft entspricht im Mittel der Standardstufe 2-3. Die genaue Auswertung hat 638,00 €/m² ergeben. Für die Nutzung als Zweifamilienhaus ist ein Zuschlag von 5% zu berücksichtigen. Der Ausbau des Dachgeschosses wird unter Berücksichtigung der fehlenden Genehmigung sowie der einfachen Qualität und den Anforderungen der BauONW (u.a. fehlender 2. Rettungsweg) nicht in Ansatz gebracht.

Der Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag Dezember 2023 beträgt gemäß den Veröffentlichungen des statistischen Bundesamtes 179,1.

$$= 638 * 1,05 * 179,1/100 = \text{rund } \mathbf{1\ 200\ €/m^2} \text{ Brutto Baukosten}$$

$$* \text{ Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag} \\ 321,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1\ 200 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 385\ 200 \text{ €}$$

$$* \text{ Wertminderung wegen Alters (lineare Alterswertminderung)} \\ \text{Gesamtnutzungsdauer} \quad 80 \text{ Jahre} \\ \text{wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt)} \quad 25 \text{ Jahre} \\ 68,75 \% \text{ des Herstellungswerts (incl. Baunebenkosten)} = - 264\ 825 \text{ €}$$

$$\text{Gebäudewert (incl. Baunebenkosten)} = 120\ 375 \text{ €}$$

V.3.2 Zusammenfassung der Sachwerte

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

$$* \text{ Gebäudewerte (incl. Baunebenkosten)} = 120\ 375 \text{ €}$$

$$\text{Wert der Außenanlagen (incl. Baunebenkosten) werden} \\ \text{mit rund 7\% der Gebäudeherstellungskosten} \\ \text{alterswertgemindert} = 8\ 426 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwert} = 81\ 400 \text{ €}$$

$$\text{Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt} \\ \text{(Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen +} \\ \text{Baunebenkosten)} = 210\ 201 \text{ €}$$

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

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

* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Lager, Carport (unter Berücksichtigung des Risikos
 der in der Hausakte fehlenden Genehmigung)
 pauschal 8 000 €

- Instandhaltungsrückstau
 - im KG bestehen Feuchtigkeitsschäden (Fotos)
 - Außengitter und Geländer weitestgehend mit
 Rostschäden
 - Putzablösung im Bereich des Sockels
 - diverse Schäden im Bereich der Fassade
 - überarbeitungsbedürftige Dachentwässerung im
 Bereich der Anbauten
 - die befestigten Flächen im Außenbereich weisen
 erhebliche Risse und Unebenheiten
 (Pflasterfläche) auf. - 30 000 €

- Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss (Überbauung
 der Terrasse).
 In der Hausakte liegt kein Bauantrag vor, unter
 Berücksichtigung der deutlichen Unterschreitung des
 Grenzabstands von 3,00 m (Abstandsfläche) und dem
 damit verbundenen Risiko für eine Legalisierung, halte
 ich einen pauschalen Ansatz von 5.000 € für
 sachgerecht. 5 000 €

- Anpassung an den Grundstücksmarkt, der Gutachter-
 ausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser einen
 Sachwertfaktor von 1,48 +/- 0,28 ermittelt.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich
 um ein 1911 erstelltes Wohnhaus mit zwei Wohnungen.
 Die ursprüngliche Aufteilung der Wohnungen wurde
 verändert. Beide Wohnungen sind über einen Haus-
 zugang erschlossen (ehemals zwei).

Unter Berücksichtigung der Größe (rd. 118 m² WF), dem
 geringen baulichen Wärmeschutz, dem Gemeinschafts-
 giebel und der Lage auf dem Immobilienmarkt
 (Anforderungen durch das GEG), halte ich insgesamt
 einen Zuschlag von 25% für sachgerecht.

210 201 * 0,25	52 550 €
Marktangepasster Sachwert	245 751 €
	rd. 246 000 €

V.4 Ertragswertermittlung

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

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

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

ROHERTRAG

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

MODELLWERTE FÜR BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Stand: 01.01.2022

1. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

I. Verwaltungskosten

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

373 Euro jährlich je Eigentumswohnung

41 Euro jährlich für Garagen bzw. Stellplätze

II. Instandhaltungskosten

12,20 Euro/m² jährlich je Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden

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

III. Mietausfallwagnis

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

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

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

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

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

Als Liegenschaftszinssatz wird hier **1,0 %** als sachgerecht angenommen.

5.1.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **0,9 %**. Die Tabelle 5.5 und die Abbildung 5.11 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	0,9	1,2	0,9	-1,7	3,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	41	15	37	20	75
Bewirtschaftungskosten [%]	16,4	2,8	16,0	10,0	23,0
Rohertragsvervielfältiger	36,8	9,4	36,4	19,1	67,5
Miete [€/m ²]	8,42	1,41	8,29	5,80	12,56
Kaufpreis [€/m ² WF]	3.733	1.170	3.642	1.620	7.403
Wohnfläche [m ²]	154	49	141	64	360

Begründung: Der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei 0,9% +/- 1,2 mit einer Restnutzungsdauer von 41 Jahren +/- 15. Aufgrund der Restnutzungsdauer (25 Jahre), der Grundrissstruktur und dem Ausbauzustand, dem tatsächlichen Gebäudealter, sowie dem Mietzins halte ich den vorgenannten Liegenschaftszinssatz für sachgerecht.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

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

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

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

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

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

V.4.1 Ertragswert

* Nettokaltmiete (Marktmiete gem. Mietspiegel der Stadt Essen, RDM und Internetrecherchen)

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
EG	59,30	6,50	rd. 385,00	4 620,00
OG	58,85	6,50	rd. 383,00	4 596,00
Werkstatt/Garage			100,00	1 200,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt 10 416 €

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

Verwaltungskosten 665 €

312,00 €/WE, 41,00 €/GA

Instandhaltungsaufwendungen 1 541 €

12,20 €/m²WF, 100 €/GA Werkst

Mietausfallwagnis 208

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

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 2 414 = 23,2 % der Nettokaltmiete

* jährlicher Reinertrag 8 002 €

* Reinertrag des Bodens

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

1,0 % * 81 400 € - 814 €

* Ertrag der baulichen Anlagen 7 188 €

* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 25 Jahre

* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) * 22,02
 bei 25 Jahren Restnutzungsdauer und 1,0 %
 Liegenschaftszinssatz

* Ertragswert der baulichen Anlagen 158 280 €

* Bodenwert 81 400 €

* vorläufiger Ertragswert 239 680 €

* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Instandhaltungsrückstau - 30 000 €

- Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss 5 000 €

* Ertragswert insgesamt 214 680 €

rd. **215 000 €**

IV.5 Bergschadenminderwertverzicht

In Abt. II des Grundbuchs von Dellwig Blatt 1229 bestehen folgende Eintragungen:

Grunddienstbarkeit (Bergschädenminderwertverzicht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der nachstehend genannten Bergwerke mit folgendem Inhalt:

Der jeweilige Grundstückseigentümer hat schädliche Einwirkungen jeglicher Art, die von betriebsplanmäßig unter und über Tage betriebenen Bergwerksunternehmen des jeweiligen Eigentümers folgender Bergwerke:.....ausgehen, auch über die vom Gesetz gezogenen Grenzen hinaus zu dulden, ohne Unterlassung, Wiederherstellung oder Ersatz von Schäden beanspruchen zu können, jedoch unbeschadet der zehn von Hundert des Verkehrswertes übersteigenden Minderwertansprüche. Bei Bebauung darf er gewisse Baustoffe, Bauteile und Bauarten sowie Reihenbauweise nur unter besonderen Voraussetzungen verwenden bzw. anwenden, auch was Deckensysteme und Gebäudefundierung angeht, ohne Ersatz der dadurch bedingten Mehrkosten verlangen zu können, jedoch unbeschadet der drei von hundert der Gesamtgebäudekosten übersteigenden Mehrkosten.

Die vom Bergbau verursachten Bodenbewegungen und -verformungen rufen an der Erdoberfläche unterschiedliche Schäden hervor, je nachdem, ob es sich um Häuser, Industrie- und Verkehrsanlagen, Versorgungsleitungen, oder um land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen handelt.

Um Bergschäden zu vermeiden oder zumindest zu mindern, können Bergschädensicherungen eingebaut werden. Solche Sicherungen arbeiten entweder nach dem Widerstands- oder nach dem Ausweichprinzip. Konstruktive Verstärkungen des Bauwerks gehören zum Widerstandsprinzip. Bei Sicherungen nach dem Ausweichprinzip werden Gleit- und Dehnfugen oder auch Rollenlager eingebaut; die Bauwerke werden klein gehalten oder in Skelettbauweise errichtet. An Rohrleitungen werden Dehner eingebaut oder sie werden reibungsarm gebettet, um große kleinräumige Dehnungen über große Längen in kleine relative Dehnungen abbauen zu können.

Verkehrsüblicherweise werden für die vorgenannte Einschränkung für Wohnbaugrundstücke im Mittel 2 - 3% des Gebäudeherstellungswertes in Abzug gebracht (Simon/Kleider/Weyers). Unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur halte ich 3% für sachgerecht.

321,00 m² BGF * 1 200 €/m² BGF * 3/100 = 11 556 € rd. **12 000 €**

V. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwertes liegen. Der unbelastete Sachwert wurde mit rund **246 000 €** ermittelt, die Wertminderung durch den Bergschädenminderwertverzicht mit **12 000 €**.

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in
45357 Essen, Haus-Horl-Straße 29

Gemarkung Dellwig

Flur	Flurstück	Größe
27	192	327,00 m ²

zum Wertermittlungsstichtag: 04. Dezember 2023

234 000 €

in Worten: zweihundertvierunddreißigtausend EURO

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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

Essen, 06.05.2024

Sabine Berchem

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

IX. Lageplan



**Stadt Essen
Katasteramt**

Lindenallee 10
45127 Essen

Flurstück: 192
Flur: 27
Gemarkung: Dellwig
Haus-Horl-Str. 29, Essen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

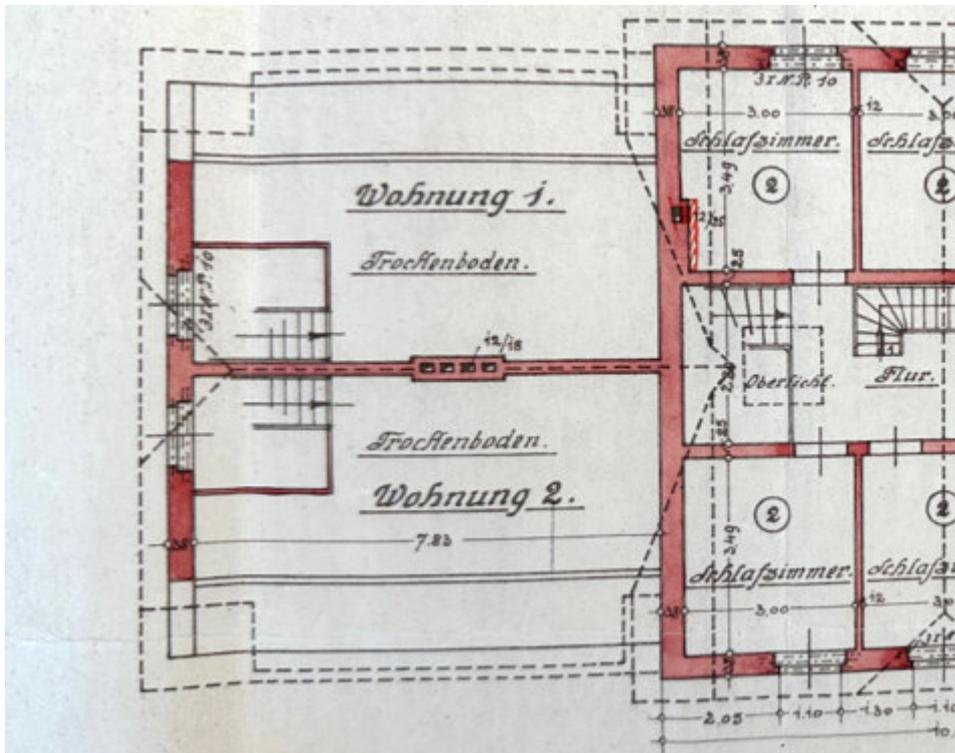
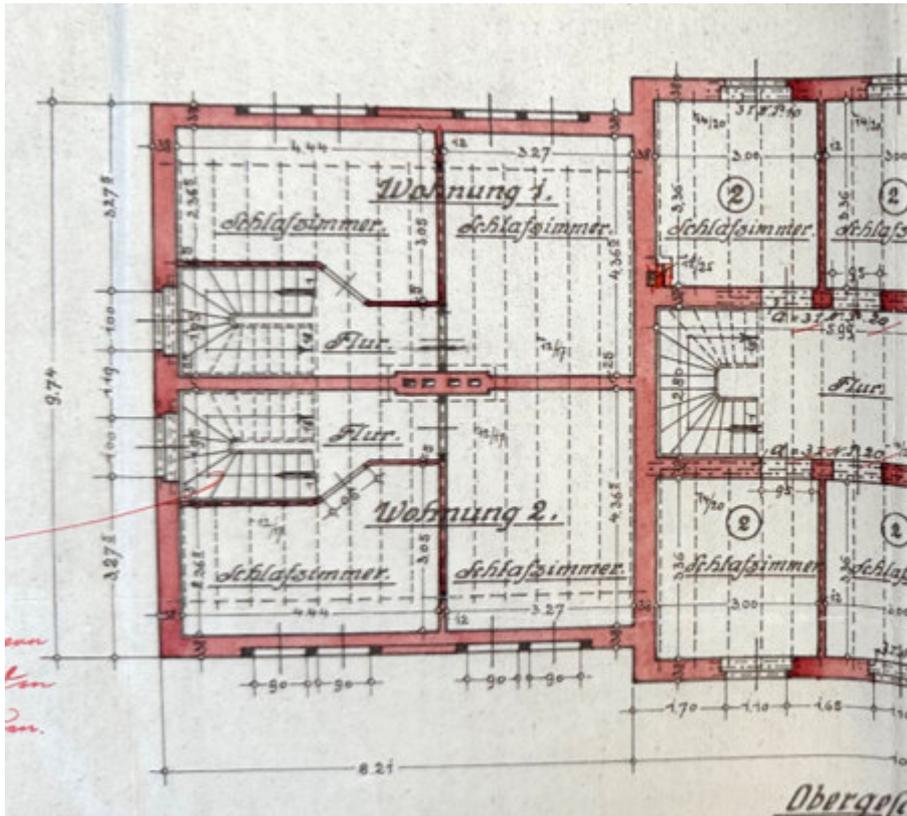
- mit kommunalen Ergänzungen -
Stadtgrundkarte 1:500

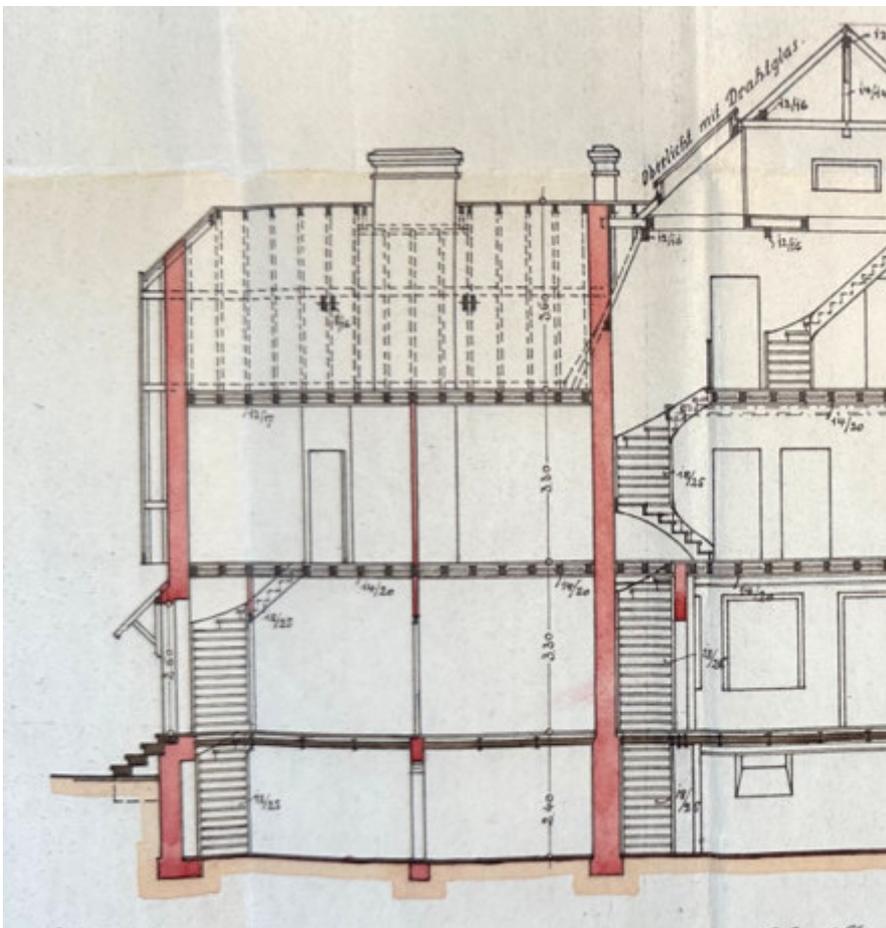
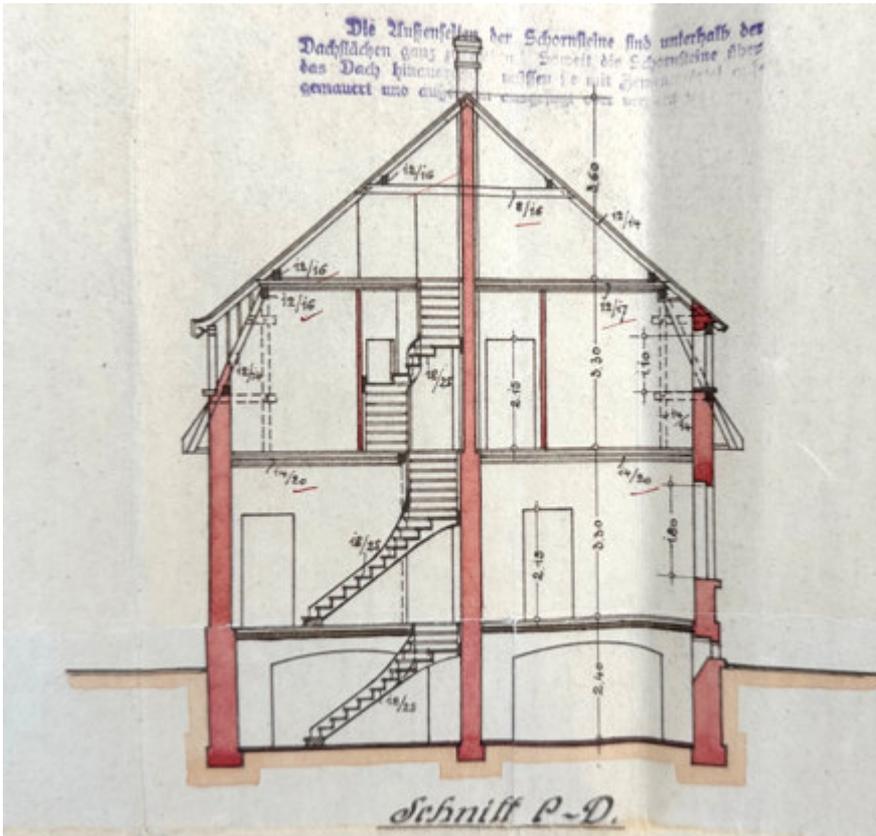
Erstellt: 07.05.2024
Zeichen: EI-Nr. 1425



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

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





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

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

