

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 192/24



Objekt:

**Nagelstraße 5
45326 Essen**
Gemarkung Altenessen
Flur 39, Flurstück 393

Objektart:

Mehrfamilienwohnhaus

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag:

01 August 2025

Verkehrswert, Marktwert:

€ 357.000,00

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	7
III.1 Mehrfamilienwohnhaus	7
III.2 Ausführung und Ausstattung	7
III.3 Nebengebäude und Außenanlagen	8
III.4 Zustand	8
III.5 Energie-Ausweis	8
III.6 Einschränkende Hinweise	9
III.7 Baumassen und –Flächen	9
III.7.1 Ermittlung der Wohnfläche	9
III.8 Restnutzungsdauer	10
IV. Verkehrswertermittlung	11
IV.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	12
IV.2 Bodenwertermittlung	13
IV.3 Ertragswertermittlung	15
IV.3.1 Ertragswert	17
IV.4 Sachwertermittlung	19
IV.4.1 Mehrfamilienwohnhaus	20
IV.4.2 Zusammenfassung der Sachwerte	21
V. Verkehrswert	22
VI. Verzeichnis der Anlagen	23
VII. Literaturverzeichnis	23
VIII. Übersicht	24
IX. Katasterplan	25
X. Fotos	26
XI. Flächenberechnung	35
XII. Schnitt, Grundrisse	35

I. Aufgabenstellung

*Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen vom 08. April 2025,
Geschäftsnummer 185 K 192/24*

*„in dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an dem
Grundbesitz in der Gemarkung Altenessen*

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Altenessen Blatt 970,

*BV Ifd. Nr. 1: Gemarkung Altenessen, Flur 39, Flurstück 393, Hof- und Gebäudefläche,
Nagelstraße 5, Größe: 262 m²*

Eigentümer:

- a) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- b) xxxxxxxxxxxxxxx zu je 1/2 Anteil

Verfahrensbevollmächtigter zu a):

Rechtsanwalt xxx

*soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des oben
genannten Objektes eingeholt werden.*

I.1. Allgemeine Angaben, Vorbemerkungen

- 1.1 das Gutachten stützt sich auf folgende Grundlagen:
 - Baupläne aus der Hausakte
 - Lageplan
 - Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
 - Grundbuchauszug vom 07.02.2025
 - Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen
 - Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen
- 1.2 Auftraggeber:
Amtsgericht Essen, Abteilung 185
- 1.3 Aufgabe des Gutachtens:
s. Aufgabenstellung
- 1.4 Die Ortsbesichtigung erfolgte am: 18. August 2025
- 1.5 Teilnehmer:
Marcel Strötgen
Mieter
Sabine Berchem
- 1.6 Wertermittlungsgrundlagen:
Wertermittlungsverordnung
Baugesetzbuch
Grundbuchauszug
einschlägige Fachliteratur
- 1.7 Ausfertigungen:
Das Gutachten besteht aus insgesamt 37 Seiten.
Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

II. Grundstücksbeschreibung

II.1 Tatsächliche Eigenschaften

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

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

Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Altenessen-Süd. Altenessen ist ein nördlicher Stadtteil der Stadt Essen. Er ist seit seiner Eingemeindung aufgrund der Größe amtlich in die beiden Stadtteile Altenessen-Süd und Altenessen-Nord unterteilt. Zusammengenommen wäre Altenessen der bevölkerungsreichste Stadtteil Essens. Er grenzt an die Stadtteile Vogelheim und Bochold im Westen, an das Nordviertel im Süden, an Katernberg und Stoppenberg im Osten und an Karnaup im Norden, wobei hier die Emscher mit dem parallel verlaufenden Rhein-Herne-Kanal die Grenze bildet.

Strukturdaten der Bevölkerung in Altenessen-Süd (Stand: 31. Dezember 2023):

- Bevölkerungsanteil der unter 18-Jährigen: 19,9 % (Essener Durchschnitt: 16,9 %)
- Bevölkerungsanteil der mindestens 65-Jährigen: 16,9 % (Essener Durchschnitt: 21,6 %)
- Ausländeranteil: 31,2 % (Essener Durchschnitt: 20,0 %)

Die Bundesstraße 224 verläuft in Nord-Süd-Richtung durch Altenessen und hat am Autobahnkreuz Essen-Nord eine Anbindung an die Bundesautobahn 42. Eine weitere östlichere Abfahrt der A 42 heißt Essen-Altenessen.

Zu Altenessen gehört der Regionalbahnhof Essen-Altenessen, über welchen Direktverbindungen nach Hamm, Dortmund, Herne, Gelsenkirchen, Oberhausen, Duisburg, Düsseldorf, Krefeld und Mönchengladbach verkehren.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV): Aktuell wird Altenessen durch die Stadtbahnlinien U11, die U17 sowie durch die Straßenbahnlinie 108 von der Essener Innenstadt erreicht. Neben den Straßenbahnen verkehren in Altenessen die Buslinien 140, 170, 162, 172, 173 sowie 183. Knotenpunkte sind neben dem Bahnhof noch die U-Bahnhöfe Altenessen Mitte und Karlsplatz.

Verkehrslage, Entferungen

Die Liegenschaft ist über die Nagelstraße erschlossen. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 2,8 km.

Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die A40 ist rund 3,6 km, die A42 ist rund 4,5 km und die B224 rund 850 m entfernt.

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

Wohnlage:	Diese Lage wird der mittleren bis einfachen Wohnlage zugeordnet.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße	III geschossige Mehrfamilienhausbebauung, überwiegend geschlossene Bebauung.
topographische Grundstückslage:	In Richtung Garten leicht abfallend.

III.2 Erschließungszustand

Straßenart:	Wohnstraße mit normalem Verkehrsaufkommen.
Straßenausbau:	Asphaltiert mit Gehweg und Baumreihe, Parkmöglichkeiten parallel zur Straße.
Höhenlage zur Straße:	Das Erdgeschoss liegt über dem Straßenniveau.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Gas
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Liegenschaft ist unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Gehweg sowie an der Grundstücksgrenze zur Nagelstraße 7 (Gemeinschaftsgiebel) errichtet.

II.3 Gestalt und Form

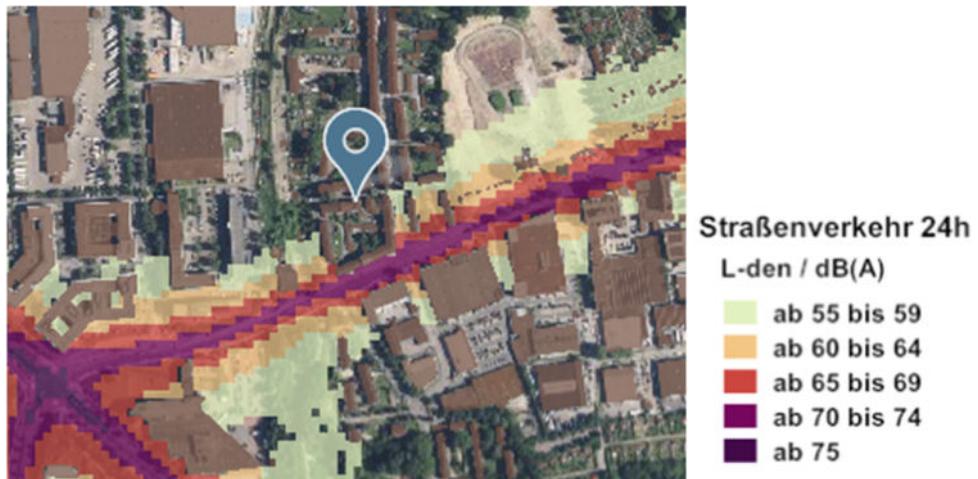
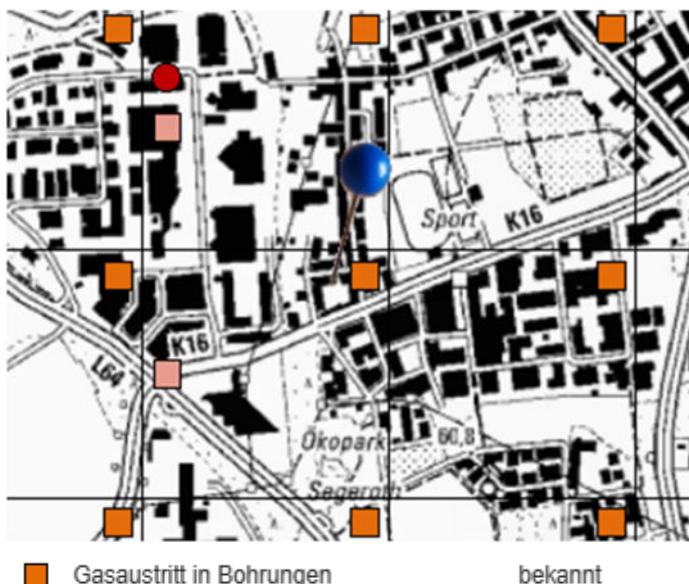
Straßenfront:	ca. 13,90 m
mittlere Tiefe:	ca. 19,60 m
Grundstücksgröße:	262 m ²
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform s. Lageplan

II.4 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Altenessen Blatt 970 besteht keine Eintragung. In Abt. II des Grundbuchs von Altenessen Blatt 970 bestehen folgende Eintragungen: Eine Grundgerechtigkeit, insbesondere das Recht zum Gehen, Fahren, Überbringen von Gegenständen und zum Zwecke der Instandhaltung der Hauswände, für den Eigentümer von Flur 2 Nr. 122/50, 123/50. Nach Auskunft von xxxxxxxxxxxxxxxx besteht ein gegenseitiges Wegerecht wodurch der Werteinfluss aus sachverständiger Sicht zu vernachlässigen ist. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Essen, 185 K 192/24).
Anmerkung:	<i>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.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	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 Bau- lastenverzeichnis:	Für die Liegenschaft besteht keine Eintragung in das Baulistenverzeichnis der Stadt Essen.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- 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. Hier nach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

NRW-Umweltdaten
LärmkatasterGefährdungspotential
des Untergrundes in
NRW:

Anmerkung:

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

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.

In der Hausakte liegen keine aktuellen Pläne zu der, vor Ort festgestellten Aufteilung der Wohnungen, der Einbeziehung der Loggien zur Wohnfläche sowie dem wohnbaulichen Ausbaus des Dachgeschosses, vor. Dieser Umstand findet gesondert Berücksichtigung.

III.1 Mehrfamilienwohnhaus

Art des Gebäudes

- Erdgeschoß
- 2 Obergeschosse
- Dachgeschoss
- Kellergeschoss

Baujahr: 1910 Baujahr

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 25 Jahre (Anlage 4 SW-RL)

Fiktives Baujahr 1970

III.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Stampfbeton

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk, Leichtbauwände

Geschossdecken: Kappendecke zwischen Stahlträgern, Holzbalkendecke

Geschosstreppe: Holztreppe mit Laminat oder Anstrich

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

Innenansichten: Putz, Tapete mit Anstrich

Bäder: Fliesen in unterschiedlichem Umfang

Küche: Fliesenspiegel an Objektwand

Decken Putz mit Anstrich, in Teilbereichen mit Holz verkleidet

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, unterschiedlich alt
Glasbausteine (Bäder)

Türen: Eingangstür: Aluminium mit Verglasung
Innentüren: Holztüren

Heizung: Gasetagenheizungen, Die Heizung im Dachgeschoss versorgt die Wohnung im DG und im 2.OG

Elektroinstallation: Mittlere bis schlichte Ausstattung, unterschiedliche Anzahl an Sicherungen, die Elektrounterverteilungen befinden sich im Treppenhaus. Die Installation im Treppenhaus wurde nach Angabe von xxxxxxxxxxxx vollständig erneuert.

Sanitäre Installation:	Bäder	Badewanne oder Dusche, Waschbecken, WC, die Bäder wurden überwiegend modernisiert (unterschiedlich alt) mit den erforderlichen Anschlüssen
	Küchen	
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer oder über die Gasetagenheizung	
Außenverkleidung:	Putz mit Anstrich, auf der Straßenseite mit Stuckelementen	
Dachkonstruktion Dachform und Eindeckung:	Holzkonstruktion, Walmdach mit Pfannendeckung	

III.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Garage	Massivbauweise, Flachdach, die Garage wurde nicht besichtigt.
Außenanlagen	Hauseingangs- und Gartenausgangstreppe, die nicht überbaute Fläche ist überwiegend versiegelt. Die gemeinschaftlich genutzte Hofzufahrt ist durch ein Metalltor verschlossen.

III.4 Zustand

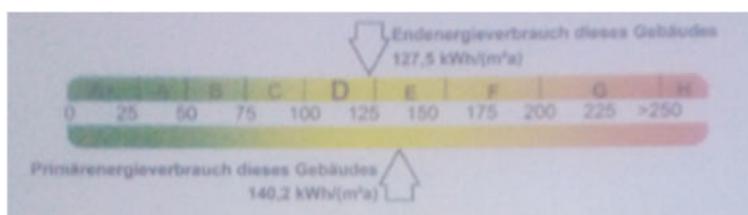
Grundrissgestaltung:	Der Nutzung und dem Baujahr entsprechend, die Bäder sind, mit Ausnahme der DG-Wohnung über die Küchen oder Schlafräume erschlossen.
Belichtung, Besonnung:	ausreichend
Bau- und Unterhaltungszustand:	das Gebäude befindet sich in einem normalen, gepflegten Zustand, in Teilbereichen bestehen jedoch Instandhaltungsrückstände <ul style="list-style-type: none">- der Belag im Eingangsbereich des Treppenhauses ist zum Teil beschädigt- der Kaminzug im Dachgeschoss ist versottet (Foto)- zum Teil hängt die Deckenverkleidung durch- die Wohnung im EG-rechts ist „abgewohnt“
Allgemeine Anmerkung:	<i>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>

III.5 Energie-Ausweis

Energie-Ausweis: stand zur Verfügung

Der Energieausweis ist ein Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet

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



III.6 Einschränkende Hinweise

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

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

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

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

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

III.7 Baumassen und -Flächen

Ermittlung der Baumassen

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

Ermittlung der Geschossflächen

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

III.7.1 Ermittlung der Wohnflächen

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

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

BGF		rund	693,00 m ²
Wohnfläche	Erdgeschoss rechts	rund	50,30 m ²
	Erdgeschoss links	rund	39,50 m ²
	1. Obergeschoss	rund	102,70 m ²
	2. Obergeschoss rechts	rund	59,60 m ²
	2. Obergeschoss links	rund	42,40 m ²
	Dachgeschoss	rund	54,60 m ²
	Gesamt		349,10 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 Mehrfamilienwohnhäusern 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	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	0
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	9
überwiegend modernisiert	11 - 17	0
umfassend modernisiert	18 - 20	0

Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres		
Vorgaben	Stichtag	2025
	Baujahr	1910
	tatsächliches Alter	115 Jahre
Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer	71 Jahre
Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 80 Jahre)	60 Jahre
	Wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)	25 Jahre

Anlage 4 SW-RL

In Anlehnung an die Anlage 4 SW-RL halte ich insgesamt eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren für angemessen.

IV. Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück in
45326 Essen, Nagelstraße 5

Gemarkung Altenessen

Flur	Flurstück	Größe
39	393	262,00 m ²

zum Wertermittlungsstichtag: 01. August 2025

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 verkehrssüblicherweise 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.

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

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

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

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

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

IV.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

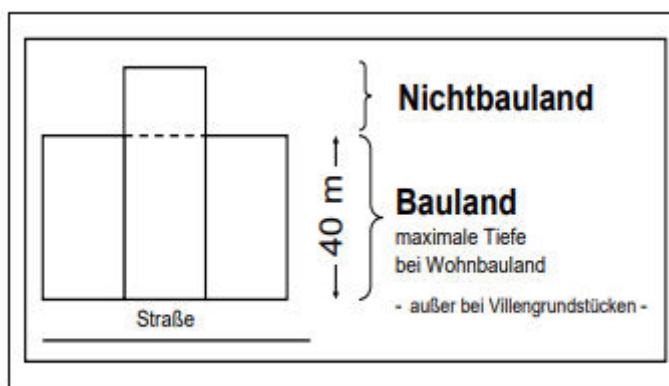


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

Ein- und zweigeschossige Bauweise (Blaue Bodenrichtwerte)

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

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

Mehrgeschossige Bauweise (Rote Bodenrichtwerte)

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

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

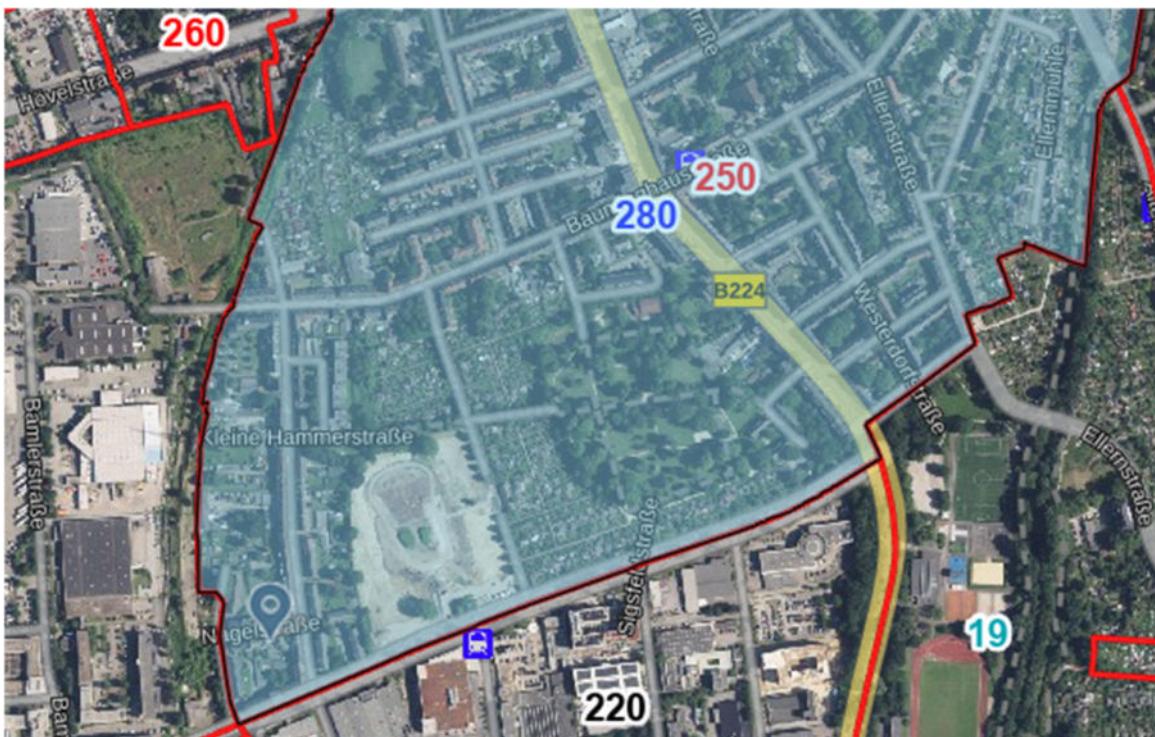
Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass in den letzten Jahren unbebaute Grundstücke auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Wohnungs- und Teileigentum errichtet werden, je nach Lage und baulicher Ausnutzbarkeit bis zu 30% über dem jeweiligen Bodenrichtwert, der durch Transaktionen von unbebauten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

Der Bodenrichtwert beträgt in der Stadt Essen (BRW-Nr.: 17289), roter Bodenrichtwert
zum Stichtag 01.01.2025
= 250,00 €/m²

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II – VIII
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 01.08.2025 wie folgt geschätzt:



Das Grundstück entspricht hinreichend der Bodenrichtwertzone. Unter Berücksichtigung der unmittelbaren Lage an der Straßenbahnschleife und der Nähe zu der Bahntrasse einerseits, der Bodenpreisentwicklung bis zum Stichtag halte ich weder einen Ab- noch einen Zuschlag für sachgerecht. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt (GMB Essen).

- erschließungsbeitragsfreies Bauland
262,00 m² * 250,00 €/m² = 65 500 €

Grundstücksgröße: **262,00 m²** Bodenwert unbelastet: rund **65 500 €**

IV.3 Ertragswertermittlung

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

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

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

ROHERTRAG

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

Verwaltungskosten

351 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
420 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
46 Euro	jährlich für Garagen bzw. Stellplätze

Instandhaltungskosten

13,80 Euro/m ²	jährlich je Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
104 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Mietausfallwagnis

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

GMB Essen 2025

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

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

Als Liegenschaftszinssatz wird hier 3,0 % als sachgerecht angenommen.

5.2.1.2 Mietwohnhäuser

Der Gutachterausschuss hat für Mietwohnhäuser den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **3,3%**. Dieser Liegenschaftszinssatz gilt für Mietwohnhäuser mit bis zu 20 % gewerblichem Anteil am Rohertrag. Die Tabelle 5.8 und die Abbildung 5.15 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,3	1,7	3,2	-0,5	7,3
Restnutzungsdauer [Jahre]	29	8	27	20	58
Bewirtschaftungskosten [%]	25,8	2,9	26,0	19,0	32,0
Rohertragsvervielfältiger	15,9	4,0	15,8	9,3	32,8
Miete [€/m ²]	6,99	0,73	6,98	5,39	8,77
Kaufpreis [€/m ² WF/NUF]	1.342	400	1.330	656	3.450
Wohn-/Nutzungsfläche [m ²]	439	180	407	183	1.445

Tabelle 5.8: Liegenschaftszinssatz - Mietwohnhäuser

GMB 2025

Begründung: Der Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser liegt zum Stichtag 01.01.2025 bei 3,3% +- 1,7% und einer Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

Aufgrund der Restnutzungsdauer (25 Jahre), dem tatsächlichen Baujahr (1910), dem Mietzins und dem baulichen Wärmeschutz, den Gasetagenheizungen (Anforderungen durch das GEG), halte ich insgesamt 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.

IV.3.1 Ertragswert

* Nettokaltmiete die aktuellen Mieten standen nicht zur Verfügung, soweit bekannt sind alle Wohnungen Vermietet.

Mieteinheit	Wohnfläche m ²	€/m ²	Nettokaltmiete	
			monatlich €	jährlich €
EG rechts	39,50	6,41	253,00	3 036,00
EG links	50,30	7,32	368,00	4 416,00
1.OG	102,70	8,60	883,00	10 596,00
2.OG rechts	42,40	6,37	270,00	3 240,00
2.OG links	59,60	5,87	350,00	4 200,00
<u>Dachgeschoss</u>	<u>54,60</u>	<u>7,18</u>	<u>392,00</u>	<u>4 704,00</u>
Gesamt	349,10			

jährliche Nettokaltmiete insgesamt 30 192 €

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

Mieteinheit	Wohnfläche m ²	€/m ²	Nettokaltmiete	
			monatlich €	jährlich €
EG rechts	39,50	6,90	273,00	3 276,00
EG links	50,30	6,40	rd. 322,00	3 864,00
1.OG	102,70	6,80	rd. 698,00	8 376,00
2.OG rechts	42,40	7,50	318,00	3 816,00
2.OG links	59,60	6,50	rd. 387,00	4 644,00
<u>Dachgeschoss</u>	<u>54,60</u>	<u>6,70</u>	<u>rd. 366,00</u>	<u>4 392,00</u>
Gesamt	349,10			

jährliche Nettokaltmiete insgesamt 28 368 €

Die tatsächlichen Mieten weichen zum Teil von den Marktmieten ab, sie liegen 7,1 – 15,1 % unter und 7,2 – 26,5% über der Marktmiete. Die Marktmiete wird als sachgerecht angenommen. Die Mehr- und Mindermieten werden gesondert berücksichtigt.

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	2 106 €
351,00 €/WE	
Instandhaltungsaufwendungen	4 818 €
13,80 €/m ² WF	
Mietausfallwagnis	567 €
in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %	
CO ² Umlage (nicht umlegbar) ¹⁾	567 €
in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %	
 Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	 - 8 058 € = 28,5 % der Nettokaltmiete
* jährlicher Reinertrag	20 310 €

¹⁾ Ab dem 01.01.2023 ist vom Vermieter anteilig die CO²-Steuer zu tragen, Veröffentlichungen in der GUG geben einen Mittelwert von 2% der Miete an. Differenzierte Auswertungen stehen aktuell noch nicht zur Verfügung.

* Reinertrag des Bodens

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

3,0 % * 65 500 € - 1 965 €* Ertrag der baulichen Anlagen 18 345 €

* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 25 Jahre

* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) * 17,41
bei 25 Jahren Restnutzungsdauer und 3,0 %
Liegenschaftszinssatz* Ertragswert der baulichen Anlagen 319 386 €* Bodenwert 65 500 €* vorläufiger Ertragswert 384 886 €

* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Instandhaltungsrückstau

- der Belag im Eingangsbereich des Treppenhauses ist zum Teil beschädigt
- der Kaminzug im Dachgeschoss ist versottet (Foto)
- zum Teil hängt die Deckenverkleidung durch
- die Wohnung im EG-rechts ist „abgewohnt“ - 25 000 €

- Garage pauschal 4 000 €- Mietmehreinnahmen für einen unterstellten Zeitraum von 2 Jahren
3 060 € * 1,91 5 845 €- Mietmindereinnahmen für einen unterstellten Zeitraum von 2 Jahren
1 260 € * 1,91 - 2 407 €- Marktanpassung, die Marktlage ist hinreichen im Liegenschaftszins und der Miete berücksichtigt 367 324 €* Ertragswert insgesamt 367 000 €
rd.

IV.4 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.

BAUNEBENKOSTEN

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.

IV.4.1 Mehrfamilienwohnhaus

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

Bruttogeschossfläche (BGF) rd. 693,00 m²

* fiktives Baujahr des Gebäudes: 1970

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

Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten zum Stichtag der Wertermittlung:

4 Mehrfamilienhäuser⁴

		Standardstufe		
		3	4	5
4.1	Mehrfamilienhäuser ^{5, 6} mit bis zu 6 WE	825	985	1 190
4.2	Mehrfamilienhäuser ^{5, 6} mit 7 bis 20 WE	765	915	1 105
4.3	Mehrfamilienhäuser ^{5, 6} mit mehr als 20 WE	755	900	1 090

⁴ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 4.1 – 4.3 19 %

⁵ Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße ca. 35 m² WF/WE = 1,10
ca. 50 m² WF/WE = 1,00
ca. 135 m² WF/WE = 0,85

⁶ Korrekturfaktoren für die Grundrissart Einspänner = 1,05
Zweispänner = 1,00
Dreispänner = 0,97

Die Ausstattung der zu bewertenden Liegenschaft entspricht im Mittel der Standardstufe 3. Für die Wohnungsgröße (im Mittel 58 m²) und für die Grundrissart ist keine Anpassung vorzunehmen.

Der Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag August 2025 beträgt gemäß den Veröffentlichungen des statistischen Bundesamtes 188,6.

= 825 * 188,6/100 = rund **1 556 €/m²** Brutto Baukosten

* Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag
693,00 m² BGF * 1 556 €/m² BGF 1 078 308 €

* Wertminderung wegen Alters (lineare Alterswertminderung)
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 25 Jahre
68,75 % des Herstellungswerts (incl. Baunebenkosten) - 741 337 €

Gebäu dewert (incl. Baunebenkosten) 336 971 €

IV.4.2 Zusammenfassung der Sachwerte

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

* Gebäudewerte
Gebäude (incl. Baunebenkosten) 336 971 €

Wert der Außenanlagen (incl. Baunebenkosten) werden
pauschal mit rund 10 000 € alterswertgemindert in
Ansatz gebracht. 10 000 €

Bodenwert 65 500 €

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt
(Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen
+ Baunebenkosten) 412 471 €

* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Instandhaltungsrückstau - 25 000 €
 - der Belag im Eingangsbereich des
Treppenhauses ist zum Teil beschädigt
 - der Kaminzug im Dachgeschoss ist versottet
(Foto)
 - zum Teil hängt die Deckenverkleidung durch
 - die Wohnung im EG-rechts ist „abgewohnt“

- Garage pauschal 4 000 €

Anpassung an den Grundstücksmarkt, der Gutachter-
ausschuss hat für Mehrfamilienwohnhäuser keine
Sachwertfaktoren veröffentlicht. Unter Berücksichtigung
des tatsächlichen Baujahrs, dem baulichen Wärmeschutz
halte ich einen Abschlag von 5% für sachgerecht.

412 247 * 0,05 - 20 624 €
 Marktangepasster Sachwert
rd. 370 847 €
371 000 €

V. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Ertragswertes liegen, der Ertragswert wurde mit 367.000 € ermittelt.

In der Hausakte liegen keine Pläne zu der aktuellen Aufteilung der Wohnungen, der Einbeziehung der Loggien zur Wohnfläche sowie dem wohnbaulichen Ausbaus des Dachgeschosses vor. , dieser Umstand findet gesondert Berücksichtigung. **Für das Risiko der fehlenden Genehmigung halte ich einen Abschlag von 10.000 € für sachgerecht.**

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in
45326 Essen, Nagelstraße 5

Gemarkung Altenessen

Flur	Flurstück	Größe
39	393	262,00 m ²

zum Wertermittlungsstichtag: 01. August 2025

357 000 €

in Worten: dreihundertsiebenundfünfzigtausend EURO

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde von mir 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, 07.10.2025

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.

VI. Verzeichnis der Anlagen

Literaturverzeichnis

Übersicht

Katasterplan

VII. Literaturverzeichnis in der jeweils aktuellen Ausgabe

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung).

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BauGB, 6. Auflage, Juni 2010

RATH - RATH:

Wertermittlungspraxis Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige, 3. Auflage, Düsseldorf 1995

ROSS, BRACHMANN:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. 29. Auflage

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. neubearbeitete Auflage 1996

SPRENGNETTER:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen, Sinzig (Loseblattsammlung)

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021, In Kraft getreten am 01.01.2022

BauGB-MaßnahmenG

Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG.

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert

EnEV:

Energieeinsparverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.07.2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789).

WoFlV:

Wohnflächenverordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 Erlass des BMBau vom 05.09.2012 –SW 11 – 4124.4/2

IX. Lageplan



Stadt Essen
Katasteramt

Lindenallee 10
45127 Essen

Flurstück: 393
Flur: 39
Gemarkung: Altenessen
Nagelstr. 5, Essen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 09.10.2025
Zeichen: EI-Nr. 3302

