

**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**

**Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftsnummer: 180 K 002/24  
anonymisiert**



Objekt:

**Haus-Berge-Straße 183-185  
45356 Essen**

Wohnungseigentum Nr. 1  
Wohnungseigentum Nr. 2  
Wohnungseigentum Nr. 3  
Wohnungseigentum Nr. 4  
Wohnungseigentum Nr. 5  
Wohnungseigentum Nr. 7  
Wohnungseigentum Nr. 8  
Wohnungseigentum Nr. 9  
Wohnungseigentum Nr. 10  
Teileigentum Nr. 11

Gemarkung Bochold  
Flur 15, Flurstück 284

Objektart:

**Wohn- und Teileigentum**  
in einem Mehrfamilienwohnhaus  
mit Hofgebäuden

Wertermittlungstichtag

01. März 2025

**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

---

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Verkehrswert WE Nr. 1:  | <u>€ 40.000,00</u>  |
| Verkehrswert WE Nr. 2:  | <u>€ 49.000,00</u>  |
| Verkehrswert WE Nr. 3:  | <u>€ 57.000,00</u>  |
| Verkehrswert WE Nr. 4:  | <u>€ 107.000,00</u> |
| Verkehrswert WE Nr. 5:  | <u>€ 111.000,00</u> |
| Verkehrswert WE Nr. 7:  | <u>€ 109.000,00</u> |
| Verkehrswert WE Nr. 8:  | <u>€ 76.000,00</u>  |
| Verkehrswert WE Nr. 9:  | <u>€ 46.000,00</u>  |
| Verkehrswert WE Nr. 10: | <u>€ 130.000,00</u> |
| Verkehrswert TE Nr. 11: | <u>€ 73.000,00</u>  |

**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

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                               | <b>Seite</b> |
|---------------------------------------------------------|--------------|
| I. Deckblatt                                            | 1            |
| II. Aufgabenstellung                                    | 3            |
| II.1 Allgemeine Angaben                                 | 5            |
| III. Grundstücksbeschreibung                            | 6            |
| III.1 Tatsächliche Eigenschaften                        | 6            |
| III.2 Gestalt und Form                                  | 7            |
| III.3 Erschließungszustand                              | 7            |
| III.4 Rechtliche Gegebenheiten                          | 7            |
| IV. Gebäudebeschreibung                                 | 10           |
| IV.1 Mehrfamilienwohnhaus                               | 10           |
| IV.2 Fotos                                              | 10           |
| IV.3 Räumliche Aufteilung des Wohn- und Teileigentums   | 32           |
| IV.4 Ausführung und Ausstattung Wohnhaus                | 33           |
| IV.4.1 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum Nr.1   | 33           |
| IV.4.2 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum Nr.2   | 33           |
| IV.4.3 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum Nr.3   | 34           |
| IV.4.4 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum Nr.4   | 34           |
| IV.4.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum Nr.5   | 35           |
| IV.4.6 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum Nr.7   | 35           |
| IV.4.7 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum Nr.8   | 35           |
| IV.4.8 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum Nr.9   | 36           |
| IV.4.9 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum Nr.10  | 36           |
| IV.4.10 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum Nr.11 | 37           |
| IV.5 Dach                                               | 37           |
| IV.6 Zustand                                            | 37           |
| IV.7 Außenanlagen                                       | 38           |
| IV.8 Einschränkungende Hinweise                         | 39           |
| IV.9 Energie-Ausweis                                    | 39           |
| IV.10 Baumassen und –Flächen                            | 40           |
| IV.10.1 Ermittlung der Flächen                          | 40           |
| IV.11 Restnutzungsdauer                                 | 43           |
| V. Verkehrswertermittlung                               | 44           |
| V.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens               | 47           |
| V.2 Bodenwertermittlung                                 | 48           |
| V.3 Ertragswertverfahren                                | 53           |
| V.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 1                | 58           |
| V.3.2 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 2                | 60           |
| V.3.3 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 3                | 62           |
| V.3.4 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 4                | 64           |
| V.3.5 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 5                | 66           |
| V.3.6 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 7                | 68           |
| V.3.6 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 8                | 70           |
| V.3.6 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 9                | 72           |
| V.3.6 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 10               | 74           |
| V.3.6 Ertragswert Teileigentum Nr. 11                   | 76           |
| VI. Verkehrswert                                        | 78           |
| VII. Verzeichnis der Anlagen                            | 82           |
| VIII. Literaturverzeichnis                              | 82           |
| IX. Übersicht                                           | 83           |
| X. Katasterplan                                         | 84           |
| XI. Grundrisse, Schnitt                                 | 85           |

**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

**II. Aufgabenstellung**

*Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen vom 13.08.2024,  
Geschäftsnummer 180 K 002/24  
„in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung der Wohnungs- und Teileigentume“*

**Grundbuchbezeichnung:**

*Grundbücher von Bochold Blatt A) 4267, B) 4268, C) 4269, D) 4270, E) 4271, F) 4273,  
G) 4274, H) 4275, I) 4276, J) 4277*

*A) BV lfd. Nr. 1: 49,01/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bochold, Flur 015, Flurstück 264, Gebäude- und Freifläche, Haus-Berge-Str. 183, 185, Größe 18,01 a, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 (Erdgeschoss links nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

*B) BV lfd. Nr. 1: 59,96/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bochold, Flur 015, Flurstück 264, Gebäude- und Freifläche, Haus-Berge-Str. 183, 185, Größe 18,01 a, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 (Erdgeschoss mitte nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

*C) BV lfd. Nr. 1: 65,09/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bochold, Flur 015, Flurstück 264, Gebäude- und Freifläche, Haus-Berge-Str. 183, 185, Größe 18,01 a, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 3 (Erdgeschoss rechts nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

*D) BV lfd. Nr. 1: 112,42/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bochold, Flur 015, Flurstück 264, Gebäude- und Freifläche, Haus-Berge-Str. 183, 185, Größe 18,01 a, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 4 (1. Obergeschoss links nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

*E) BV lfd. Nr. 1: 108,42/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bochold, Flur 015, Flurstück 264, Gebäude- und Freifläche, Haus-Berge-Str. 183, 185, Größe 18,01 a, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 5 (1. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

*F) BV lfd. Nr. 1: 108,42/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bochold, Flur 015, Flurstück 264, Gebäude- und Freifläche, Haus-Berge-Str. 183, 185, Größe 18,01 a, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 7 (2. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

*G) BV lfd. Nr. 1: 88,94/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bochold, Flur 015, Flurstück 264, Gebäude- und Freifläche, Haus-Berge-Str. 183, 185, Größe 18,01 a, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 8 (Dachgeschoss links und Spitzboden nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

*H) BV lfd. Nr. 1: 58,32/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bochold, Flur 015, Flurstück 264, Gebäude- und Freifläche, Haus-Berge-Str. 183, 185, Größe 18,01 a, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 9 (Dachgeschoss mitte nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

*I) BV lfd. Nr. 1: 143,94/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bochold, Flur 015, Flurstück 264, Gebäude- und Freifläche, Haus-Berge-Str. 183, 185, Größe 18,01 a, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 10 (Dachgeschoss rechts und Spitzboden nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

*H) BV lfd. Nr. 1: 96,06/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bochold, Flur 015, Flurstück 264, Gebäude- und Freifläche, Haus-Berge-Str. 183, 185, Größe 18,01 a, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 11 (Büro- und Lagerräume im Hofraum Nr. 14 und 15 des AP) bezeichneten Teileigentum.*

*Eigentümer: xxxxxxxxxxxx,*

soll über den Wert (Verkehrswert) ein Gutachten von der vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. Sabine Berchem, Haskens Land 65, 45355 Essen eingeholt werden (§ 74 a Abs. 5 ZVG).

## II.1. Allgemeine Angaben, Vorbemerkungen

- 1.1** das Gutachten stützt sich auf folgende Grundlagen:
- Baupläne aus der Hausakte
  - Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Essen
  - Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
  - Grundbuchauszüge vom 30.01.2025
  - Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2025
  - Mietspiegel der Stadt Essen
- 1.2** Auftraggeber:  
Amtsgericht Essen, Abteilung 180
- 1.3** Aufgabe des Gutachtens:  
s. Aufgabenstellung
- 1.4** Die Ortsbesichtigung erfolgte am: 05. März 2025
- 1.5** Teilnehmer:  
xxxxxxxxxx (Sparkasse Essen)  
Mieter  
Unterzeichner
- 1.6** Zwangsverwalter:  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Zweigertstraße 28-30  
45130 Essen
- 1.7** Wertermittlungsgrundlagen:  
Wertermittlungsverordnung  
Baugesetzbuch  
Grundbuchauszug  
einschlägige Fachliteratur
- 1.8** Ausfertigungen:  
Das Gutachten besteht aus insgesamt 88 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**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

**III. Grundstücksbeschreibung****III.1 Tatsächliche Eigenschaften**

Ort und Einwohnerzahl: Bundesland Nordrhein-Westfalen

Mit rund 586.000 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 Westenergie AG, die Evonik Industries AG, ThyssenKrupp AG, Steag GmbH, E.ON, die Hochtief AG, die Schenker AG, die Funke Mediengruppe, Aldi Nord 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.

Mit dem Museum Folkwang verfügt Essen über eine renommierte Sammlung moderner Gemälde, Skulpturen, Grafiken und Fotografien. Das nach Plänen von Alvar Aalto erbaute Opernhaus, die Folkwang Universität der Künste, das Grillo-Theater oder das Deutsche Plakatumuseum sind angesehene Kunst- und Kultureinrichtungen.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Essen-Bochold. **Bochold** ist ein nordwestlicher, und in seinem Bezirk bevölkerungsreichster Stadtteil der Stadt Essen.

Da Bochold über keinen eigenen Ortskern verfügt, wird es als eigener Stadtteil selbst von der Essener Bevölkerung kaum wahrgenommen. Dazu trägt auch die schwierige Abgrenzung bei, da die Bebauung nahtlos in die benachbarten Stadtteile übergeht. Die Bocholder Straße, die Hauptverkehrsader des Stadtteiles, bietet einige Geschäfte für Dinge des täglichen Bedarfs. Neben einigen Wohn-Hochhäusern liegen in Bochold auch gepflegte Villen und neuere Siedlungen mit Grünanlagen und Spielplätzen. Viele Bocholder identifizieren sich mit den im Stadtteil aktiven Kirchengemeinden bzw. den Kindergärten, Schulen, Jugend-, Gesangs- und Musikvereinen oder fühlen sich als Borbecker.

Durch klein- und mittelständische Betriebe wird die Wirtschaft des Stadtteiles bestimmt. Die meisten dieser Gewerbebetriebe haben sich auf alten Zechengeländen, wie dem der ehemaligen Zeche Wolfsbank, dem heutigen Gewerbegebiet Wolfsbankring, niedergelassen. Zwei weitere Gewerbegebiete sind im Westen das Gebiet Carolus Magnus und im Osten das Gebiet zwischen Bottroper- und Zollstraße.

In Bochold liegt das Geriatriezentrum Haus Berge, die geriatrische Klinik des Elisabeth-Krankenhauses in Essen-Huttrop. Es gilt als Vorreiter stationärer, teilstationärer und auch ambulanter Altersmedizin. Neben der Akutklinik gehört zum Geriatriezentrum das 2005 entstandene Seniorenstift Haus Berge und 51 behinderten- und seniorengerechte Altenwohnungen für Betreutes Wohnen.

Verkehrslage,  
Entfernungen

Die Liegenschaft ist über die Haus-Berge-Straße erschlossen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung in ausreichendem Umfang vorhanden. Nähe vorhanden. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum von Borbeck beträgt ca. 2,3 km und zur Innenstadt beträgt ca. 3,5 km. Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die A 40 ist ca. 4,5 km, die A 42 ca. 5,0 km und die B224 ca. 1,9 km entfernt.

**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

Wohnlage: Es handelt sich innerhalb Essens um eine einfache Wohnlage.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Überwiegend wohnbauliche Nutzungen zum Teil mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.

topographische Grundstückslage: Gefälle im Bereich der Hofeinfahrt (rund 2.00 m) anschließend fast eben.

**III.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage)**

Straßenfront: ca. 23,00 m

mittlere Tiefe: ca. 86,90 m

Grundstücksgröße: 1 801,00 m<sup>2</sup>

Bemerkungen: regelmäßige Grundstücksform, s. Lageplan

**III.3 Erschließungszustand**

Straßenart: Wohn- und Geschäftsstraße, Straßenbahntrasse, mit erhöhtem Verkehrsaufkommen.

Straßenausbau: Voll ausgebaut, Gehweg, Parkmöglichkeiten befinden sich entlang der Straße.

Höhenlage zur Straße: normal

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Dreiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses, einseitige Grenzbebauung des Hofgebäudes s. Lageplan.

**III.4 Rechtliche Gegebenheiten**

Grundbuchlich gesicherte Rechte: In Abt. II der Wohn- und Teileigentumsgrundbücher von Bochold Blatt A) 4267, B) 4268, C) 4269, D) 4270, E) 4271, F) 4273, G) 4274, H) 4275, I) 4276, J) 4277 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd.-Nr. 2:  
 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Essen, 180 K 002/24).

Lfd.-Nr. 3  
 Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (AG Essen Zwangsverwaltungsabteilung, 180 L 001/24).

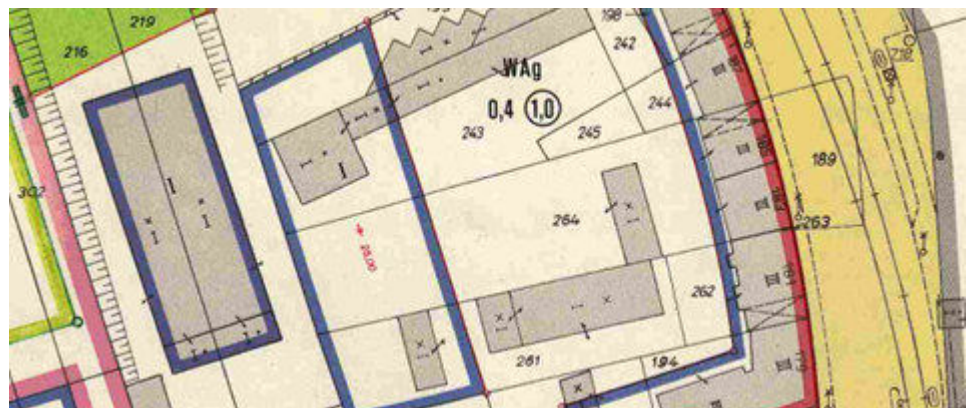
Lfd.-Nr. 4  
 Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Önder Ergin, auf Eintragung des Eigentums zu einem 1/2 Anteil).

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

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

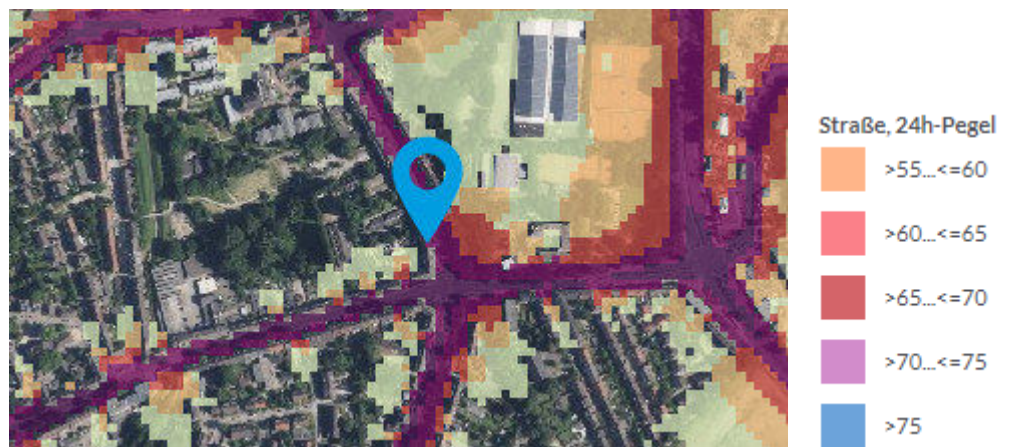
Vereidigte Sachverständige der IHK Essen/ Mülheim/ Oberhausen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke  
 Haskens Land 65 • 45355 Essen • Tel. : 02 01 / 61 41 160 • Fax : 02 01 / 61 41 163 • email: sb@sberchem.de

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nicht eingetragene Lasten und Rechte:                  | Mit Ausnahme der Hofgebäude des Teileigentums Nr. 11 und dem Wohnungseigentum Nr. 1 und Nr. 4 wurden die Wohnungen sowie die Allgemeinflächen besichtigt.<br><br>Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. |
| Baulast:                                               | Es besteht keine Eintragung in das Baulastenverzeichnis der Stadt Essen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Erschließungsbeiträge:                                 | Die Erschließungsbeiträge sind soweit bekannt abgegolten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: | Das Grundstück ist derzeit in kein Sanierungsverfahren einbezogen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Darstellung im Flächennutzungsplan:                    | In dem wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr (Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen) ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Festsetzungen im Bebauungsplan:                        | Bebauungsplan Nr. 06/73<br>Germaniastr., Erdwegstr., Bocholder Str., Haus - Berge -Str.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



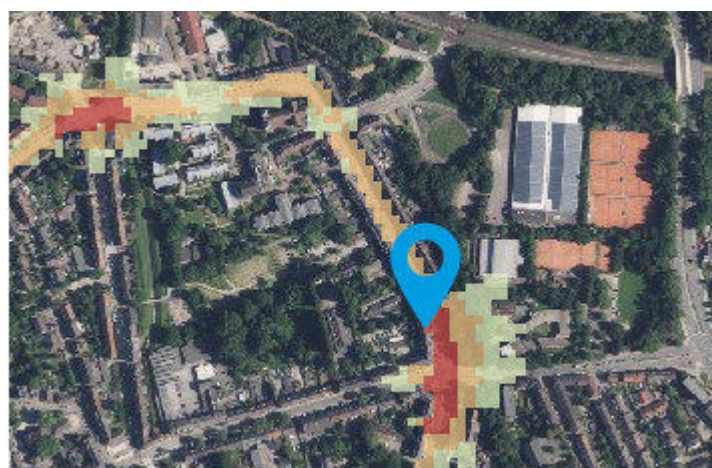
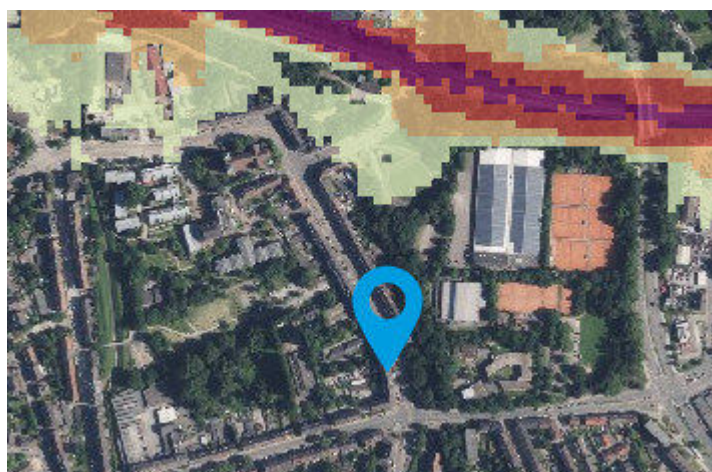
WA = allgemeines Wohngebiet, g = geschlossene Bauweise, GRZ/ GFZ = 0,4/ 1,0

NRW-Umweltdaten  
Lärmkataster

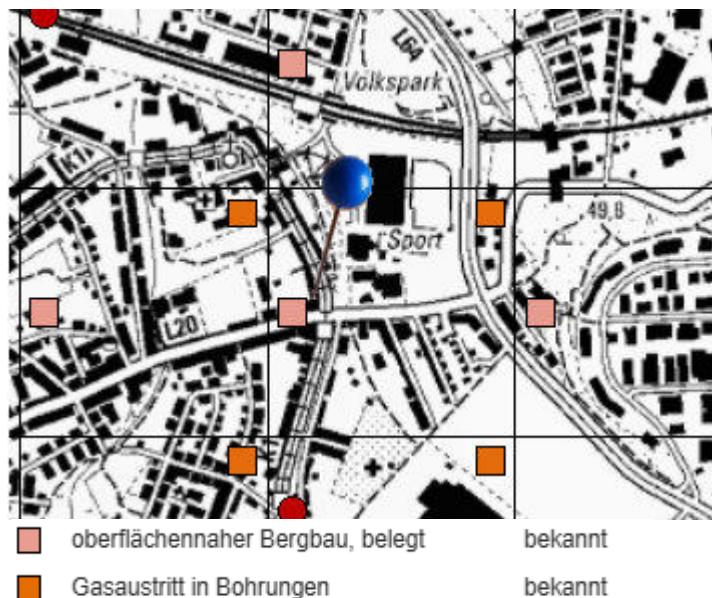


**Dipl. - Ing. Dipl. - Des. Sabine Berchem**

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



Gefährdungspotential  
des Untergrundes in  
NRW:



Anmerkung:

Soweit bekannt besteht keine Eintragung im Altlastenkataster. Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Aufgrund der aktuellen Nutzung der Hoffläche für An- und Verkauf von KFZ (Altautos) ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen.

**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

**IV. Gebäudebeschreibung**

Die Bewertungsmerkmale des Gebäudes zum Stichtag der Wertermittlung nach den Akten der Fachämter der Stadt Essen und den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Feststellungen wurden im Folgenden soweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung und offensichtlich sind. Das Wohnungseigentum Nr. 1 konnte nicht besichtigt werden.

**IV.1 Mehrfamilienwohnhaus**

Art des Gebäudes:

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 2 Obergeschosse
- Dachgeschoss
- Spitzboden

Baujahr: 1958 Wiederaufbau (Gebrauchsabnahme 02.07.1958)  
 26.07.2004 Abgeschlossenheitsbescheinigung, Nachtrag 22.12.2004

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 20 Jahre

**IV.2 Fotos****Bild 1**

Straßenansicht Haus- Berge-Straße

**Bild 2**

wie vor,  
 Hauseingang  
 Haus-Berge-Str.  
 183

Aluminiumtür mit seitlichen Glasbausteinen  
 Briefkastenanlage, Klingelanlage,  
 keine Gegensprechanlage

**IV.3 Räumliche Aufteilung des Wohn- und Teileigentums****IV. 3. 1 Wohnungseigentum Nr. 1** (die Wohnung konnte nicht besichtigt werden)

|                   |                                                        |
|-------------------|--------------------------------------------------------|
| Erdgeschoss links | Wohnraum, Schlafzimmer, Küche, Bad, Diele, Abstellraum |
| Kellergeschoss    | Keller Nr. 1                                           |

**IV. 3. 2 Wohnungseigentum Nr. 2**

|                   |                                           |
|-------------------|-------------------------------------------|
| Erdgeschoss mitte | Wohnraum, Schlafzimmer, Küche, Bad, Diele |
| Kellergeschoss    | Keller Nr. 2                              |

**IV. 3. 3 Wohnungseigentum Nr. 3**

|                    |                                                        |
|--------------------|--------------------------------------------------------|
| Erdgeschoss rechts | Wohnraum, Schlafzimmer, Küche, Bad, Diele, Abstellraum |
| Kellergeschoss     | Keller Nr. 3                                           |

**IV. 3. 4 Wohnungseigentum Nr. 4**

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Obergeschoss links | Wohnraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Küche, Bad 1, Bad 2, Diele |
| Kellergeschoss        | Keller Nr. 4                                                                       |

**IV. 3. 5 Wohnungseigentum Nr. 5**

|                        |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Obergeschoss rechts | Wohnraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Küche, Bad 1, Bad 2, Diele |
| Kellergeschoss         | Keller Nr. 5                                                                       |

**IV. 3. 6 Wohnungseigentum Nr. 7**

|                        |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. Obergeschoss rechts | Wohnraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Küche, Bad 1, Bad 2, Diele |
| Kellergeschoss         | Keller Nr. 7                                                                       |

**IV. 3. 7 Wohnungseigentum Nr. 8**

|                    |                                                    |
|--------------------|----------------------------------------------------|
| Dachgeschoss links | Wohn-/ Essraum mit Küche, Schlafzimmer, Bad, Diele |
| Spitzboden links   | Studio, WC                                         |
| Kellergeschoss     | Keller Nr. 8                                       |

**IV. 3. 8 Wohnungseigentum Nr. 9**

|                    |                                              |
|--------------------|----------------------------------------------|
| Dachgeschoss mitte | Wohnraum mit Küche, Schlafzimmer, Bad, Diele |
| Kellergeschoss     | Keller Nr. 9                                 |

**IV. 3. 9 Wohnungseigentum Nr. 10**

|                     |                                                                  |
|---------------------|------------------------------------------------------------------|
| Dachgeschoss rechts | Wohn-/ Essraum mit Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Diele |
| Spitzboden rechts   | Studio, WC                                                       |
| Kellergeschoss      | Keller Nr. 10                                                    |

**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

**IV. 3. 10 Teileigentum Nr. 11** (es konnte nur eingeschränkt eine Besichtigung von außen erfolgen)

Büro- und Lagergebäude: Büro, Lager  
 2 Garagen mit anschließender Teilüberdachung (Carport)

**IV.4 Ausführung und Ausstattung Wohnhaus**

Konstruktionsart: Massivbau  
 Fundamente: Beton  
 Kellerwände: Mauerwerk, Stahlbeton  
 Umfassungswände: Mauerwerk  
 Innenwände: überwiegend Mauerwerk  
 Geschossdecken: Stahlbeton, Holzbalkendecke zum Spitzboden  
 Treppen: Geschosstreppe: Stahlbeton mit Kunststein, Metall-Stabgeländer  
 Fußböden: Keller Estrich  
 Fenster Treppenhaus Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung  
 Türen: Hauseingangstüren: Aluminium mit Verglasung, seitlich mit Glasbausteinen  
 Außenverkleidung: Putz mit Anstrich  
 Heizung Gaszentralheizung

**IV.4.1 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum Nr. 1**

Fußböden: Wohn- und Schlafräume nicht bekannt  
 Küche, Bad nicht bekannt  
 Innenansichten: nicht bekannt  
 Fenster: Kunststoff-Fenster - mit Isolierverglasung, Rollläden  
 Türen: Wohnungseingangstür: Holz  
 Innentüren: nicht bekannt  
 Elektroinstallation: nicht bekannt  
 Sanitäre Installation: Bad nicht bekannt  
 Küche nicht bekannt  
 Warmwasserbereitung Durchlauferhitzer, Untertischgerät

**IV.4.2 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum Nr. 2**

Fußböden: Ladenlokal, WC soweit bekannt Laminat, Fliesen  
 Innenansichten: Tapete mit Anstrich, Fliesenspiegel im Bereich der Küchenzeile, Bad umlaufend gefliest  
 Deckenflächen: Putz mit Anstrich

**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

|                        |                                                                                             |                         |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Fenster:               | Kunststoff-Fenster                                                                          | - mit Isolierverglasung |
| Türen:                 | Wohnungseingangstür:                                                                        | Holz                    |
|                        | Innentüren:                                                                                 | Holz                    |
| Elektroinstallation:   | normal bis einfache Ausstattung                                                             |                         |
| Sanitäre Installation: | Badewanne, Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten<br>Küche mit den erforderlichen Anschlüssen |                         |
| Warmwasserbereitung    | Durchlauferhitzer, Untertischgerät                                                          |                         |

**IV. 4.3 Sondereigentum Nr. 3**

|                        |                                                                |                                                                                |
|------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Fußböden:              | Wohnraum,<br>Schlafzimmer, Diele,<br>Bad                       | PVC, Laminat<br>Fliesen                                                        |
| Innenansichten:        | Tapete mit Anstrich<br>Bad<br>Küchenzeile<br>Deckenflächen:    | umlaufend gefliest<br>Fliesenspiegel, Tapete mit Anstrich<br>Putz mit Anstrich |
| Fenster:               | Kunststoff-Fenster                                             | - mit Isolierverglasung (1981), Rollläden                                      |
| Türen:                 | Wohnungseingangstür:                                           | Holz                                                                           |
|                        | Innentüren:                                                    | Holz                                                                           |
| Elektroinstallation:   | normal, mittlere Anzahl an Sicherungen, kein FI-Schutzschalter |                                                                                |
| Sanitäre Installation: | Bad:                                                           | Badewanne, Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten                                |
|                        | Küche                                                          | mit den erforderlichen Anschlüssen                                             |
| Warmwasserbereitung    | Durchlauferhitzer, Untertischgerät                             |                                                                                |

**IV. 4.4 Sondereigentum Nr. 4**

|                        |                                        |                                |
|------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|
| Fußböden:              | Wohn- und<br>Schlafräume<br>Küche, Bad | nicht bekannt<br>nicht bekannt |
| Innenansichten:        | nicht bekannt                          |                                |
| Fenster:               | Kunststoff-Fenster                     | - mit Isolierverglasung        |
| Türen:                 | Wohnungseingangstür:                   | Holz                           |
|                        | Innentüren:                            | nicht bekannt                  |
| Elektroinstallation:   | nicht bekannt                          |                                |
| Sanitäre Installation: | Bad:                                   | nicht bekannt                  |
|                        | Küche                                  | nicht bekannt                  |
| Warmwasserbereitung    | Durchlauferhitzer, Untertischgerät     |                                |

**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

**IV. 4.5 Sondereigentum Nr. 5**

|                        |                                        |                                                               |
|------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Fußböden:              | Wohnraum,                              | Fliesen, Laminat                                              |
|                        | Schlafzimmer, Diele                    |                                                               |
|                        | Bad:                                   | Fliesen                                                       |
| Innenansichten:        | Tapete mit Anstrich                    |                                                               |
|                        | Bad                                    | umlaufend gefliest                                            |
|                        | Küchenzeile                            | Fliesenspiegel, Tapete mit Anstrich                           |
|                        | Deckenflächen:                         | Putz mit Anstrich                                             |
| Fenster:               | Kunststoff-Fenster                     | - mit Isolierverglasung                                       |
| Türen:                 | Wohnungseingangstür:                   | Holz                                                          |
|                        | Innentüren:                            | Holz                                                          |
| Elektroinstallation:   | normal, mittlere Anzahl an Sicherungen |                                                               |
| Sanitäre Installation: | Bad:                                   | Dusche, Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten,                 |
|                        | Küche                                  | Waschmaschinenanschluss<br>mit den erforderlichen Anschlüssen |
| Warmwasserbereitung    | Durchlauferhitzer, Untertischgerät     |                                                               |

**IV. 4.6 Sondereigentum Nr. 7**

|                        |                                        |                                                                                    |
|------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Fußböden:              | Wohnraum,                              | Laminat                                                                            |
|                        | Schlafzimmer, Diele                    |                                                                                    |
|                        | Bad                                    | Fliesen                                                                            |
| Innenansichten:        | Tapete mit Anstrich                    |                                                                                    |
|                        | Bäder                                  | umlaufend gefliest                                                                 |
|                        | Küchenzeile                            | Fliesenspiegel, Tapete mit Anstrich                                                |
|                        | Deckenflächen:                         | Putz mit Anstrich                                                                  |
| Fenster:               | Kunststoff-Fenster                     | - mit Isolierverglasung                                                            |
| Türen:                 | Wohnungseingangstür:                   | Holz                                                                               |
|                        | Innentüren:                            | Holz                                                                               |
| Elektroinstallation:   | normal, mittlere Anzahl an Sicherungen |                                                                                    |
| Sanitäre Installation: | Bad:                                   | Badewanne, Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten                                    |
|                        | Küche                                  | Dusche, Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten<br>mit den erforderlichen Anschlüssen |
| Warmwasserbereitung    | Durchlauferhitzer, Untertischgerät     |                                                                                    |

**IV. 4.7 Sondereigentum Nr. 8**

|                 |                                     |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Fußböden:       | Wohnraum,                           | Vinylboden, Teppichboden            |
|                 | Schlafzimmer, Diele,<br>Studio, Bad |                                     |
| Innenansichten: | Tapete mit Anstrich                 |                                     |
|                 | Bad                                 | umlaufend gefliest                  |
|                 | Küchenzeile                         | Fliesenspiegel, Tapete mit Anstrich |
|                 | Deckenflächen:                      | Putz mit Anstrich                   |

**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

|                        |                                        |                                                                                                                                   |
|------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fenster:               | Kunststoff-Fenster<br>Holzfenster      | - mit Isolierverglasung<br>- mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster                                                            |
| Türen:                 | Wohnungseingangstür:<br>Innentüren:    | Holz<br>Holz                                                                                                                      |
| Elektroinstallation:   | normal, mittlere Anzahl an Sicherungen |                                                                                                                                   |
| Sanitäre Installation: | Bad:<br>WC:<br>Küche                   | Badewanne, Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten<br>Handwaschbecken, Stand-WC mit Spülkasten<br>mit den erforderlichen Anschlüssen |
| Warmwasserbereitung    | Durchlauferhitzer, Untertischgerät     |                                                                                                                                   |
| interne Treppe         | Raumspartreppe mit Holzstufen          |                                                                                                                                   |

**IV. 4.8 Sondereigentum Nr. 9**

|                        |                                                             |                                                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Fußböden:              | Wohnraum,<br>Schlafzimmer, Diele<br>Bad:                    | Laminat<br>Fliesen                                                                    |
| Innenansichten:        | Tapete mit Anstrich<br>Bad<br>Küchenzeile<br>Deckenflächen: | umlaufend gefliest<br>Fliesenspiegel, Tapete mit Anstrich<br>Putz mit Anstrich        |
| Fenster:               | Kunststoff-Fenster                                          | - mit Isolierverglasung                                                               |
| Türen:                 | Wohnungseingangstür:<br>Innentüren:                         | Holz<br>Holz                                                                          |
| Elektroinstallation:   | normal, mittlere Anzahl an Sicherungen                      |                                                                                       |
| Sanitäre Installation: | Bad:<br>Küche                                               | Badewanne, Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten<br>mit den erforderlichen Anschlüssen |
| Warmwasserbereitung    | Durchlauferhitzer, Untertischgerät                          |                                                                                       |

**IV. 4.9 Sondereigentum Nr. 10**

|                      |                                                               |                                                                                |
|----------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Fußböden:            | Wohnraum,<br>Schlafzimmer, Diele,<br>Studio, WC<br>Bad, Küche | Laminat<br>Fliesen                                                             |
| Innenansichten:      | Tapete mit Anstrich<br>Bad<br>Küchenzeile<br>Deckenflächen:   | umlaufend gefliest<br>Fliesenspiegel, Tapete mit Anstrich<br>Putz mit Anstrich |
| Fenster:             | Kunststoff-Fenster<br>Holzfenster                             | - mit Isolierverglasung<br>- mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster         |
| Türen:               | Wohnungseingangstür:<br>Innentüren:                           | Holz<br>Holz                                                                   |
| Elektroinstallation: | normal, mittlere Anzahl an Sicherungen                        |                                                                                |

**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

|                        |       |                                                 |
|------------------------|-------|-------------------------------------------------|
| Sanitäre Installation: | Bad:  | Badewanne, Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten |
|                        | WC:   | Handwaschbecken, Stand-WC mit Spülkasten        |
|                        | Küche | mit den erforderlichen Anschlüssen              |

Warmwasserbereitung      Durchlauferhitzer, Untertischgerät

interne Treppe              Raumspartreppe mit Holzstufen

**IV. 4.10 Teileigentum Nr. 11**

Das Teileigentum konnte eingeschränkt ausschließlich von außen besichtigt werden, die Ausstattung in Bezug auf Qualität und Form kann nicht beurteilt werden, der äußere Anschein ist als schlicht und abgenutzt zu beurteilen.

**IV.5 Dach**

Dachkonstruktion:      Holzkonstruktion

Dachform und  
Dacheindeckung:      Satteldach, Dachpfannen

**IV.6 Zustand**

Grundrissgestaltung:      Der Bauzeit und der Nutzung entsprechend, die Wohnungen sind Ost/ West ausgerichtet, sie verfügen über keine Balkone. Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Waschraum mit Duschbad ein Partyraum sowie ein Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen.

Belichtung und  
Besonnung:              ausreichend

Instandhaltungsrückstau      Insgesamt ist der Allgemeinzustand des Gebäudes als normal zu beurteilen. In  
 Gemeinschaftseigentum: Teilbereichen bestehen jedoch Instandhaltungsrückstände, u.a.:

- überarbeitungsbedürftige Briefkastenanlagen
- Verunreinigungen des Fassadenanstrichs
- Ausbrüche und Abplatzungen im Bereich der Durchfahrt und der Hoffassade
- zerstörte Verglasung der Kellerausgangstür
- Anstrich der Holzflächen der Gauben, die Eternitverkleidung hat sich zum Teil gelöst
- Müll-Lager im Innenhof
- die meisten Fenster lassen schließen nicht ordnungsgemäß
- die Absturzsicherung am Treppenhausfenster fehlt
- veraltete Heizungsanlage
- schadhafte Treppenstufe
- die Hauseingangsstufe ist gerissen und notdürftig geflickt

Instandhaltungsrückstau

Sondereigentum Nr. 1:      Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden der Ausbauzustand ist nicht bekannt, die Wohnungstür wurde nicht geöffnet. Es wird für die Bewertung ein normaler Instandhaltungszustand unterstellt, ein Risikoabschlag findet gesondert Berücksichtigung.

Instandhaltungsrückstau      Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem mäßigen Pflegezustand, das WC  
 Sondereigentum Nr. 2: wurde ersetzt, die Boden- und Wandfliesen im Anschlussbereich großflächig gespachtelt (s. Foto).

**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

- Instandhaltungsrückstau Sondereigentum Nr. 3: Die Wohnungseingangstür weist Einbruchschäden auf, die Innentüren wurden weitestgehend beschädigt. Der Rollladengurt am Küchenfenster ist defekt. Die Badewannenarmatur ist nicht fachgerecht angeschlossen (Schlauchverbindung).
- Instandhaltungsrückstau Sondereigentum Nr. 4: Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden der Ausbauzustand ist nicht bekannt, die Wohnungstür wurde nicht geöffnet. Es wird für die Bewertung ein normaler Instandhaltungszustand unterstellt, ein Risikoabschlag findet gesondert Berücksichtigung.
- Instandhaltungsrückstau Sondereigentum Nr. 5: Rostschäden an den Heizkörpern, Korrodierende Anschlussleitungen der Heizkörper, tlw. lose Fußleisten, unsachgemäßer Verschluss der Revisionsöffnung an der Dusche
- Instandhaltungsrückstau Sondereigentum Nr. 7: Feuchtigkeitsschaden an der Wand zw. Wohnraum und Bad im Bereich der Dusche, Schimmel und Stockflecken im Bereich der Fugen und oberhalb der Fliesen der Dusche. Unsachgemäß angeschlossener Elektrolüfter.
- Instandhaltungsrückstau Sondereigentum Nr. 8: In Teilbereichen löst sich die Tapete an der Decke, nach Angabe der Mieterin bestanden hier zum Teil Feuchtigkeitsschäden, bei der Besichtigung konnte kein aktueller Schaden festgestellt werden.
- Instandhaltungsrückstau Sondereigentum Nr. 9: Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem mäßigen Pflegezustand, das Laminat ist abgängig, Die WC-Spülung ist defekt, der Heizkörper ist verrostet und soweit prüfbar undicht, Die Badewanne ist stumpf, im Bereich der Fugen und der Versiegelung ist Schimmel
- Instandhaltungsrückstau Sondereigentum Nr. 11: Das Gebäude und die Garagen konnten nur von außenbesichtigt werden, soweit ersichtlich ist der bauliche Zustand als mäßig zu beurteilen.
- Anmerkung: *Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.*

**IV.7 Außenanlagen**

- Außenanlagen: Hauseingangsstufe, Hofzufahrt Beton, Lager- und Stellplatzfläche des abgeschlossenen Bereichs (Sondernutzungsrecht TE Nr. 11) ist geschottert, Rasenfläche, Bäume, Toranlage

**IV.8 Einschränkende Hinweise**

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Untersuchungen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrfraß oder schadstoffbelastete Baustoffe (z.B. Asbest, Formaldehyd) wurden nicht vorgenommen.

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

**IV.9 Energie-Ausweis**

Energie-Ausweis: stand nicht 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 Geschäfts-räumlichkeiten) verpflichtend ein Energieausweis vorgelegt werden. Durch die Anpassung des Wohnungseigentums-gesetzes 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.*

## IV.10 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 (Bau NVO 1986)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

### IV.10.1 Ermittlung der Flächen

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 Fläche wurde nach den Plänen aus der Hausakte ermittelt und auf Plausibilität geprüft.

#### **WE 1**

|              |        |            |                            |
|--------------|--------|------------|----------------------------|
| Schlafen     | 4,15 * | 3,81       |                            |
|              | 1,75 * | 0,30       | 16,37 m <sup>2</sup>       |
| Wohnen       | 3,34 * | 4,76       | 15,90 m <sup>2</sup>       |
| Kochen       | 1,50 * | 3,60       | 5,40 m <sup>2</sup>        |
| Bad          | 1,90 * | 1,80       | 3,42 m <sup>2</sup>        |
| Diele/ Abst. | 1,75 * | 1,60       |                            |
|              | 1,50 * | 1,01       | 4,94 m <sup>2</sup>        |
|              |        |            | 45,38 m <sup>2</sup>       |
|              |        | <b>rd.</b> | <b>45,40 m<sup>2</sup></b> |

#### **WE 2**

|          |        |      |                      |
|----------|--------|------|----------------------|
| Wohnen   | 4,60 * | 3,81 |                      |
|          | 2,45 * | 0,30 | 18,27 m <sup>2</sup> |
| Schlafen | 3,30 * | 4,76 | 15,71 m <sup>2</sup> |
| Kochen   | 2,4 *  | 4,76 | 11,42 m <sup>2</sup> |

**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

|       |        |            |                            |
|-------|--------|------------|----------------------------|
| Bad   | 4,80 * | 1,90       | 3,42 m <sup>2</sup>        |
| Diele | 4,25 * | 1,60       | 3,92 m <sup>2</sup>        |
|       |        |            | <u>52,74 m<sup>2</sup></u> |
|       |        | <b>rd.</b> | <b>52,70 m<sup>2</sup></b> |

**WE 3**

|              |          |            |                            |
|--------------|----------|------------|----------------------------|
| Wohnen       | 3,81 *   | 4,60       |                            |
|              | 2,40 *   | 0,30       | 18,24 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen     | 4,76 *   | 3,30       | 15,71 m <sup>2</sup>       |
| Kochen       | 3,81 *   | 4,76       |                            |
|              | - 1,00 * | 1,80       | 16,34 m <sup>2</sup>       |
| Bad          | 1,80 *   | 1,90       | 3,42 m <sup>2</sup>        |
| Diele/ Abst. | 2,40 *   | 1,60       |                            |
|              | 1,60 *   | 1,70       | 6,56 m <sup>2</sup>        |
|              |          |            | <u>60,27 m<sup>2</sup></u> |
|              |          | <b>rd.</b> | <b>60,30 m<sup>2</sup></b> |

**WE 4**

|          |        |            |                             |
|----------|--------|------------|-----------------------------|
| Wohnen   | 5,00 * | 4,80       | 24,00 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen | 3,85 * | 4,23       |                             |
|          | 1,75 * | 0,30       | 16,82 m <sup>2</sup>        |
| Kind 1   | 4,80 * | 3,30       | 15,84 m <sup>2</sup>        |
| Kochen   | 2,40 * | 4,80       | 11,52 m <sup>2</sup>        |
| Bad 1    | 1,80 * | 1,90       | 3,42 m <sup>2</sup>         |
| Bad 2    | 1,80 * | 1,90       | 3,42 m <sup>2</sup>         |
| Kind 2   | 3,85 * | 4,60       |                             |
|          | 2,45 * | 0,30       | 18,45 m <sup>2</sup>        |
| Diele    | 6,64 * | 1,60       | 10,62 m <sup>2</sup>        |
|          |        |            | <u>104,09 m<sup>2</sup></u> |
|          |        | <b>rd.</b> | <b>104,10 m<sup>2</sup></b> |

**WE 5**

|          |          |      |                      |
|----------|----------|------|----------------------|
| Wohnen   | 5,00 *   | 4,80 | 24,00 m <sup>2</sup> |
| Schlafen | 3,40 *   | 3,85 |                      |
|          | - 1,20 * | 0,30 | 13,49 m <sup>2</sup> |
| Kind 1   | 4,80 *   | 3,30 | 15,84 m <sup>2</sup> |
| Kochen   | 2,40 *   | 4,80 | 11,52 m <sup>2</sup> |
| Bad 1    | 1,80 *   | 1,90 | 3,42 m <sup>2</sup>  |
| Bad 2    | 1,80 *   | 1,90 | 3,42 m <sup>2</sup>  |

**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

|        |      |   |            |                             |
|--------|------|---|------------|-----------------------------|
| Kind 2 | 4,60 | * | 3,85       |                             |
|        | 2,30 | * | 0,30       | 18,40 m <sup>2</sup>        |
| Diele  | 6,44 | * | 1,60       | 10,30 m <sup>2</sup>        |
|        |      |   |            | 100,39 m <sup>2</sup>       |
|        |      |   | <b>rd.</b> | <b>100,40 m<sup>2</sup></b> |

**WE 7**

|          |        |   |            |                             |
|----------|--------|---|------------|-----------------------------|
| Wohnen   | 5,00   | * | 4,80       | 24,00 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen | 3,40   | * | 3,85       |                             |
|          | - 1,20 | * | 0,30       | 13,49 m <sup>2</sup>        |
| Kind 1   | 4,80   | * | 3,30       | 15,84 m <sup>2</sup>        |
| Kochen   | 2,40   | * | 4,80       | 11,52 m <sup>2</sup>        |
| Bad 1    | 1,80   | * | 1,90       | 3,42 m <sup>2</sup>         |
| Bad 2    | 1,80   | * | 1,90       | 3,42 m <sup>2</sup>         |
| Kind 2   | 4,60   | * | 3,85       |                             |
|          | 2,30   | * | 0,30       | 18,40 m <sup>2</sup>        |
| Diele    | 6,44   | * | 1,60       | 10,30 m <sup>2</sup>        |
|          |        |   |            | 100,39 m <sup>2</sup>       |
|          |        |   | <b>rd.</b> | <b>100,40 m<sup>2</sup></b> |

|                               |   |                                                                                                                                        |   |                    |
|-------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------|
| <b>Dachgeschoss</b>           |   |                                                                                                                                        |   |                    |
| <b>Wohnung 8</b>              |   |                                                                                                                                        |   |                    |
| Wohnen + Essen<br>Und Kochen  | + | (7,555 + 7,44)0,5 x 3,15<br>(1,75 x 1,50)<br>(1,00 x 0,5(7,44+7,40) x 0,5<br>(1,00 x 1,75) x 0,5                                       | = | 29,08 qm           |
| Diele                         | - | 1,51 x 0,350<br>(2,82 x 1,60)                                                                                                          | = | 5,04 qm            |
| Bad                           |   | 1,875 x 1,95                                                                                                                           | = | 3,65 qm            |
| Schlafen                      | + | (3,92 + 4,03)0,5 x 2,05<br>(1,50 x 1,20)<br>(1,00 x 0,5(4,03+3,97)<br>(1,20 x 1,00) x 0,5                                              | = | 13,625 qm          |
| <b>Wohnfläche DG. gesamt</b>  |   |                                                                                                                                        |   | <b>51,395 qm</b>   |
| <b>Spitzboden</b>             |   |                                                                                                                                        |   |                    |
| <b>Wohnung 8</b>              |   |                                                                                                                                        |   |                    |
| Spitzboden                    | + | (11,19 + 11,26)0,5 x 2,00<br>(11,16 + 11,19)0,5 x 1,00 x 0,5<br>(11,305 + 11,26)0,5 x 1,00 x 0,5<br>(0,35 x 1,95 x 2<br>(1,705 x 0,80) | = | 30,95 qm           |
| <b>Wohnfläche SPB. gesamt</b> |   |                                                                                                                                        |   | <b>30,95 qm</b>    |
| <b>WF. Wohnung 8</b>          |   |                                                                                                                                        |   | <b>= 82,345 qm</b> |

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

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

| Dachgeschoss<br>Wohnung 9    |   |                     |   |          |
|------------------------------|---|---------------------|---|----------|
| Wohnen + Essen<br>Und Kochen |   | 2,275 + 0,345       |   |          |
|                              | + | (4,60 x 2,05)       |   |          |
|                              | + | (1,00 x 4,60 x 0,5) |   |          |
|                              | + | (1,50 x 2,95)       |   |          |
|                              | - | (2,95 x 1,00 x 0,5) | = | 30,03 qm |
| Diele                        |   | 1,60 x 3,60         | = | 5,76 qm  |
|                              |   |                     | = | 3,66 qm  |
| Bad                          |   | 1,875 x 1,95        |   |          |
|                              |   |                     |   |          |
| Schlafen                     |   | 3,16 x 3,50         |   |          |
|                              | + | (1,75 x 1,50)       |   |          |
|                              | - | (1,75 x 1,00 x 0,5) |   |          |
|                              | + | (3,50 x 1,00 x 0,5) | = | 14,56 qm |
|                              | + | (1,75 x 1,50)       |   |          |
| WF. Wohnung 9                |   |                     | = | 54,00 qm |

| Dachgeschoss<br>Wohnung 10 |   |                     |   |           |
|----------------------------|---|---------------------|---|-----------|
| Wohnen                     |   | 4,700 x 5,000       |   |           |
|                            | + | (1,00 x 4,70)0,5    |   |           |
|                            | - | (0,35 x 1,59)       | = | 25,30 qm  |
| Essen                      |   | 2,50 x 3,35         |   |           |
|                            | + | (1,00 x 3,35)0,5    |   |           |
|                            | - | (1,00 x 1,20)0,5    | = | 11,25 qm  |
|                            | + | (1,20 x 1,50)       |   |           |
| Diele                      |   | 3,71 x 1,60         |   |           |
|                            | + | (1,00 x 2,54)       | = | 8,47 qm   |
| Bad                        |   | 1,875 x 1,95        | = | 3,66 qm   |
|                            |   |                     |   |           |
| Eltern                     |   | 3,16 x 3,50         |   |           |
|                            | + | (1,75 x 1,50)       |   |           |
|                            | - | (1,75 x 1,00 x 0,5) |   |           |
|                            | + | (3,50 x 1,00 x 0,5) | = | 14,56 qm  |
| Küche                      |   | 2,30 x 3,16         |   |           |
|                            | + | (1,00 x 2,30)0,5    |   |           |
|                            | - | (1,75 x 1,00)0,5    |   |           |
|                            | + | (1,75 x 1,50)       | = | 10,17 qm  |
| Kind                       |   | 2,275 + 0,345       |   |           |
|                            | + | (4,60 x 2,05)       |   |           |
|                            | + | (1,00 x 4,60 x 0,5) |   |           |
|                            | + | (1,50 x 2,95)       | = | 30,03 qm  |
|                            | - | (2,95 x 1,00 x 0,5) |   |           |
| Wohnfläche DG. gesamt      |   |                     |   | 103,44 qm |

**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

|                        |   |                |             |
|------------------------|---|----------------|-------------|
| <b>Spitzboden</b>      |   |                |             |
| <b>Wohnung 10</b>      |   |                |             |
| Spitzboden             | + | 2,00 x 10,73   |             |
|                        |   | (10,73 x 1,00) |             |
|                        | - | (1,40 x 0,80)  |             |
|                        | - | (0,35 x 1,95)  |             |
|                        | - | (0,35 x 1,59)  |             |
|                        |   |                | = 29,83 qm  |
| Wohnfläche SPB. gesamt |   |                | 29,83 qm    |
| WF. Wohnung 10         |   |                | = 133,27 qm |

**IV.11 Restnutzungsdauer**

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, sowie dem Unterhaltungszustand – die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach sachverständigem Ermessen angesetzt mit

**20 Jahren**

Hierbei wird eine Objektentsprechende wirtschaftlich Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt.

| Modernisierungsgrad                                |         | Punkte |      |
|----------------------------------------------------|---------|--------|------|
| nicht modernisiert                                 | 0 - 1   |        | (0)  |
| kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung | 2 - 5   |        | (3)  |
| mittlerer Modernisierungsgrad                      | 6 - 10  |        | (6)  |
| überwiegend modernisiert                           | 11 - 17 |        | (10) |
| umfassend modernisiert                             | 18 - 20 |        | (15) |

| Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres |                                                                                                     |          |  |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--|
| Vorgaben                                                         | Stichtag                                                                                            | 2025     |  |
|                                                                  | Baujahr                                                                                             | 1958     |  |
|                                                                  | tatsächliches Alter                                                                                 | 67 Jahre |  |
|                                                                  | Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach 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)                                         | 21 Jahre |  |

In Anlehnung an die Anlage 4 der SW-RL halte ich 20 Jahre für sachgerecht.

Gewerblich genutzte Liegenschaften haben üblicherweise eine Nutzungsdauer von 60 Jahren, das 1963 errichtete Hofgebäude ist zum Stichtag 62 Jahre alte. Unter Berücksichtigung des Alters und dem äußeren Erscheinungsbild halte ich eine Nutzungsdauer zum Stichtag von **10 Jahren** für angemessen.

**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. Verkehrswertermittlung**

A) für das Wohnungseigentum Nr. 1 an dem bebauten Grundstück in 45356 Essen, Haus-Berge-Str. 183 - 185  
 Gemarkung Bochold

| Flur | Flurstück | Größe                   |
|------|-----------|-------------------------|
| 15   | 264       | 1 801,00 m <sup>2</sup> |

*Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 (Erdgeschoss links nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

49,01/ 1.000 Miteigentumsanteile

B) für das Wohnungseigentum Nr. 2 an dem bebauten Grundstück in 45356 Essen, Haus-Berge-Str. 183 - 185  
 Gemarkung Bochold

| Flur | Flurstück | Größe                   |
|------|-----------|-------------------------|
| 15   | 264       | 1 801,00 m <sup>2</sup> |

*Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 (Erdgeschoss mitte nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

59,96/ 1.000 Miteigentumsanteile

C) für das Wohnungseigentum Nr. 3 an dem bebauten Grundstück in 45356 Essen, Haus-Berge-Str. 183 - 185  
 Gemarkung Bochold

| Flur | Flurstück | Größe                   |
|------|-----------|-------------------------|
| 15   | 264       | 1 801,00 m <sup>2</sup> |

*Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 3 (Erdgeschoss rechts nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

65,09/ 1.000 Miteigentumsanteile

D) für das Wohnungseigentum Nr. 4 an dem bebauten Grundstück in 45356 Essen, Haus-Berge-Str. 183 - 185  
 Gemarkung Bochold

| Flur | Flurstück | Größe                   |
|------|-----------|-------------------------|
| 15   | 264       | 1 801,00 m <sup>2</sup> |

*Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 4 (1. Obergeschoss links nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

112,42/ 1.000 Miteigentumsanteile

E) für das Wohnungseigentum Nr. 5 an dem bebauten Grundstück in 45356 Essen, Haus-Berge-Str. 183 - 185  
 Gemarkung Bochold

| Flur | Flurstück | Größe                   |
|------|-----------|-------------------------|
| 15   | 264       | 1 801,00 m <sup>2</sup> |

*Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 5 (1. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

108,42/ 1.000 Miteigentumsanteile

**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

F) für das Wohnungseigentum Nr. 7 an dem bebauten Grundstück in 45356 Essen, Haus-Berge-Str. 183 - 185  
 Gemarkung Bochold

| Flur | Flurstück | Größe                   |
|------|-----------|-------------------------|
| 15   | 264       | 1 801,00 m <sup>2</sup> |

*Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 7 (2. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

108,42/ 1.000 Miteigentumsanteile

G) für das Wohnungseigentum Nr. 8 an dem bebauten Grundstück in 45356 Essen, Haus-Berge-Str. 183 - 185  
 Gemarkung Bochold

| Flur | Flurstück | Größe                   |
|------|-----------|-------------------------|
| 15   | 264       | 1 801,00 m <sup>2</sup> |

*Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 8 (Dachgeschoss links und Spitzboden nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum*

88,94/ 1.000 Miteigentumsanteile

H) für das Wohnungseigentum Nr. 9 an dem bebauten Grundstück in 45356 Essen, Haus-Berge-Str. 183 - 185  
 Gemarkung Bochold

| Flur | Flurstück | Größe                   |
|------|-----------|-------------------------|
| 15   | 264       | 1 801,00 m <sup>2</sup> |

*Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 9 (Dachgeschoss mitte nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

58,32/ 1.000 Miteigentumsanteile

I) für das Wohnungseigentum Nr. 10 an dem bebauten Grundstück in 45356 Essen, Haus-Berge-Str. 183 - 185  
 Gemarkung Bochold

| Flur | Flurstück | Größe                   |
|------|-----------|-------------------------|
| 15   | 264       | 1 801,00 m <sup>2</sup> |

*Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 10 (Dachgeschoss rechts und Spitzboden nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

143,94/ 1.000 Miteigentumsanteile

H) für das Teileigentum Nr. 11 an dem bebauten Grundstück in 45356 Essen, Haus-Berge-Str. 183 - 185  
 Gemarkung Bochold

| Flur | Flurstück | Größe                   |
|------|-----------|-------------------------|
| 15   | 264       | 1 801,00 m <sup>2</sup> |

*Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 11 ((Büro- und Lagerräume im Hofraum Nr. 14 und 15 des AP) bezeichneten Teileigentum.*

96,06/ 1.000 Miteigentumsanteile

zum Wertermittlungsstichtag: 01.03.2025

**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

Begründung der Grundstücksaufteilung:

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

Teilfläche A: (ca. 541) m²

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

Teilfläche B: (ca. 1 260 m²)

Hierbei handelt es sich um den Flächenanteil, der wertmäßig als Gewerbefläche beurteilt wird.

ALLGEMEINES

## DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

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

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

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

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

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

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 39) zu berücksichtigen. (2)

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38) zu ermitteln. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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.

**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

**WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN**

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätstichtag 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.

**V.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. Die Umrechnung erfolgt auf der Grundlage des § 12 ImmoWertV.

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.

## V.2 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

### Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

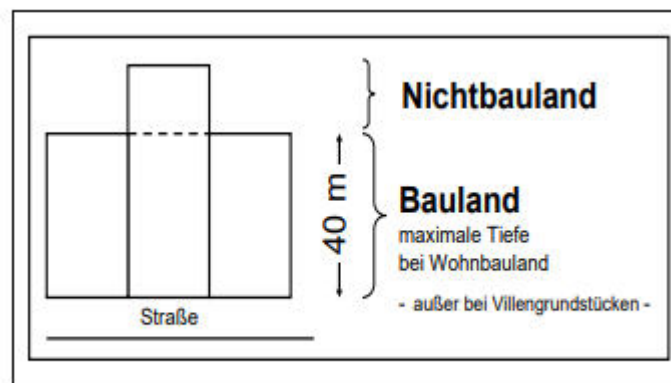


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

### Ein- und zweigeschossige Bauweise (Blaue Bodenrichtwerte)

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

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

### Mehrgeschossige Bauweise (Rote Bodenrichtwerte)

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

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

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

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

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

**BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS**

Der Bodenrichtwert in der Stadt Essen, (Bodenrichtwertnummer 17468)  
 zum Stichtag 01.01.2025 = 290,00 €/m²

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse BORIS abgerufen und beim Gutachterausschuss der Stadt Essen erfragt. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

erschließungsbeitrags-  
 rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II – V

Grundstückstiefe = 40,00m

Der Bodenrichtwert in der Stadt Essen, (Bodenrichtwertnummer 80654)  
 zum Stichtag 01.01.2025 = 105,00 €/m²

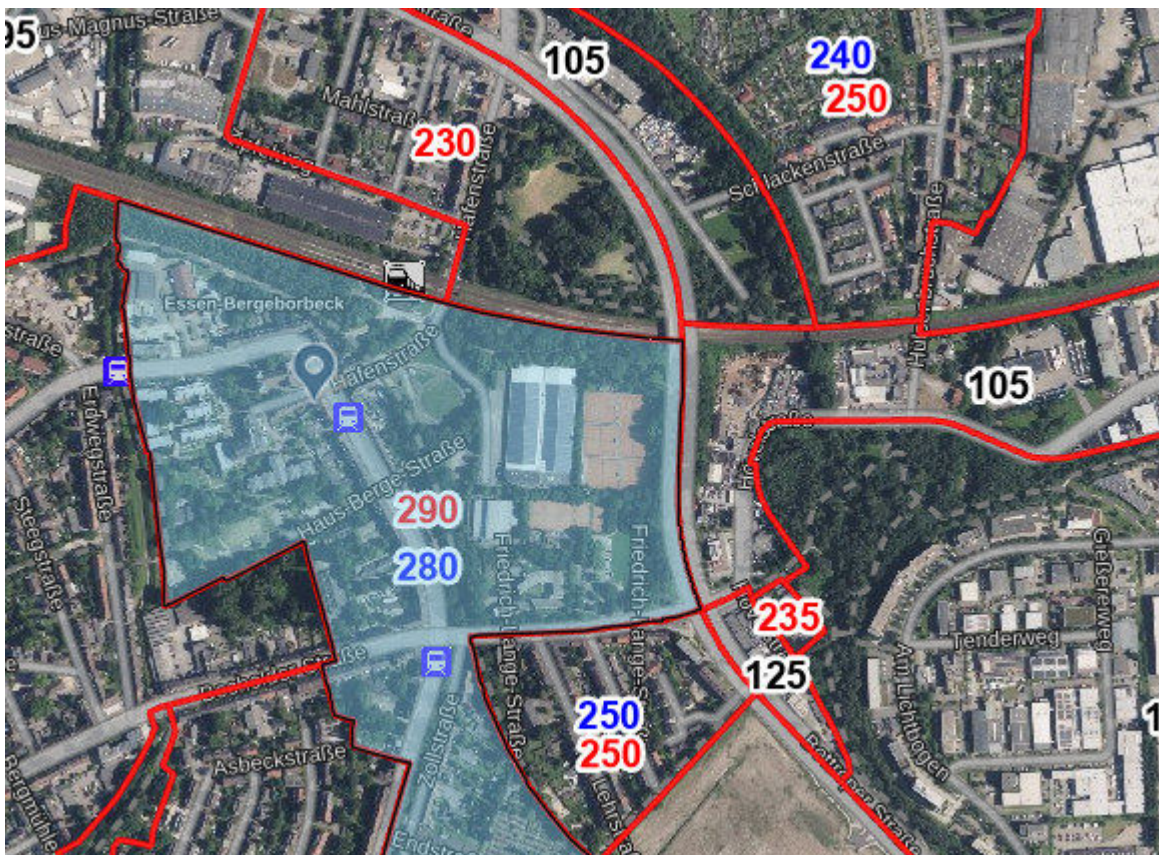
Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse BORIS abgerufen und beim Gutachterausschuss der Stadt Essen erfragt. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Baufläche/Baugebiet = gewerbliche Bauflächen

erschließungsbeitrags-  
 rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = I – V

Bemerkung = klassisches Gewerbe



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 10.06.2024 wie folgt geschätzt:

Teilfläche A:

Das Grundstück entspricht hinreichenden der Bodenrichtwertzone, der Wert von 290 €/m² wird als sachgerecht angenommen. Eine Anpassung an den Stichtag ist nicht erforderlich. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

erschließungsbeitragsfreies Bauland

541,00 m² \* 290,00 €/m² = 156 890 €

Für die Erschließung des Teileigentums Nr. 11 ist eine Fläche von rd. 82 m² freizuhalten. Unter Berücksichtigung der starken Beeinträchtigung durch die Nutzung als Zufahrt zu den KFZ-Stellplätzen, halte ich einen Abschlag von 40% des Bodenwertes der belasteten Teilfläche für sachgerecht.

82,00 \* 290 \* 0,4 = rund 9 500 €

Grundstücksgröße: 541,00 m²

Bodenwert belastet: rund 147 400 €

Normalerweise sind die Beeinträchtigungen i.d.R. auf die Wegerechtsfläche beschränkt. Die Wertminderung für die durch das Recht faktisch beanspruchte Fläche kann nach Erfahrungssätzen festgelegt werden. Die nachfolgenden Minderungsquoten beziehen sich auf die Wegerechtsflächen. „Quelle Kleiber“

| <u>Beanspruchung/Einschränkung/<br/>Betroffenheit</u> | <u>Wertminderungsquote<br/>Wegerechtsfläche</u> |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| sehr geringe                                          | bis 5 %                                         |
| geringe                                               | 5 bis15 %                                       |
| mittlere                                              | 15 bis 30 %                                     |
| stärkere                                              | 30 bis 50 %                                     |
| dauernde starke Einschränkung                         | > 50 %                                          |



**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

Der belastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 1 beträgt

49,01/1.000 **rd. 7 200 €**

Der belastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 2 beträgt

59,96/1.000 **rd. 8 800 €**

Der belastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 3 beträgt

65,09/1.000 **rd. 9 600 €**

Der belastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 4 beträgt

112,42/1.000 **rd. 16 600 €**

Der belastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 5 beträgt

108,42/1.000 **rd. 16 000 €**

Der belastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 7 beträgt

108,42/1.000 **rd. 16 000 €**

Der belastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 8 beträgt

88,94/1.000 **rd. 13 100 €**

Der belastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 9 beträgt

58,32/1.000 **rd. 8 600 €**

Der belastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 10 beträgt

143,94/1.000 **rd. 21 200 €**

Der belastete Bodenwertanteil für das Teileigentum Nr. 11 beträgt

96,06/1.000 **rd. 14 200 €**

**Teilfläche B:**

Das Grundstück wird zum Stichtag als Fläche für den KFZ-Handel genutzt, die genehmigte Nutzung vom 02.08.2018 ist eine Nutzung als KFZ-Abstellplatz. Aufgrund der Nutzung der letzten mindestens 20 Jahre, ist die Gefahr einer Bodenverunreinigung gegeben.

Für Stellplatzflächen wird verkehrsüblicherweise 50% des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht. Unter Berücksichtigung der Größe, der Nutzungsmöglichkeit sowie dem Risiko einer Bodenverunreinigung (Altlastenverdacht) halte ich für die Teilfläche 35% des Bodenwertes für sachgerecht.

290,00 €/m² \* 0,35 = rund 102,00 €/m²

erschließungsbeitragsfreies Bauland

1 260,00 m² \* 102,00 €/m² = 128 520 €

Grundstücksgröße: **1 260,00 m²** Bodenwert belastet: rund **128 500 €**

Der belastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 1 beträgt

49,01/1.000 **rd. 6 300 €**

**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

Der belastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 2 beträgt

59,96/1.000 **rd. 7 700 €**

Der belastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 3 beträgt

65,09/1.000 **rd. 8 400 €**

Der belastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 4 beträgt

112,42/1.000 **rd. 14 400 €**

Der belastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 5 beträgt

108,42/1.000 **rd. 13 900 €**

Der belastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 7 beträgt

108,42/1.000 **rd. 13 900 €**

Der belastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 8 beträgt

88,94/1.000 **rd. 11 400 €**

Der belastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 9 beträgt

58,32/1.000 **rd. 7 500 €**

Der belastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 10 beträgt

143,94/1.000 **rd. 18 500 €**

Der belastete Bodenwertanteil für das Teileigentum Nr. 11 beträgt

96,06/1.000 **rd. 12 000 €**

### V.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.

**Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche**

| Wohnfläche     | Basismiete          | Wohnfläche     | Basismiete          | Wohnfläche     | Basismiete          | Wohnfläche     | Basismiete          |
|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|
| m <sup>2</sup> | Euro/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | Euro/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | Euro/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | Euro/m <sup>2</sup> |
| 25 - 26        | 9,71                | 59 - 60        | 6,53                | 93 - 94        | 6,85                | 127 - 128      | 7,19                |
| 27 - 28        | 9,13                | 61 - 62        | 6,52                | 95 - 96        | 6,88                | 129 - 130      | 7,19                |
| 29 - 30        | 8,66                | 63 - 64        | 6,52                | 97 - 98        | 6,91                | 131 - 132      | 7,19                |
| 31 - 32        | 8,27                | 65 - 66        | 6,52                | 99 - 100       | 6,94                | 133 - 134      | 7,19                |
| 33 - 34        | 7,94                | 67 - 68        | 6,53                | 101 - 102      | 6,97                | 135 - 136      | 7,18                |
| 35 - 36        | 7,67                | 69 - 70        | 6,54                | 103 - 104      | 7,00                | 137 - 138      | 7,18                |
| 37 - 38        | 7,44                | 71 - 72        | 6,56                | 105 - 106      | 7,02                | 139 - 140      | 7,17                |
| 39 - 40        | 7,25                | 73 - 74        | 6,58                | 107 - 108      | 7,05                | 141 - 142      | 7,16                |
| 41 - 42        | 7,09                | 75 - 76        | 6,60                | 109 - 110      | 7,07                | 143 - 144      | 7,16                |
| 43 - 44        | 6,96                | 77 - 78        | 6,62                | 111 - 112      | 7,09                | 145 - 146      | 7,16                |
| 45 - 46        | 6,86                | 79 - 80        | 6,65                | 113 - 114      | 7,11                | 147 - 148      | 7,16                |
| 47 - 48        | 6,77                | 81 - 82        | 6,67                | 115 - 116      | 7,13                | 149 - 150      | 7,17                |
| 49 - 50        | 6,70                | 83 - 84        | 6,70                | 117 - 118      | 7,15                | 151 - 152      | 7,19                |
| 51 - 52        | 6,64                | 85 - 86        | 6,73                | 119 - 120      | 7,16                | 153 - 154      | 7,21                |
| 53 - 54        | 6,60                | 87 - 88        | 6,76                | 121 - 122      | 7,17                | 155 - 156      | 7,25                |
| 55 - 56        | 6,57                | 89 - 90        | 6,79                | 123 - 124      | 7,18                | 157 - 158      | 7,30                |
| 57 - 58        | 6,54                | 91 - 92        | 6,82                | 125 - 126      | 7,19                | 159 - 160      | 7,36                |

**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

| Wohnwertmerkmale                                                                                                                                                                       | Zu- /<br>Abschlag | Übertrag |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Kategorie 1) Baualtersklasse</b>                                                                                                                                                    |                   |          |
| Baujahre vor 1919                                                                                                                                                                      | - 1,7 %           |          |
| Baujahre 1919 bis 1948                                                                                                                                                                 | - 2,2 %           |          |
| Baujahre 1949 bis 1976                                                                                                                                                                 | ± 0,0 %           |          |
| Baujahre 1977 bis 1993                                                                                                                                                                 | + 2,7 %           |          |
| Baujahre 1994 bis 2001                                                                                                                                                                 | + 7,8 %           |          |
| Baujahre 2002 bis 2006                                                                                                                                                                 | + 11,8 %          |          |
| Baujahre 2007 bis 2015                                                                                                                                                                 | + 22,8 %          |          |
| Baujahre 2016 bis 2023                                                                                                                                                                 | + 28,2 %          |          |
| <b>Kategorie 2) Wohnungstyp</b>                                                                                                                                                        |                   |          |
| Freistehendes Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte mit Garten                                                                                                                         | + 3,1 %           |          |
| Dachgeschosswohnung (mit mindestens zwei schrägen Wänden)                                                                                                                              | - 2,3 %           |          |
| 1-Zimmer-Apartment nur mit Kochnische (ohne eigenständige Küche)                                                                                                                       | - 4,7 %           |          |
| <b>Kategorie 3) Wohnungsausstattung</b>                                                                                                                                                |                   |          |
| Die Wohnung verfügt über keine Video- oder Gegensprechanlage (nur in Mehrfamilienhaus).                                                                                                | - 3,8 %           |          |
| Die Wohnung ist stufenlos erreichbar.                                                                                                                                                  | + 4,5 %           |          |
| Die Wohnung verfügt über eine von dem*der Vermieter*in gestellte Einbauküche mit Schränken und mindestens Spüle, Herd und Kühlschrank.                                                 | + 8,6 %           |          |
| Die Wohnung verfügt über eine von dem*der Vermieter*in gestellte einfache Kücheneinrichtung (zum Beispiel Spüle, Herd).                                                                | + 2,4 %           |          |
| Das Bad verfügt über Badewanne und Dusche.                                                                                                                                             | + 2,3 %           |          |
| Das Bad verfügt über einen Handtuchtrockner-Heizkörper.                                                                                                                                | + 2,6 %           |          |
| Das Bad verfügt über eine Fußbodenheizung.                                                                                                                                             | + 8,8 %           |          |
| Die Wohnung hat keinen von dem*der Vermieter*in gestellten Bodenbelag.                                                                                                                 | - 1,9 %           |          |
| Die Wohnung verfügt über einen hochwertigen Bodenbelag (zum Beispiel Echtholzparkett, Dielenböden, Vinyl, Designboden, Keramik, Fliesen, Kachelboden oder Naturstein hohen Standards). | + 4,1 %           |          |
| Die Wohnung verfügt über ein oder mehrere Durchgangszimmer.                                                                                                                            | - 1,2 %           |          |
| Die Leitungen liegen offen sichtbar auf Putz.                                                                                                                                          | - 5,4 %           |          |
| Die Wohnung verfügt über elektrische Rollläden.                                                                                                                                        | + 3,2 %           |          |
| Die Wohnung verfügt über eine Wärmeschutzverglasung (U-Wert bis 1,9).                                                                                                                  | + 3,1 %           |          |
| Die Wohnung verfügt über keinen Balkon, keine Terrasse und keinen eigenen Garten.                                                                                                      | - 2,8 %           |          |
| Die Wohnung verfügt über einen eigenen Garten (nicht bei freistehendem Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte).                                                                         | + 1,9 %           |          |
| Summe Kategorie 3) Wohnungsausstattung                                                                                                                                                 |                   |          |

**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

|                                                                                                                                   |          |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--|
| <b>Kategorie 4) Heizung</b>                                                                                                       |          |  |
| Die Wohnung wird über Zentralheizung beheizt<br>(Zuschlag kann nicht mit Zuschlag für Wärmepumpe / Geothermie kombiniert werden). | + 2,5 %  |  |
| Die Wohnung wird mit Wärmepumpe / Geothermie beheizt<br>(Zuschlag kann nicht mit Zuschlag für Zentralheizung kombiniert werden).  | + 10,1 % |  |
| <b>Kategorie 5) Modernisierung</b>                                                                                                |          |  |
| Vollständige Außenwanddämmung ab 2007 bis einschließlich 2015                                                                     | + 2,2 %  |  |
| Vollständige Außenwanddämmung ab 2016                                                                                             | + 7,7 %  |  |
| Elektroinstallation in der Wohnung (einschließlich Verkabelung) ab 2016                                                           | + 3,4 %  |  |
| Sanitärbereich (Fliesen, WC, Badewanne / Duschtasse und Waschbecken) ab 2016                                                      | + 4,0 %  |  |
| Austausch des Wärmeerzeugers ab 2016                                                                                              | + 1,3 %  |  |
| Summe Kategorie 5) Modernisierung                                                                                                 |          |  |
| <b>Kategorie 6) Wohnlage</b>                                                                                                      |          |  |
| I                                                                                                                                 | + 13,5 % |  |
| II                                                                                                                                | + 12,4 % |  |
| III                                                                                                                               | + 7,9 %  |  |
| IV                                                                                                                                | + 3,0 %  |  |
| V                                                                                                                                 | ± 0,0 %  |  |
| VI                                                                                                                                | - 1,9 %  |  |
| VII                                                                                                                               | - 4,8 %  |  |

**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/m² | jährlich je Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------|

**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

**Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung****Verwaltungskosten**

3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung

**Mietausfallwagnis**

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung "Quelle 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 Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich nach der Art und Lage des Objektes, seine Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Als Liegenschaftszinssatz wird für die vermieteten Eigentumswohnungen **2,0 %** und für das Teileigentum **4,0 %** als sachgerecht angenommen.

Unter Berücksichtigung der Lage (einfache Wohn- und Geschäftslage), dem geringen baulichen Wärmeschutz (Anforderungen durch das GEG) und dem Allgemeinzustand des Gebäudes einerseits sowie der RND von 20 Jahren andererseits, halte ich insgesamt den vorgenannten Liegenschaftszinssatz für sachgerecht.

**6.1.4.2 Wohnungseigentum vermietet**

Der Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentum vermietet den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **1,8 %**. Die Tabelle 6.2 und die Abbildung 6.6 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

Der Liegenschaftszinssatz gilt für eine mittlere bis gute Wohnlage im Stadtgebiet. Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass zwischen der Höhe des Liegenschaftszinssatzes und der Wohnlage eine Abhängigkeit besteht. Mäßige Lagen rechtfertigen einen Zuschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten, sehr gute Lagen rechtfertigen einen Abschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten.

|                                  | Mittelwert | StAbw      | Median     | Minimum     | Maximum    |
|----------------------------------|------------|------------|------------|-------------|------------|
| <b>Liegenschaftszinssatz [%]</b> | <b>1,8</b> | <b>1,6</b> | <b>1,9</b> | <b>-2,3</b> | <b>5,6</b> |
| Restnutzungsdauer [Jahre]        | 34         | 10         | 32         | 21          | 67         |
| Bewirtschaftungskosten [%]       | 25,7       | 3,4        | 26,0       | 14,0        | 32,0       |
| Rohertragsvervielfältiger        | 21,8       | 5,8        | 20,7       | 11,9        | 44,0       |
| Miete [€/m²]                     | 7,36       | 0,98       | 7,32       | 5,36        | 12,51      |
| Kaufpreis [€/m² WF]              | 1.940      | 644        | 1.875      | 916         | 4.422      |
| Wohnfläche [m²]                  | 66         | 20         | 63         | 35          | 146        |

Tabelle 6.3: Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum vermietet

**5.3.1.2 Gewerbe**

Der Gutachterausschuss hat für Gewerbe den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **4,9 %**. Die Tabelle 5.11 und die Abbildung 5.18 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

|                                  | Mittelwert | StAbw      | Median     | Minimum    | Maximum    |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Liegenschaftszinssatz [%]</b> | <b>4,9</b> | <b>2,3</b> | <b>5,1</b> | <b>0,7</b> | <b>9,2</b> |
| Restnutzungsdauer [Jahre]        | 31         | 9          | 30         | 16         | 45         |
| Bewirtschaftungskosten [%]       | 15,2       | 4,3        | 15,0       | 7,0        | 22,0       |
| Rohertragsvervielfältiger        | 14,4       | 4,1        | 13,7       | 7,6        | 25,1       |
| Miete [€/m²]                     | 6,20       | 2,77       | 5,34       | 3,44       | 13,93      |
| Kaufpreis [€/m² NUF]             | 1.040      | 495        | 852        | 541        | 2.481      |
| Nutzungsfläche [m²]              | 2.126      | 2.201      | 1.444      | 359        | 7.810      |

Tabelle 5.11: Liegenschaftszinssatz - Gewerbe

"Quelle GMB 2025"

**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

---

**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.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 1**

\* Nettokaltmiete, die tatsächlich gezahlte Miete ist nicht bekannt.

\* Nettokaltmiete (marktübliche Miete gem. Recherchen, Mietspiegel der Stadt Essen)

| Mieteinheit                        | Wohnfläche     |                  | Nettokaltmiete |               |
|------------------------------------|----------------|------------------|----------------|---------------|
|                                    | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | monatlich<br>€ | jährlich<br>€ |
| Wohnfläche                         | 45,40          | 6,20             | rd. 281,50     | 3 378,00      |
| jährliche Nettokaltmiete insgesamt |                | 3 378 €          |                |               |

Die Berechnung der Flächen wurden aus der Hausakte übernommen und auf Plausibilität geprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb **nur als Grundlage** dieser Wertermittlung verwendbar.

|                                                                                                                                                     |                                       |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--|
| Verwaltungskosten<br>420 €/WE                                                                                                                       | 420 €                                 |  |
| Instandhaltungsaufwendungen<br>13,80 €/m <sup>2</sup> WF                                                                                            | 627 €                                 |  |
| Mietausfallwagnis<br>in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %                                                                                            | 68 €                                  |  |
| CO <sup>2</sup> Umlage (nicht umlegbar) <sup>1)</sup><br>in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %                                                        | 38 €                                  |  |
| Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt                                                                                                           | - 1 183 € = 35,0 % der Nettokaltmiete |  |
| * jährlicher Reinertrag                                                                                                                             | 2 195 €                               |  |
| * Reinertrag des Bodens<br>(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den<br>Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil |                                       |  |
| 2,0 % * 7 200 €                                                                                                                                     | - 144 €                               |  |
| * Ertrag der baulichen Anlagen                                                                                                                      | 2 051 €                               |  |
| * wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 20 Jahre                                                                               |                                       |  |
| * Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)<br>bei 20 Jahren RND und 2,0 %<br>Liegenschaftszinssatz                                                 | * 16,35                               |  |
| * vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen                                                                                                           | 33 534 €                              |  |
| * Bodenwertanteil Teilfläche A                                                                                                                      | 7 200 €                               |  |
| * vorläufiger Ertragswert                                                                                                                           | 40 734 €                              |  |

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

**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

## \* Instandhaltungsrückstände Gemeinschaftseigentum

- überarbeitungsbedürftige Briefkastenanlagen
- Verunreinigungen des Fassadenanstrichs
- Ausbrüche und Abplatzungen im Bereich der Durchfahrt und der Hoffassade
- zerstörte Verglasung der Kellerausgangstür
- Anstrich der Holzflächen der Gauben, die Eternitverkleidung hat sich zum Teil gelöst
- Müll-Lager im Innenhof
- die meisten Fenster lassen schließen nicht ordnungsgemäß
- die Absturzsicherung am Treppenhausfenster fehlt
- veraltete Heizungsanlage
- schadhafte Treppenstufe
- die Hauseingangsstufe ist gerissen und notdürftig geflickt

anteilige Kosten für das Wohnungseigentum - 3 431 €

Bodenwertanteil Teilfläche B 6 300 €

Da das Wohnungseigentum nicht besichtigt werden konnte, halte ich einen Risikoabschlag von 10% für angemessen.

40 734 \* 0,1 - 4 073 €

\* Ertragswert unbelastet insgesamt 39 530 €  
 rd. **40 000 €**

**Plausibilitätsprüfung**

| Eigenschaft                                                        | Immobilienrichtwert | Ihre Angaben      | Anpassung |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------|
| Stichtag                                                           | 01.01.2025          |                   |           |
| Immobilienrichtwert                                                | 1850 €/m²           |                   |           |
| Gemeinde                                                           | Essen               |                   |           |
| Immobilienrichtwertnummer                                          | 117468              |                   |           |
| Baujahr                                                            | 1962                | 1958              | 0.0 %     |
| Wohnfläche                                                         | 69 m²               | 45 m²             | -2.9 %    |
| Balkon                                                             | vorhanden           | nicht vorhanden   | -10.1 %   |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude                                    | 7-12                | 10                | 0.0 %     |
| Gebäudestandard                                                    | mittel              | einfach - mittel  | -15.7 %   |
| Mietsituation                                                      | unvermietet         | vermietet         | -9.5 %    |
| Garage/ Stellplatz                                                 | nicht vorhanden     | nicht vorhanden   | 0.0 %     |
| Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner) |                     | <b>1.230 €/m²</b> |           |
| Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)               |                     | <b>55.000 €</b>   |           |

Aufgrund des geringen baulichen Wärmeschutzes (Anforderungen durch das GEG, Käuferzurückhaltung), der veralteten Heizung, halte ich insgesamt einen Faktor von 0,85 für sachgerecht.  $1.230 * 0,85 = 1\,046 \text{ €/m}^2\text{WF}$

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 1 ohne Instandhaltungsrückstau und Risikoabschlag, wurde mit rund 47.000 € ermittelt, das entspricht rund **1.035 €/ m²WF**. Der Wert liegt geringfügig unter dem Immobilienrichtwert. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten halte ich den ermittelten Ertragswert für sachgerecht.

**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.3.2 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 2**

\* Nettokaltmiete, die tatsächlich gezahlte Miete gem. Zwangsverwalter

| Mieteinheit                        | Wohnfläche     |                  | Nettokaltmiete |               |
|------------------------------------|----------------|------------------|----------------|---------------|
|                                    | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | monatlich<br>€ | jährlich<br>€ |
| Wohnfläche                         | 52,70          | 5,50             | rd. 290,00     | 3 480,00      |
| jährliche Nettokaltmiete insgesamt |                | 3 480 €          |                |               |

\* Nettokaltmiete (marktübliche Miete gem. Recherchen, Mietspiegel der Stadt Essen)

| Mieteinheit                        | Wohnfläche     |                  | Nettokaltmiete |               |
|------------------------------------|----------------|------------------|----------------|---------------|
|                                    | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | monatlich<br>€ | jährlich<br>€ |
| Wohnfläche                         | 52,70          | 6,20             | rd. 327,00     | 3 924,00      |
| jährliche Nettokaltmiete insgesamt |                | 3 924 €          |                |               |

Die tatsächliche Miete liegt 11,3% unter über der Marktmiete, die Marktmiete wird als sachgerecht angenommen. Die Mindermieteinnahmen werden für einen Zeitraum von 1 Jahr gesondert berücksichtigt.

Die Berechnung der Flächen wurden aus der Hausakte übernommen und auf Plausibilität geprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb **nur als Grundlage** dieser Wertermittlung verwendbar.

|                                                       |       |                                              |
|-------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------|
| Verwaltungskosten                                     | 420 € |                                              |
| 420 €/WE                                              |       |                                              |
| Instandhaltungsaufwendungen                           | 727 € |                                              |
| 13,80 €/m <sup>2</sup> WF                             |       |                                              |
| Mietausfallwagnis                                     | 78 €  |                                              |
| in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %                   |       |                                              |
| CO <sup>2</sup> Umlage (nicht umlegbar) <sup>1)</sup> | 78 €  |                                              |
| in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %                   |       |                                              |
| Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt             |       | <u>- 1 303 € = 33,2 % der Nettokaltmiete</u> |

\* jährlicher Reinertrag 2 621 €

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

2,0 % \* 8 800 € - 176 €

\* Ertrag der baulichen Anlagen 2 445 €

\* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 20 Jahre

\* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) \* 16,35  
 bei 20 Jahren RND und 2,0 %  
 Liegenschaftszinssatz

\* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen 39 976 €

\* Bodenwertanteil Teilfläche A 8 800 €

\* vorläufiger Ertragswert 48 776 €

**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

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

\* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

\* Instandhaltungsrückstände Gemeinschaftseigentum

- überarbeitungsbedürftige Briefkastenanlagen
- Verunreinigungen des Fassadenanstrichs
- Ausbrüche und Abplatzungen im Bereich der Durchfahrt und der Hoffassade
- zerstörte Verglasung der Kellerausgangstür
- Anstrich der Holzflächen der Gauben, die Eternitverkleidung hat sich zum Teil gelöst
- Müll-Lager im Innenhof
- die meisten Fenster lassen schließen nicht ordnungsgemäß
- die Absturzsicherung am Treppenhausfenster fehlt
- veraltete Heizungsanlage
- schadhafte Treppenstufe
- die Hauseingangsstufe ist gerissen und notdürftig geflickt

anteilige Kosten für das Wohnungseigentum - 4 197 €

\* Instandhaltungsrückstände Sondereigentum - 3 000 €

Bodenwertanteil Teilfläche B 7 700 €

Mietmindereinnahmen für 1 Jahr 444 \* 0,98 - 435 €

\* Ertragswert unbelastet insgesamt 48 844 €  
 rd. **49 000 €**

## Plausibilitätsprüfung

| Eigenschaft                                                        | Immobilienrichtwert | Ihre Angaben     | Anpassung |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|-----------|
| Stichtag                                                           | 01.01.2025          |                  |           |
| Immobilienrichtwert                                                | 1850 €/m²           |                  |           |
| Gemeinde                                                           | Essen               |                  |           |
| Immobilienrichtwertnummer                                          | 117468              |                  |           |
| Baujahr                                                            | 1962                | 1958             | 0.0 %     |
| Wohnfläche                                                         | 69 m²               | 53 m²            | -1.9 %    |
| Balkon                                                             | vorhanden           | nicht vorhanden  | -10.1 %   |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude                                    | 7-12                | 10               | 0.0 %     |
| Gebäudestandard                                                    | mittel              | einfach - mittel | -15.7 %   |
| Mietsituation                                                      | unvermietet         | vermietet        | -9.5 %    |
| Garage/ Stellplatz                                                 | nicht vorhanden     | nicht vorhanden  | 0.0 %     |
| Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner) |                     | 1.240 €/m²       |           |
| Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)               |                     | 66.000 €         |           |

Aufgrund des geringen baulichen Wärmeschutzes (Anforderungen durch das GEG, Käuferzurückhaltung), der veralteten Heizung, halte ich insgesamt einen Faktor von 0,85 für sachgerecht.  $1.240 * 0,85 = 1\,054 \text{ €/m}^2\text{WF}$

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 2 ohne Instandhaltungsrückstau und Mindermiete, wurde mit rund 56.000 € ermittelt, das entspricht rund **1.063 €/m²WF**. Der Wert liegt geringfügig über dem Immobilienrichtwert. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten halte ich den ermittelten Ertragswert für sachgerecht.

**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.3.3 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 3**

\* Nettokaltmiete, die tatsächlich gezahlte Miete gem. Zwangsverwalter

| Mieteinheit                        | Wohnfläche     |                  | Nettokaltmiete |               |
|------------------------------------|----------------|------------------|----------------|---------------|
|                                    | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | monatlich<br>€ | jährlich<br>€ |
| Wohnfläche                         | 60,30          | 5,80             | 350,00         | 4 200,00      |
| jährliche Nettokaltmiete insgesamt |                | 4 200 €          |                |               |

\* Nettokaltmiete (marktübliche Miete gem. Recherchen, Mietspiegel der Stadt Essen)

| Mieteinheit                        | Wohnfläche     |                  | Nettokaltmiete |               |
|------------------------------------|----------------|------------------|----------------|---------------|
|                                    | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | monatlich<br>€ | jährlich<br>€ |
| Wohnfläche                         | 60,30          | 6,20             | rd. 374,00     | 4 488,00      |
| jährliche Nettokaltmiete insgesamt |                | 4 488 €          |                |               |

Die tatsächliche Miete liegt 6,5% unter über der Marktmiete, die Marktmiete wird als sachgerecht angenommen.  
 Die Mindermieteinnahmen werden für einen Zeitraum von 1 Jahr gesondert berücksichtigt.

Die Berechnung der Flächen wurden aus der Hausakte übernommen und auf Plausibilität geprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb **nur als Grundlage** dieser Wertermittlung verwendbar.

|                                                       |                                              |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Verwaltungskosten                                     | 420 €                                        |
| 420 €/WE                                              |                                              |
| Instandhaltungsaufwendungen                           | 832 €                                        |
| 13,80 €/m <sup>2</sup> WF                             |                                              |
| Mietausfallwagnis                                     | 90 €                                         |
| in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %                   |                                              |
| CO <sup>2</sup> Umlage (nicht umlegbar) <sup>1)</sup> | 90 €                                         |
| in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %                   |                                              |
| Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt             | <u>- 1 432 € = 31,9 % der Nettokaltmiete</u> |

\* jährlicher Reinertrag 3 056 €

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

2,0 % \* 9 600 € - 192 €

\* Ertrag der baulichen Anlagen 2 864 €

\* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 20 Jahre

\* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) \* 16,35  
 bei 20 Jahren RND und 2,0 %  
 Liegenschaftszinssatz

\* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen 46 826 €

\* Bodenwertanteil Teilfläche A 9 600 €

\* vorläufiger Ertragswert 56 426 €

**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

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

## \* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

## \* Instandhaltungsrückstände Gemeinschaftseigentum

- überarbeitungsbedürftige Briefkastenanlagen
- Verunreinigungen des Fassadenanstrichs
- Ausbrüche und Abplatzungen im Bereich der Durchfahrt und der Hoffassade
- zerstörte Verglasung der Kellerausgangstür
- Anstrich der Holzflächen der Gauben, die Eternitverkleidung hat sich zum Teil gelöst
- Müll-Lager im Innenhof
- die meisten Fenster lassen schließen nicht ordnungsgemäß
- die Absturzsicherung am Treppenhausfenster fehlt
- veraltete Heizungsanlage
- schadhafte Treppenstufe
- die Hauseingangsstufe ist gerissen und notdürftig geflickt

anteilige Kosten für das Wohnungseigentum - 4 456 €

\* Instandhaltungsrückstände Sondereigentum - 3 000 €

Bodenwertanteil Teilfläche B 8 400 €

Mietmindereinnahmen für 1 Jahr 288 \* 0,98 - 282 €

\* Ertragswert unbelastet insgesamt 57 088 €  
 rd. **57 000 €**

**Plausibilitätsprüfung**

| Eigenschaft                                                                    | Immobilienrichtwert   | Ihre Angaben           | Anpassung |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------|
| Stichtag                                                                       | 01.01.2025            |                        |           |
| Immobilienrichtwert                                                            | 1850 €/m <sup>2</sup> |                        |           |
| Gemeinde                                                                       | Essen                 |                        |           |
| Immobilienrichtwertnummer                                                      | 117468                |                        |           |
| Baujahr                                                                        | 1962                  | 1958                   | 0.0 %     |
| Wohnfläche                                                                     | 69 m <sup>2</sup>     | 60 m <sup>2</sup>      | -1.1 %    |
| Balkon                                                                         | vorhanden             | nicht vorhanden        | -10.1 %   |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude                                                | 7-12                  | 10                     | 0.0 %     |
| Gebäudestandard                                                                | mittel                | einfach - mittel       | -15.7 %   |
| Mietsituation                                                                  | unvermietet           | vermietet              | -9.5 %    |
| Garage/ Stellplatz                                                             | nicht vorhanden       | nicht vorhanden        | 0.0 %     |
| Immobilienpreis pro m <sup>2</sup> für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner) |                       | 1.250 €/m <sup>2</sup> |           |
| Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)                           |                       | 75.000 €               |           |

Aufgrund des geringen baulichen Wärmeschutzes (Anforderungen durch das GEG, Käuferzurückhaltung), der veralteten Heizung, halte ich insgesamt einen Faktor von 0,85 für sachgerecht.  $1.250 * 0,85 = 1\,063 \text{ €/m}^2\text{WF}$

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 3 ohne Instandhaltungsrückstau und Mindermiete, wurde mit rund 65.000 € ermittelt, das entspricht rund **1.078 €/m<sup>2</sup>WF**. Der Wert liegt geringfügig über dem Immobilienrichtwert. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten halte ich den ermittelten Ertragswert für sachgerecht.

**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.3.4 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 4**

\* Nettokaltmiete, die tatsächlich gezahlte Miete gem. Zwangsverwalter

| Mieteinheit                        | Wohnfläche     |                  | Nettokaltmiete |               |
|------------------------------------|----------------|------------------|----------------|---------------|
|                                    | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | monatlich<br>€ | jährlich<br>€ |
| Wohnfläche                         | 104,10         | 6,08             | 632,50         | 7 590,00      |
| jährliche Nettokaltmiete insgesamt |                | 7 590 €          |                |               |

\* Nettokaltmiete (marktübliche Miete gem. Recherchen, Mietspiegel der Stadt Essen)

| Mieteinheit                        | Wohnfläche     |                  | Nettokaltmiete |               |
|------------------------------------|----------------|------------------|----------------|---------------|
|                                    | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | monatlich<br>€ | jährlich<br>€ |
| Wohnfläche                         | 104,10         | 6,70             | rd. 697,00     | 8 364,00      |
| jährliche Nettokaltmiete insgesamt |                | 8 364 €          |                |               |

Die tatsächliche Miete liegt 9,3% unter über der Marktmiete, die Marktmiete wird als sachgerecht angenommen. Die Mindermieteinnahmen werden für einen Zeitraum von 1 Jahr gesondert berücksichtigt.

Die Berechnung der Flächen wurden aus der Hausakte übernommen und auf Plausibilität geprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb **nur als Grundlage** dieser Wertermittlung verwendbar.

|                                                                                              |                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten<br>420 €/WE                                                                | 420 €                                 |
| Instandhaltungsaufwendungen<br>13,80 €/m <sup>2</sup> WF                                     | 1 437 €                               |
| Mietausfallwagnis<br>in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %                                     | 167 €                                 |
| CO <sup>2</sup> Umlage (nicht umlegbar) <sup>1)</sup><br>in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 % | 167 €                                 |
| Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt                                                    | - 2 191 € = 26,2 % der Nettokaltmiete |

\* jährlicher Reinertrag 6 173 €

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

2,0 % \* 16 600 € - 332 €

\* Ertrag der baulichen Anlagen 5 841 €

\* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 20 Jahre

\* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) \* 16,35  
 bei 20 Jahren RND und 2,0 %  
 Liegenschaftszinssatz

\* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen 95 526 €

\* Bodenwertanteil Teilfläche A 16 600 €

\* vorläufiger Ertragswert 112 100 €

**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

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

\* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

\* Instandhaltungsrückstände Gemeinschaftseigentum

- überarbeitungsbedürftige Briefkastenanlagen
- Verunreinigungen des Fassadenanstrichs
- Ausbrüche und Abplatzungen im Bereich der Durchfahrt und der Hoffassade
- zerstörte Verglasung der Kellerausgangstür
- Anstrich der Holzflächen der Gauben, die Eternitverkleidung hat sich zum Teil gelöst
- Müll-Lager im Innenhof
- die meisten Fenster lassen schließen nicht ordnungsgemäß
- die Absturzsicherung am Treppenhausfenster fehlt
- veraltete Heizungsanlage
- schadhafte Treppenstufe
- die Hauseingangsstufe ist gerissen und notdürftig geflickt

anteilige Kosten für das Wohnungseigentum - 7 869 €

Da das Wohnungseigentum nicht besichtigt werden konnte, halte ich einen Risikoabschlag von 10% für angemessen.  $112\,100 \cdot 0,10$

- 11 210 €

Bodenwertanteil Teilfläche B

14 400 €

Mietmindereinnahmen für 1 Jahr  $774 \cdot 0,98$

- 759 €

\* Ertragswert unbelastet insgesamt

106 662 €

rd. **107 000 €**

## Plausibilitätsprüfung

| Eigenschaft                                                                    | Immobilienrichtwert   | Ihre Angaben           | Anpassung |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------|
| Stichtag                                                                       | 01.01.2025            |                        |           |
| Immobilienrichtwert                                                            | 1850 €/m <sup>2</sup> |                        |           |
| Gemeinde                                                                       | Essen                 |                        |           |
| Immobilienrichtwertnummer                                                      | 117468                |                        |           |
| Baujahr                                                                        | 1962                  | 1958                   | 0.0 %     |
| Wohnfläche                                                                     | 69 m <sup>2</sup>     | 104 m <sup>2</sup>     | 6.1 %     |
| Balkon                                                                         | vorhanden             | nicht vorhanden        | -10.1 %   |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude                                                | 7-12                  | 10                     | 0.0 %     |
| Gebäudestandard                                                                | mittel                | einfach - mittel       | -15.7 %   |
| Mietsituation                                                                  | unvermietet           | vermietet              | -9.5 %    |
| Garage/ Stellplatz                                                             | nicht vorhanden       | nicht vorhanden        | 0.0 %     |
| Immobilienpreis pro m <sup>2</sup> für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner) |                       | 1.350 €/m <sup>2</sup> |           |
| Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)                           |                       | 140.000 €              |           |

Aufgrund des geringen baulichen Wärmeschutzes (Anforderungen durch das GEG, Käuferzurückhaltung), der veralteten Heizung, halte ich insgesamt einen Faktor von 0,85 für sachgerecht.  $1.350 \cdot 0,85 = 1\,148 \text{ €/m}^2\text{WF}$

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 4 ohne Instandhaltungsrückstau und Risikoabschlag, wurde mit rund 126.000 € ermittelt, das entspricht rund **1.208 €/ m<sup>2</sup>WF**. Der Wert liegt 5,2% über dem Immobilienrichtwert. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten halte ich den ermittelten Ertragswert für sachgerecht.

**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.3.5 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 5**

\* Die tatsächlich gezahlte Miete gem. Zwangsverwalter beträgt 782,00 €/ Monat, dabei handelt es sich um die Miete einschließlich aller Nebenkosten und ist somit nicht vergleichbar.

\* Nettokaltmiete (marktübliche Miete gem. Recherchen, Mietspiegel der Stadt Essen)

| Mieteinheit                        | Wohnfläche     |                  | Nettokaltmiete |               |
|------------------------------------|----------------|------------------|----------------|---------------|
|                                    | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | monatlich<br>€ | jährlich<br>€ |
| Wohnfläche                         | 100,40         | 6,70             | rd. 673,00     | 8 076,00      |
| jährliche Nettokaltmiete insgesamt |                | 8 076 €          |                |               |

Die Berechnung der Flächen wurden aus der Hausakte übernommen und auf Plausibilität geprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb **nur als Grundlage** dieser Wertermittlung verwendbar.

|                                                                                                                                               |                                       |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--|
| Verwaltungskosten<br>420 €/WE                                                                                                                 | 420 €                                 |  |
| Instandhaltungsaufwendungen<br>13,80 €/m <sup>2</sup> WF                                                                                      | 1 386 €                               |  |
| Mietausfallwagnis<br>in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %                                                                                      | 162 €                                 |  |
| CO <sup>2</sup> Umlage (nicht umlegbar) <sup>1)</sup><br>in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %                                                  | 162 €                                 |  |
| Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt                                                                                                     | - 2 130 € = 26,4 % der Nettokaltmiete |  |
| * jährlicher Reinertrag                                                                                                                       | 5 946 €                               |  |
| * Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil |                                       |  |
| 2,0 % * 16 000 €                                                                                                                              | - 320 €                               |  |
| * Ertrag der baulichen Anlagen                                                                                                                | 5 626 €                               |  |
| * wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 20 Jahre                                                                         |                                       |  |
| * Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)<br>bei 20 Jahren RND und 2,0 %<br>Liegenschaftszinssatz                                           | * 16,35                               |  |
| * vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen                                                                                                     | 91 985 €                              |  |
| * Bodenwertanteil Teilfläche A                                                                                                                | 16 000 €                              |  |
| * vorläufiger Ertragswert                                                                                                                     | 107 985 €                             |  |

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

**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

## \* Instandhaltungsrückstände Gemeinschaftseigentum

- überarbeitungsbedürftige Briefkastenanlagen
- Verunreinigungen des Fassadenanstrichs
- Ausbrüche und Abplatzungen im Bereich der Durchfahrt und der Hoffassade
- zerstörte Verglasung der Kellerausgangstür
- Anstrich der Holzflächen der Gauben, die Eternitverkleidung hat sich zum Teil gelöst
- Müll-Lager im Innenhof
- die meisten Fenster lassen schließen nicht ordnungsgemäß
- die Absturzsicherung am Treppenhauseingang fehlt
- veraltete Heizungsanlage
- schadhafte Treppenstufe
- die Hauseingangsstufe ist gerissen und notdürftig geflickt

anteilige Kosten für das Wohnungseigentum - 7 589 €

\* Instandhaltungsrückstände Sondereigentum - 3 000 €

Bodenwertanteil Teilfläche B 13 900 €

\* Ertragswert unbelastet insgesamt 111 016 €  
 rd. **111 000 €**

**Plausibilitätsprüfung**

| Eigenschaft                                                        | Immobilienrichtwert | Ihre Angaben     | Anpassung |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|-----------|
| Stichtag                                                           | 01.01.2025          |                  |           |
| Immobilienrichtwert                                                | 1850 €/m²           |                  |           |
| Gemeinde                                                           | Essen               |                  |           |
| Immobilienrichtwertnummer                                          | 117468              |                  |           |
| Baujahr                                                            | 1962                | 1958             | 0.0 %     |
| Wohnfläche                                                         | 69 m²               | 100 m²           | 5.9 %     |
| Balkon                                                             | vorhanden           | nicht vorhanden  | -10.1 %   |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude                                    | 7-12                | 10               | 0.0 %     |
| Gebäudestandard                                                    | mittel              | einfach - mittel | -15.7 %   |
| Mietsituation                                                      | unvermietet         | vermietet        | -9.5 %    |
| Garage/ Stellplatz                                                 | nicht vorhanden     | nicht vorhanden  | 0.0 %     |
| Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner) |                     | 1.340 €/m²       |           |
| Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)               |                     | 135.000 €        |           |

Aufgrund des geringen baulichen Wärmeschutzes (Anforderungen durch das GEG, Käuferzurückhaltung), der veralteten Heizung, halte ich insgesamt einen Faktor von 0,85 für sachgerecht.  $1.340 \cdot 0,85 = 1\,139 \text{ €/m}^2\text{WF}$

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 5 ohne Instandhaltungsrückstau und Mindermiete, wurde mit rund 122.000 € ermittelt, das entspricht rund **1.215 €/m²WF**. Der Wert liegt 6,7% über dem Immobilienrichtwert. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten halte ich den ermittelten Ertragswert für sachgerecht.

**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.3.6 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 7**

\* Nettokaltmiete, die tatsächlich gezahlte Miete gem. Zwangsverwalter

| Mieteinheit                        | Wohnfläche     |                  | Nettokaltmiete |               |
|------------------------------------|----------------|------------------|----------------|---------------|
|                                    | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | monatlich<br>€ | jährlich<br>€ |
| Wohnfläche                         | 100,40         | 6,30             | rd. 632,50     | 7 590,00      |
| jährliche Nettokaltmiete insgesamt |                | 7 590 €          |                |               |

\* Nettokaltmiete (marktübliche Miete gem. Recherchen, Mietspiegel der Stadt Essen)

| Mieteinheit                        | Wohnfläche     |                  | Nettokaltmiete |               |
|------------------------------------|----------------|------------------|----------------|---------------|
|                                    | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | monatlich<br>€ | jährlich<br>€ |
| Wohnfläche                         | 100,40         | 6,70             | rd. 673,00     | 8 076,00      |
| jährliche Nettokaltmiete insgesamt |                | 8 076 €          |                |               |

Die tatsächliche Miete liegt 6,0% unter über der Marktmiete, die Marktmiete wird als sachgerecht angenommen.  
 Die Mindermieteinnahmen werden für einen Zeitraum von 1 Jahr gesondert berücksichtigt.

Die Berechnung der Flächen wurden aus der Hausakte übernommen und auf Plausibilität geprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb **nur als Grundlage** dieser Wertermittlung verwendbar.

|                                                                                              |                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten<br>420 €/WE                                                                | 420 €                                 |
| Instandhaltungsaufwendungen<br>13,80 €/m <sup>2</sup> WF                                     | 1 386 €                               |
| Mietausfallwagnis<br>in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %                                     | 162 €                                 |
| CO <sup>2</sup> Umlage (nicht umlegbar) <sup>1)</sup><br>in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 % | 162 €                                 |
| Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt                                                    | - 2 130 € = 26,4 % der Nettokaltmiete |

\* jährlicher Reinertrag 5 946 €

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

2,0 % \* 16 000 € - 320 €

\* Ertrag der baulichen Anlagen 5 642 €

\* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 20 Jahre

\* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) \* 16,35  
 bei 20 Jahren RND und 2,0 %  
 Liegenschaftszinssatz

\* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen 91 985 €

\* Bodenwertanteil Teilfläche A 16 000 €

\* vorläufiger Ertragswert 107 985 €

**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

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

## \* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

## \* Instandhaltungsrückstände Gemeinschaftseigentum

- überarbeitungsbedürftige Briefkastenanlagen
- Verunreinigungen des Fassadenanstrichs
- Ausbrüche und Abplatzungen im Bereich der Durchfahrt und der Hoffassade
- zerstörte Verglasung der Kellerausgangstür
- Anstrich der Holzflächen der Gauben, die Eternitverkleidung hat sich zum Teil gelöst
- Müll-Lager im Innenhof
- die meisten Fenster lassen schließen nicht ordnungsgemäß
- die Absturzsicherung am Treppenhausfenster fehlt
- veraltete Heizungsanlage
- schadhafte Treppenstufe
- die Hauseingangsstufe ist gerissen und notdürftig geflickt

anteilige Kosten für das Wohnungseigentum - 7 589 €

\* Instandhaltungsrückstände Sondereigentum - 5 000 €

Bodenwertanteil Teilfläche B 13 900 €

Mietmindereinnahmen für 1 Jahr

486 \* 0,98 - 476 €

\* Ertragswert unbelastet insgesamt 108 540 €  
 rd. **109 000 €**

**Plausibilitätsprüfung**

| Eigenschaft                                                                    | Immobilienrichtwert   | Ihre Angaben           | Anpassung |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------|
| Stichtag                                                                       | 01.01.2025            |                        |           |
| Immobilienrichtwert                                                            | 1850 €/m <sup>2</sup> |                        |           |
| Gemeinde                                                                       | Essen                 |                        |           |
| Immobilienrichtwertnummer                                                      | 117468                |                        |           |
| Baujahr                                                                        | 1962                  | 1958                   | 0.0 %     |
| Wohnfläche                                                                     | 69 m <sup>2</sup>     | 100 m <sup>2</sup>     | 5.9 %     |
| Balkon                                                                         | vorhanden             | nicht vorhanden        | -10.1 %   |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude                                                | 7-12                  | 10                     | 0.0 %     |
| Gebäudestandard                                                                | mittel                | einfach - mittel       | -15.7 %   |
| Mietsituation                                                                  | unvermietet           | vermietet              | -9.5 %    |
| Garage/ Stellplatz                                                             | nicht vorhanden       | nicht vorhanden        | 0.0 %     |
| Immobilienpreis pro m <sup>2</sup> für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner) |                       | 1.340 €/m <sup>2</sup> |           |
| Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)                           |                       | 135.000 €              |           |

Aufgrund des geringen baulichen Wärmeschutzes (Anforderungen durch das GEG, Käuferzurückhaltung), der veralteten Heizung, halte ich insgesamt einen Faktor von 0,85 für sachgerecht.  $1.350 * 0,85 = 1\,139 \text{ €/m}^2\text{WF}$

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 7 ohne Instandhaltungsrückstau und Mindermiete, wurde mit rund 122.000 € ermittelt, das entspricht rund **1.215 €/ m<sup>2</sup>WF**. Der Wert liegt 6,7% über dem Immobilienrichtwert. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten halte ich den ermittelten Ertragswert für sachgerecht.

**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.3.7 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 8**

\* Nettokaltmiete, die tatsächlich gezahlte Miete gem. Zwangsverwalter

| Mieteinheit | Wohnfläche     |                  | Nettokaltmiete |               |
|-------------|----------------|------------------|----------------|---------------|
|             | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | monatlich<br>€ | jährlich<br>€ |
| Wohnfläche  | 82,35          | 4,05             | 333,60         | 4 003,20      |

jährliche Nettokaltmiete insgesamt 4 003 €

\* Nettokaltmiete (marktübliche Miete gem. Recherchen, Mietspiegel der Stadt Essen)

| Mieteinheit | Wohnfläche     |                  | Nettokaltmiete |               |
|-------------|----------------|------------------|----------------|---------------|
|             | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | monatlich<br>€ | jährlich<br>€ |
| Wohnfläche  | 82,35          | 6,00             | rd. 494,00     | 5 928,00      |

jährliche Nettokaltmiete insgesamt 6 000 €

Die tatsächliche Miete liegt 32,5 % unter über der Marktmiete, die Marktmiete wird als sachgerecht angenommen. Die Mindermieteinnahmen werden gesondert berücksichtigt.

Die Berechnung der Flächen wurden aus der Hausakte übernommen und auf Plausibilität geprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb **nur als Grundlage** dieser Wertermittlung verwendbar.

Verwaltungskosten 420 €  
420 €/WE

Instandhaltungsaufwendungen 1 136 €  
13,80 €/m<sup>2</sup> WF

Mietausfallwagnis 117 €  
in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %

CO<sup>2</sup> Umlage (nicht umlegbar) <sup>1)</sup> 117 €  
in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1 790 € = 30,2 % der Nettokaltmiete

\* jährlicher Reinertrag 4 138 €

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

2,0 % \* 13 100 € - 262 €

\* Ertrag der baulichen Anlagen 3 876 €

\* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 20 Jahre

\* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) \* 16,35  
bei 20 Jahren RND und 2,0 %  
Liegenschaftszinssatz

\* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen 63 373 €

\* Bodenwertanteil Teilfläche A 13 100 €

\* vorläufiger Ertragswert 76 473 €

**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

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

## \* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

## \* Instandhaltungsrückstände Gemeinschaftseigentum

- überarbeitungsbedürftige Briefkastenanlagen
- Verunreinigungen des Fassadenanstrichs
- Ausbrüche und Abplatzungen im Bereich der Durchfahrt und der Hoffassade
- zerstörte Verglasung der Kellerausgangstür
- Anstrich der Holzflächen der Gauben, die Eternitverkleidung hat sich zum Teil gelöst
- Müll-Lager im Innenhof
- die meisten Fenster lassen schließen nicht ordnungsgemäß
- die Absturzsicherung am Treppenhausfenster fehlt
- veraltete Heizungsanlage
- schadhafte Treppenstufe
- die Hauseingangsstufe ist gerissen und notdürftig geflickt

anteilige Kosten für das Wohnungseigentum - 6 226 €

\* Instandhaltungsrückstände Sondereigentum - 1 000 €

Bodenwertanteil Teilfläche B 11 400 €

## \* Mietmindereinnahmen

- 1. Jahr 1 925 \* 0,98

- nach der 1. Mieterhöhung 1 128 \* 2,88 \* 0,98 - 5 070 €

## \* Ertragswert unbelastet insgesamt

75 577 €

rd. **76 000 €**

**Plausibilitätsprüfung**

| Eigenschaft                                                                    | Immobilienrichtwert   | Ihre Angaben           | Anpassung |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------|
| Stichtag                                                                       | 01.01.2025            |                        |           |
| Immobilienrichtwert                                                            | 1850 €/m <sup>2</sup> |                        |           |
| Gemeinde                                                                       | Essen                 |                        |           |
| Immobilienrichtwertnummer                                                      | 117468                |                        |           |
| Baujahr                                                                        | 1962                  | 1958                   | 0.0 %     |
| Wohnfläche                                                                     | 69 m <sup>2</sup>     | 82 m <sup>2</sup>      | 3.5 %     |
| Balkon                                                                         | vorhanden             | nicht vorhanden        | -10.1 %   |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude                                                | 7-12                  | 10                     | 0.0 %     |
| Gebäudestandard                                                                | mittel                | einfach - mittel       | -15.7 %   |
| Mietsituation                                                                  | unvermietet           | vermietet              | -9.5 %    |
| Garage/ Stellplatz                                                             | nicht vorhanden       | nicht vorhanden        | 0.0 %     |
| Immobilienpreis pro m <sup>2</sup> für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner) |                       | 1.310 €/m <sup>2</sup> |           |
| Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)                           |                       | 105.000 €              |           |

Aufgrund des geringen baulichen Wärmeschutzes (Anforderungen durch das GEG, Käuferzurückhaltung), der veralteten Heizung, halte ich insgesamt einen Faktor von 0,85 für sachgerecht.  $1.310 * 0,85 = 1\,114 \text{ €/m}^2\text{WF}$

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 8 ohne Instandhaltungsrückstau und Mindermiete, wurde mit rund 88.000 € ermittelt, das entspricht rund **1.069 €/ m<sup>2</sup>WF**. Der Wert liegt 4% unter dem Immobilienrichtwert. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten halte ich den ermittelten Ertragswert für sachgerecht.

**V.3.8 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 9**

\* Nettokaltmiete, die tatsächlich gezahlte Miete gem. Zwangsverwalter

| Mieteinheit | Wohnfläche     |                  | Nettokaltmiete |               |
|-------------|----------------|------------------|----------------|---------------|
|             | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | monatlich<br>€ | jährlich<br>€ |
| Wohnfläche  | 54,00          | 5,44             | 294,00         | 3 528,20      |

jährliche Nettokaltmiete insgesamt 3 528 €

\* Nettokaltmiete (marktübliche Miete gem. Recherchen, Mietspiegel der Stadt Essen)

| Mieteinheit | Wohnfläche     |                  | Nettokaltmiete |               |
|-------------|----------------|------------------|----------------|---------------|
|             | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | monatlich<br>€ | jährlich<br>€ |
| Wohnfläche  | 54,00          | 6,05             | rd. 327,00     | 3 924,00      |

jährliche Nettokaltmiete insgesamt 3 924 €

Die tatsächliche Miete liegt 10,1 % unter über der Marktmiete, die Marktmiete wird als sachgerecht angenommen. Die Mindermieteinnahmen werden für einen Zeitraum von 1 Jahr gesondert berücksichtigt.

Die Berechnung der Flächen wurden aus der Hausakte übernommen und auf Plausibilität geprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb **nur als Grundlage** dieser Wertermittlung verwendbar.

Verwaltungskosten 420 €  
420 €/WE

Instandhaltungsaufwendungen 745 €  
13,80 €/m<sup>2</sup> WF

Mietausfallwagnis 78 €  
in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %

CO<sup>2</sup> Umlage (nicht umlegbar) <sup>1)</sup> 78 €  
in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1 321 € = 33,7 % der Nettokaltmiete

\* jährlicher Reinertrag 2 603 €

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

2,0 % \* 8 600 € - 172 €

\* Ertrag der baulichen Anlagen 2 431 €

\* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 20 Jahre

\* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) \* 16,35  
bei 20 Jahren RND und 2,0 %  
Liegenschaftszinssatz

\* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen 39 747 €

\* Bodenwertanteil Teilfläche A 8 600 €

\* vorläufiger Ertragswert 48 347 €

**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

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

\* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

\* Instandhaltungsrückstände Gemeinschaftseigentum

- überarbeitungsbedürftige Briefkastenanlagen
- Verunreinigungen des Fassadenanstrichs
- Ausbrüche und Abplatzungen im Bereich der Durchfahrt und der Hoffassade
- zerstörte Verglasung der Kellerausgangstür
- Anstrich der Holzflächen der Gauben, die Eternitverkleidung hat sich zum Teil gelöst
- Müll-Lager im Innenhof
- die meisten Fenster lassen schließen nicht ordnungsgemäß
- die Absturzsicherung am Treppenhausfenster fehlt
- veraltete Heizungsanlage
- schadhafte Treppenstufe
- die Hauseingangsstufe ist gerissen und notdürftig geflickt

anteilige Kosten für das Wohnungseigentum - 4 082 €

\* Instandhaltungsrückstände Sondereigentum - 5 000 €

Bodenwertanteil Teilfläche B 7 500 €

\* Mietmindereinnahmen 396 \* 0,98 - 388 €

\* Ertragswert unbelastet insgesamt 46 377 €  
 rd. **46 000 €**

## Plausibilitätsprüfung

| Eigenschaft                                                        | Immobilienrichtwert | Ihre Angaben     | Anpassung |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|-----------|
| Stichtag                                                           | 01.01.2025          |                  |           |
| Immobilienrichtwert                                                | 1850 €/m²           |                  |           |
| Gemeinde                                                           | Essen               |                  |           |
| Immobilienrichtwertnummer                                          | 117468              |                  |           |
| Baujahr                                                            | 1962                | 1958             | 0.0 %     |
| Wohnfläche                                                         | 69 m²               | 54 m²            | -1.8 %    |
| Balkon                                                             | vorhanden           | nicht vorhanden  | -10.1 %   |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude                                    | 7-12                | 10               | 0.0 %     |
| Gebäudestandard                                                    | mittel              | einfach - mittel | -15.7 %   |
| Mietsituation                                                      | unvermietet         | vermietet        | -9.5 %    |
| Garage/ Stellplatz                                                 | nicht vorhanden     | nicht vorhanden  | 0.0 %     |
| Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner) |                     | 1.250 €/m²       |           |
| Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)               |                     | 68.000 €         |           |

Aufgrund des geringen baulichen Wärmeschutzes (Anforderungen durch das GEG, Käuferzurückhaltung), der veralteten Heizung, halte ich insgesamt einen Faktor von 0,85 für sachgerecht.  $1.250 * 0,85 = 1\,063 \text{ €/m}^2\text{WF}$

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 9 ohne Instandhaltungsrückstau und Mindermiete, wurde mit rund 56.000 € ermittelt, das entspricht rund  $1.037 \text{ €/m}^2\text{WF}$ . Der Wert liegt geringfügig unter dem Immobilienrichtwert. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten halte ich den ermittelten Ertragswert für sachgerecht.

**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.3.9 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 10**

\* Nettokaltmiete, die tatsächlich gezahlte Miete ist nach Angabe des Zwangsverwalters nicht bekannt

\* Nettokaltmiete (marktübliche Miete gem. Recherchen, Mietspiegel der Stadt Essen)

| Mieteinheit                        | Wohnfläche     |                  | Nettokaltmiete |               |
|------------------------------------|----------------|------------------|----------------|---------------|
|                                    | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | monatlich<br>€ | jährlich<br>€ |
| Wohnfläche                         | 133,30         | 6,30             | rd. 840,00     | 10 080,00     |
| jährliche Nettokaltmiete insgesamt |                | 10 080 €         |                |               |

Die Berechnung der Flächen wurden aus der Hausakte übernommen und auf Plausibilität geprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb **nur als Grundlage** dieser Wertermittlung verwendbar.

|                                                                                                                                               |         |                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------|
| Verwaltungskosten<br>420 €/WE                                                                                                                 | 420 €   |                                              |
| Instandhaltungsaufwendungen<br>13,80 €/m <sup>2</sup> WF                                                                                      | 1 840 € |                                              |
| Mietausfallwagnis<br>in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %                                                                                      | 202 €   |                                              |
| CO <sup>2</sup> Umlage (nicht umlegbar) <sup>1)</sup><br>in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %                                                  | 202 €   |                                              |
| Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt                                                                                                     |         | <u>- 2 664 € = 26,4 % der Nettokaltmiete</u> |
| * jährlicher Reinertrag                                                                                                                       |         | 7 416 €                                      |
| * Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil |         |                                              |
| 2,0 % * 21 200 €                                                                                                                              |         | <u>- 424 €</u>                               |
| * Ertrag der baulichen Anlagen                                                                                                                |         | 6 992 €                                      |
| * wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 20 Jahre                                                                         |         |                                              |
| * Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)<br>bei 20 Jahren RND und 2,0 %<br>Liegenschaftszinssatz                                           |         | * 16,35                                      |
| * vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen                                                                                                     |         | 114 319 €                                    |
| * Bodenwertanteil Teilfläche A                                                                                                                |         | <u>21 200 €</u>                              |
| * vorläufiger Ertragswert                                                                                                                     |         | 135 519 €                                    |

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

**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

\* Instandhaltungsrückstände Gemeinschaftseigentum

- überarbeitungsbedürftige Briefkastenanlagen
- Verunreinigungen des Fassadenanstrichs
- Ausbrüche und Abplatzungen im Bereich der Durchfahrt und der Hoffassade
- zerstörte Verglasung der Kellerausgangstür
- Anstrich der Holzflächen der Gauben, die Eternitverkleidung hat sich zum Teil gelöst
- Müll-Lager im Innenhof
- die meisten Fenster lassen schließen nicht ordnungsgemäß
- die Absturzsicherung am Treppenhausfenster fehlt
- veraltete Heizungsanlage
- schadhafte Treppenstufe
- die Hauseingangsstufe ist gerissen und notdürftig geflickt

anteilige Kosten für das Wohnungseigentum - 10 076 €

Bodenwertanteil Teilfläche B 18 500 €

Ob und in welcher Höhe Miete gezahlt wird ist nicht bekannt. Aus dem vorgenannten Grund halte ich einen Risikoabschlag von 10% für angemessen.

135 519 \* 0,10 - 13 552 €

\* Ertragswert unbelastet insgesamt 129 592 €  
 rd. **130 000 €**

**Plausibilitätsprüfung**

| Eigenschaft                                                        | Immobilienrichtwert | Ihre Angaben     | Anpassung |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|-----------|
| Stichtag                                                           | 01.01.2025          |                  |           |
| Immobilienrichtwert                                                | 1850 €/m²           |                  |           |
| Gemeinde                                                           | Essen               |                  |           |
| Immobilienrichtwertnummer                                          | 117468              |                  |           |
| Baujahr                                                            | 1962                | 1958             | 0.0 %     |
| Wohnfläche                                                         | 69 m²               | 133 m²           | 7.5 %     |
| Balkon                                                             | vorhanden           | nicht vorhanden  | -10.1 %   |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude                                    | 7-12                | 10               | 0.0 %     |
| Gebäudestandard                                                    | mittel              | einfach - mittel | -15.7 %   |
| Mietsituation                                                      | unvermietet         | vermietet        | -9.5 %    |
| Garage/ Stellplatz                                                 | nicht vorhanden     | nicht vorhanden  | 0.0 %     |
| Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner) |                     | 1.360 €/m²       |           |
| Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)               |                     | 180.000 €        |           |

Aufgrund des geringen baulichen Wärmeschutzes (Anforderungen durch das GEG, Käuferzurückhaltung), der veralteten Heizung, halte ich insgesamt einen Faktor von 0,85 für sachgerecht.  $1.360 * 0,85 = 1\ 156\ €/m^2WF$

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 10 ohne Instandhaltungsrückstau und Mindermiete, wurde mit rund 154.000 € ermittelt, das entspricht rund **1.155 €/ m²WF**. Der Wert entspricht dem Immobilienrichtwert. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten halte ich den ermittelten Ertragswert für sachgerecht.

**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.3.10 Ertragswert Teileigentum Nr. 11**

\* Nettokaltmiete, die tatsächlich gezahlte Miete beträgt gemäß Auskunft Zwangsverwalters 700 €/ Monat.

\* Nettokaltmiete unter Berücksichtigung der Nutzungsmöglichkeit (marktübliche Miete gem. Recherchen)

| Mieteinheit                        | Nutzfläche     |                  | Nettokaltmiete |               |
|------------------------------------|----------------|------------------|----------------|---------------|
|                                    | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | monatlich<br>€ | jährlich<br>€ |
| Nutzfläche                         | 89,00          | 2,00             | 178,00         | 2 136,00      |
| Carport                            | 4,00           | 20,00            | 80,00          | 960,00        |
| Außengelände                       | 1 000,00       | 0,50             | 500,00         | 6 000,00      |
| jährliche Nettokaltmiete insgesamt |                | 9 096 €          |                |               |

Die tatsächliche Miete liegt 7,7% unter der Marktmiete, die Marktmiete wird als sachgerecht angenommen.

Die Berechnung der Flächen wurde von mir durchgeführt. Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb **nur als Grundlage** dieser Wertermittlung verwendbar.

|                                                                                                                                                     |                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten <b>Teileigentum</b>                                                                                                               | 364 €                                 |
| in v.H. der Nettokaltmiete = 4,00 %                                                                                                                 |                                       |
| Instandhaltungsaufwendungen                                                                                                                         | 445 €                                 |
| 5,00 €/m <sup>2</sup> NF                                                                                                                            |                                       |
| Mietausfallwagnis                                                                                                                                   | 364 €                                 |
| in v.H. der Nettokaltmiete = 4,00 %                                                                                                                 |                                       |
| Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt                                                                                                           | - 1 173 € = 12,9 % der Nettokaltmiete |
| * jährlicher Reinertrag                                                                                                                             | 7 923 €                               |
| * Reinertrag des Bodens<br>(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den<br>Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil |                                       |
| 4,0 % * 12 300 €                                                                                                                                    | - 492 €                               |
| * Ertrag der baulichen Anlagen                                                                                                                      | 7 431 €                               |
| * wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 10 Jahre                                                                               |                                       |
| * Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)<br>bei 10 Jahren RND und 4,0 %<br>Liegenschaftszinssatz                                                 | * 8,11                                |
| * vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen                                                                                                           | 60 265 €                              |
| * Bodenwertanteil                                                                                                                                   | 12 300 €                              |
| * vorläufiger Ertragswert                                                                                                                           | 72 565 €                              |

**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

## \* Instandhaltungsrückstände Gemeinschaftseigentum

- überarbeitungsbedürftige Briefkastenanlagen
- Verunreinigungen des Fassadenanstrichs
- Ausbrüche und Abplatzungen im Bereich der Durchfahrt und der Hoffassade
- zerstörte Verglasung der Kellerausgangstür
- Anstrich der Holzflächen der Gauben, die Eternitverkleidung hat sich zum Teil gelöst
- Müll-Lager im Innenhof
- die meisten Fenster lassen schließen nicht ordnungsgemäß
- die Absturzsicherung am Treppenhausfenster fehlt
- veraltete Heizungsanlage
- schadhafte Treppenstufe
- die Hauseingangsstufe ist gerissen und notdürftig geflickt

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| anteilige Kosten für das Teileigentum | - 6 724 € |
|---------------------------------------|-----------|

Da das Teileigentum nur von außen besichtigt werden konnte, halte ich einen Risikoabschlag von 10% für angemessen.  $72\,565 \cdot 0,10$

|           |
|-----------|
| - 7 257 € |
|-----------|

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Bodenwertanteil Teilfläche A | <u>14 200 €</u> |
|------------------------------|-----------------|

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| * Ertragswert unbelastet insgesamt | 72 784 €        |
| rd.                                | <b>73 000 €</b> |

**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

**VI. Verkehrswert**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Ertragswertes liegen.

Der Verkehrswert A) für das Wohnungseigentum Nr. 1 an dem bebauten Grundstück in 45356 Essen, Haus-Berge-Str. 183 - 185

Gemarkung Bochold

| Flur | Flurstück | Größe                   |
|------|-----------|-------------------------|
| 15   | 264       | 1 801,00 m <sup>2</sup> |

*Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 (Erdgeschoss links nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

49,01/ 1.000 Miteigentumsanteile

zum Wertermittlungstichtag: 01.03.2025

40 000 €

in Worten: Vierzigtausend EURO

geschätzt.

Der Verkehrswert B) für das Wohnungseigentum Nr. 2 an dem bebauten Grundstück in 45356 Essen, Haus-Berge-Str. 183 - 185

Gemarkung Bochold

| Flur | Flurstück | Größe                   |
|------|-----------|-------------------------|
| 15   | 264       | 1 801,00 m <sup>2</sup> |

*Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 (Erdgeschoss mitte nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

59,96/ 1.000 Miteigentumsanteile

zum Wertermittlungstichtag: 01.03.2025

49 000 €

in Worten: Neunundvierzigtausend EURO

geschätzt.

Der Verkehrswert C) für das Wohnungseigentum Nr. 3 an dem bebauten Grundstück in 45356 Essen, Haus-Berge-Str. 183 - 185

Gemarkung Bochold

| Flur | Flurstück | Größe                   |
|------|-----------|-------------------------|
| 15   | 264       | 1 801,00 m <sup>2</sup> |

*Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 3 (Erdgeschoss rechts nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

65,09/ 1.000 Miteigentumsanteile

zum Wertermittlungstichtag: 01.03.2025

57 000 €

in Worten: Siebenundfünfzigtausend EURO

geschätzt.

**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

Der Verkehrswert D) für das Wohnungseigentum Nr. 4 an dem bebauten Grundstück in 45356 Essen, Haus-Berge-Str. 183 - 185

Gemarkung Bochold

| Flur | Flurstück | Größe                   |
|------|-----------|-------------------------|
| 15   | 264       | 1 801,00 m <sup>2</sup> |

*Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 4 (1. Obergeschoss links nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

112,42/ 1.000 Miteigentumsanteile

zum Wertermittlungsstichtag: 01.03.2025

107 000 €

in Worten: Einhundertsiebentausend EURO

geschätzt.

Der Verkehrswert E) für das Wohnungseigentum Nr. 5 an dem bebauten Grundstück in 45356 Essen, Haus-Berge-Str. 183 - 185

Gemarkung Bochold

| Flur | Flurstück | Größe                   |
|------|-----------|-------------------------|
| 15   | 264       | 1 801,00 m <sup>2</sup> |

*Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 5 (1. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

108,42/ 1.000 Miteigentumsanteile

zum Wertermittlungsstichtag: 01.03.2025

111 000 €

in Worten: Einhundertelftausend EURO

geschätzt.

Der Verkehrswert F) für das Wohnungseigentum Nr. 7 an dem bebauten Grundstück in 45356 Essen, Haus-Berge-Str. 183 - 185

Gemarkung Bochold

| Flur | Flurstück | Größe                   |
|------|-----------|-------------------------|
| 15   | 264       | 1 801,00 m <sup>2</sup> |

*Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 7 (2. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

108,42/ 1.000 Miteigentumsanteile

zum Wertermittlungsstichtag: 01.03.2025

109 000 €

in Worten: Einhundertneuntausend EURO

geschätzt.

**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

Der Verkehrswert G) für das Wohnungseigentum Nr. 8 an dem bebauten Grundstück in 45356 Essen, Haus-Berge-Str. 183 - 185

Gemarkung Bochold

| Flur | Flurstück | Größe                   |
|------|-----------|-------------------------|
| 15   | 264       | 1 801,00 m <sup>2</sup> |

*Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 8 (Dachgeschoss links und Spitzboden nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum*

88,94/ 1.000 Miteigentumsanteile

zum Wertermittlungsstichtag: 01:03:2025

76 000 €

in Worten: Sechundsiebzigttausend EURO

geschätzt.

Der Verkehrswert H) für das Wohnungseigentum Nr. 9 an dem bebauten Grundstück in 45356 Essen, Haus-Berge-Str. 183 - 185

Gemarkung Bochold

| Flur | Flurstück | Größe                   |
|------|-----------|-------------------------|
| 15   | 264       | 1 801,00 m <sup>2</sup> |

*Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 9 (Dachgeschoss mitte nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

58,32/ 1.000 Miteigentumsanteile

zum Wertermittlungsstichtag: 01:03:2025

46 000 €

in Worten: Sechundvierzigtausend EURO

geschätzt.

Der Verkehrswert I) für das Wohnungseigentum Nr. 10 an dem bebauten Grundstück in 45356 Essen, Haus-Berge-Str. 183 - 185

Gemarkung Bochold

| Flur | Flurstück | Größe                   |
|------|-----------|-------------------------|
| 15   | 264       | 1 801,00 m <sup>2</sup> |

*Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 10 (Dachgeschoss rechts und Spitzboden nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.*

143,94/ 1.000 Miteigentumsanteile

zum Wertermittlungsstichtag: 01.03.2025

130 000 €

in Worten: Einhundertdreißigttausend EURO

geschätzt.

**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

Der Verkehrswert H) für das Teileigentum Nr. 11 an dem bebauten Grundstück in 45356 Essen, Haus-Berge-Str. 183 - 185

Gemarkung Bochold

| Flur | Flurstück | Größe                   |
|------|-----------|-------------------------|
| 15   | 264       | 1 801,00 m <sup>2</sup> |

*Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 11 ((Büro- und Lagerräume im Hofraum Nr. 14 und 15 des AP) bezeichneten Teileigentum.*

96,06/ 1.000 Miteigentumsanteile

zum Wertermittlungsstichtag: 01.03.2025

73 000 €

in Worten: Dreiundsiebzigtausend EURO

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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



Essen, 07.04.2025

\_\_\_\_\_  
 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.

**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

**X. Lageplan**