

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

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



Gutachten

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

Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftsnummer: 180 K 2/26



Objekt:	Grenzbach 23 45276 Essen
Objektart:	Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag	01. Dezember 2025
Auftraggeber:	Eigentümergeinschaft xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Ortsbesichtigung:	09. Dezember 2025
Teilnehmer:	xxxxxxxxxxxxx Mieter Sabine Berchem

Die Wertermittlung umfasst 25 Seiten

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
2. Grundstücksbeschreibung	4
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
2.2 Erschließungszustand	4
2.3 Gestalt und Form	5
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	5
3. Gebäudebeschreibung	7
3.1 Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage	7
3.2 Ausführung Ausstattung	7
3.3 Außenanlagen	8
3.4 Zustand	8
3.5 Energie-Ausweis	8
3.6 Einschränkende Hinweise	8
3.7 Baumassen und –Flächen	9
3.7.1 Ermittlung der Wohnflächen	9
3.8 Restnutzungsdauer	9
4. Verkehrswertermittlung	10
4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.3 Ertragswertermittlung	14
4.3.1 Ertragswert	16
4.4 Verkehrswert	18
5. Verzeichnis der Anlagen	19
6. Literaturverzeichnis	19
7. Übersicht	20
8. Katasterplan	21
9. Fotos	22

1. Allgemeine Angaben

1.1 Amtsgericht Essen-Steele, Grundbuch von Steele Blatt 1186

1.2 Gemarkung Steele

Flur	Flurstück	Grundstücksgröße:
14	286	437 m ²
14	287	5 m ²

1.3 Eigentümer
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

je 1/2 Anteil

1.4 Aufgabe des Gutachtens:
Ermittlung des Verkehrswertes zur Auflösung der Eigentümergemeinschaft

1.5 Die Ortsbesichtigung erfolgte am: 09. Dezember 2025

1.6 Wertermittlungsgrundlagen:
Wertermittlungsverordnung
Baugesetzbuch
einschlägige Fachliteratur

1.7 das Gutachten stützt sich auf folgende Grundlagen:
Bodenrichtwerte
Örtliche Feststellungen
Grundbuchauszug
Grundrisse
Wohnflächenberechnung
Mietaufstellung
Jahresbericht des Gutachterausschusses Essen

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 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 RWE AG, die Evonik Aktiengesellschaft, der Warenhauskonzern Karstadt, E.ON, die Hochtief AG und das Schuhunternehmen Deichmann. Die Messe Essen ist mit technischen Fachmessen und großen Publikumsausstellungen eine internationale Wirtschaftsdrehscheibe. Essen verbindet Urbanität mit Grün- und Erholungsflächen, unter anderem der Grugapark, und der Baldeneysee und seine Umgebung.
Mikrolage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Steele. Steele ist ein östlicher Stadtteil der Stadt Essen und innerhalb dieser als ein Mittelzentrum eingestuft. Steele grenzt im Norden an Kray, im Nordosten an Leithe, im Osten an Freisenbruch, im Südosten an Horst, im Süden an Überrauch, im Südwesten an Bergerhausen und im Westen an Huttrop. Der Steeler Bahnhof gilt mit dem angrenzenden Verkehrsplatz als ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt der Stadt Essen. Eine Brücke ist die Fußgängerzone angebunden. Der Stadtteil Steele liegt direkt an der Ruhr, Rad- und Wanderwege führen an der Ruhr entlang. Strukturdaten der Bevölkerung in Steele (Stand: 31. März 2025): <ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerungsanteil der unter 18-Jährigen: 16,5 % (Essener Ø: 16,9 %) • Bevölkerungsanteil der mindestens 65-Jährigen: 25,7 % (Essener Ø: 21,7 %) • Ausländeranteil: 19,6 % (Essener Ø: 20,6 %)
Verkehrslage, Entfernungen	Die Liegenschaft ist über die Straße Grendbach erschlossen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Versorgungsmöglichkeiten des mittelfristigen Bedarfs sind in ausreichendem Maß vorhanden. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum von Steele beträgt rund 300 m (Fußweg) und zur Innenstadt rund 6,5 km. Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die A40 ist ca. 2,7 km, die A52 ca. 3,8 km und die B227 ca. 2,2 km entfernt.
Öffentl. Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle ist fußläufig zu erreichen.
Wohnlage:	Die Lage wird der mittleren Wohnlage zugeordnet.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße	überwiegend Wohnbebauung
Immissionen:	Am Tag der Besichtigung konnte keine Belastung festgestellt werden.
topographische Grundstückslage:	Das Grundstück steigt in Richtung Garten an (Tiefgarage).

2.2 Erschließungszustand

Straßenart:	Wohnstraße, mit normalem Verkehrsaufkommen, Parkmöglichkeiten entlang der Straße oder auf privaten Grundstücken
Straßenausbau:	vorhanden
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Gas

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

2.3 Gestalt und Form (vgl. Anlage)

Straßenfront:	ca. 18,60 m
mittlere Tiefe:	ca. 18,40 m
Grundstücksgröße:	442,00 m ²
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten:	In Abt. II des Grundbuchs von Steele Blatt 1186 bestehen folgende Eintragungen: <u>Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Mitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Steele Flur 14 Flurstück 285 (Blatt 1186 BV Nr. 4).</u>
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</i>
Baulast:	Gemeinschaftliche Tiefgarage der Häuser Westfalenstraße 290 und Grendbach 23, die Zufahrt erfolgt über das Grundstück Flur 14 Flurstück 286. Der Wertnach- und Wertvorteil findet hinreichend in der aufstehenden Bebauung Berücksichtigung. Für die Bewertung wird unterstellt, dass die Bewirtschaftungskosten für die Anlage von beiden Eigentümern der Wohnhäuser getragen werden. Das Recht ist zusätzlich in Abt. II des Grundbuchs gesichert.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Der Gasanschluss für die Liegenschaft Westfalenstraße 290 befindet sich im Keller des Mehrfamilienwohnhauses Grendbach 23, der Werteinfluss ist zu vernachlässigen. 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.
Erschließungsbeiträge	Der Erschließungs- und der Kanalanschlussbeitrag sind soweit bekannt rechtskräftig veranlagt.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Sanierungsverfahren einbezogen.
Darstellung im Flächen-nutzungsplan:	In dem wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Bebauungsplan Nr. 20/68 Steele-Altstadt



WA = allgemeines Wohngebiet, GRZ/ GFZ = 0,6/ 1,6, Geschoszahl = III

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

NRW-Umweltdaten:



Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen



- | | | |
|--|----------------------------------|-----------|
| ● | verlassene Tagesöffnung | Anzahl: 1 |
| ■ | oberflächennaher Bergbau, belegt | bekannt |
| ■ | tagesnaher Bergbau, möglich | bekannt |
| ■ | Gasaustritt in Bohrungen | bekannt |

Anmerkung:

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

3. Gebäudebeschreibung

Die Bewertungsmerkmale des Gebäudes zum Stichtag der Wertermittlung sowie nach den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Feststellungen wurden im Folgenden soweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung und offensichtlich sind. Es wurden nicht alle Wohnungen besichtigt, für die Bewertung wird ein vergleichbarere Ausbau- und Instandhaltungszustand unterstellt.

3.1 Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage

Art des Gebäudes: - Erdgeschoss
 - 2 Obergeschosse
 - Dachgeschoss
 - Kellergeschoss, Tiefgarage

Baujahr: 2015

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 70 Jahre

3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Kellerwände: Stahlbeton

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: überwiegend Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen: Stahlbeton mit Naturstein

Fußböden:	Wohn- und	Parkett
	Schlafräume	
	Bäder, WCs	Fliesen
	Keller	Fliesen

Innenansichten:	Putz mit Anstrich, Decke	Putz mit Anstrich, tlw. abgehängt mit Einbaustrahlern
	Nasszellen	umlaufend in unterschiedlichem Umfang gefliest

Fenster:	Kunststoff/Aluminium	mit Isolierverglasung, Rollläden
	-Fenster	

Türen:	Haustüren:	Aluminium mit Glas
	Innentüren	Holz, Stahltüren je nach Anforderung

Elektroinstallation: normale Ausstattung und Anzahl an Sicherungen

Sanitäre Installation	Bäder	Badewanne, bodenbündige Dusche mit Glastrennwand, Waschbecken, WC
	Küchen	mit den erforderlichen Anschlüssen

Heizung: Gaszentralheizung, Fußbodenheizung

Warmwasserbereitung: zentrale Warmwasserversorgung

Außenverkleidung: Wärme-Dämm-Putz

Dachkonstruktion,
Dachform und
Dacheindeckung: Holzkonstruktion, Satteldach, Dachpfannen

3.3 Außenanlagen

Außenanlagen: Tiefgaragenzufahrt, Terrassen und Wegeflächen gepflastert, Rasen- und Pflanzflächen, Sträucher, Hecke.

3.4 Zustand

Grundrissgestaltung: Der Nutzung entsprechend, mit Ausnahme der Bäder der Wohnungen EG - 2. OG rechts sowie dem Wannenbad im DG, sind alle Räume natürlich belichtet und belüftet. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse.

Belichtung und Besonnung: gut

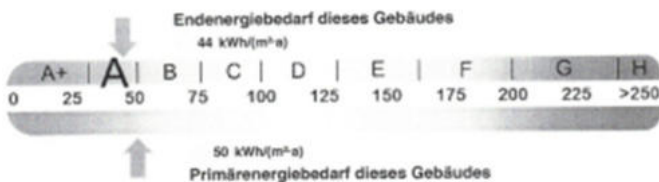
Instandhaltungszustand: Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand, Instandhaltungsrückstände waren bei der Besichtigung nicht festzustellen.

Anmerkung: *Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.*

3.5 Energie-Ausweis

Energie-Ausweis: stand zur Verfügung

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



3.6 Einschränkende Hinweise

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

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

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

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

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

3.7 Baumassen und -Flächen

Ermittlung der Baumassen

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

Ermittlung der Geschossflächen (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.

3.7.1 Ermittlung der Wohnflächen

Die Wohnflächen werden nach den geltenden Vorschriften der WoFIV berechnet.

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

Die Flächen wurden aus der Wohnflächenberechnung übernommen und auf Plausibilität geprüft. Die Flächen sind ausschließlich für dieses Gutachten zu verwenden.

Wohnfläche	EG links (inkl. anteilig Terrasse)	(netto)	rd.	69,00 m ²
	EG rechts (inkl. anteilig Terrasse)	(netto)	rd.	64,15 m ²
	1.OG links (inkl. anteilig Balkon)	(netto)	rd.	68,00 m ²
	1.OG rechts (inkl. anteilig Balkon)	(netto)	rd.	61,95 m ²
	2.OG links (inkl. anteilig Balkon)	(netto)	rd.	68,00 m ²
	2.OG rechts (inkl. anteilig Balkon)	(netto)	rd.	61,95 m ²
	DG (inkl. anteilig Balkon)	(netto)	rd.	111,30 m ²
				<u>504,35 m²</u>

3.6 Restnutzungsdauer

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

Entsprechend ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer

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

Die allgemeine Nutzungsdauer von Wohnhäusern liegt bei 70 – 80 Jahren. Unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer.

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

70 Jahren

Hierbei wird eine Objektentsprechende wirtschaftlich Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt.

4. Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück in
 45276 Essen, Grendbach 23

Gemarkung Steele

Flur	Flurstück	Größe
14	286	437,00 m ²
14	287	5,00 m ²

zum Wertermittlungsstichtag: 01.12.2025

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

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

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens 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.

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.

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.

4.2 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.

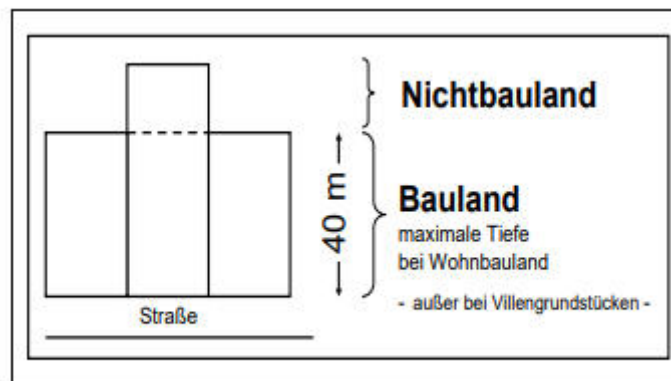


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

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.

4.2.1 Bodenwert

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Bodenrichtwert mit der Nr.: 17364. Der Richtwert ist wie folgt definiert:
zum Stichtag 01.01.2025 = 380,00 €/m²

Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II-XXI
Grundstückstiefe	= 40,0 m



Unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2025 wie folgt geschätzt:

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

- erschließungsbeitragsfreies Bauland
442,00 m² * 380,00 €/m² = 167 960 €

Grundstücksgröße: **442,00 m²** Bodenwert unbelastet: rd. **168 000 €**

4.3 Ertragswertermittlung

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

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

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

ROHERTRAG

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Essen

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

Verwaltungskosten

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

Instandhaltungskosten

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

Mietausfallwagnis

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

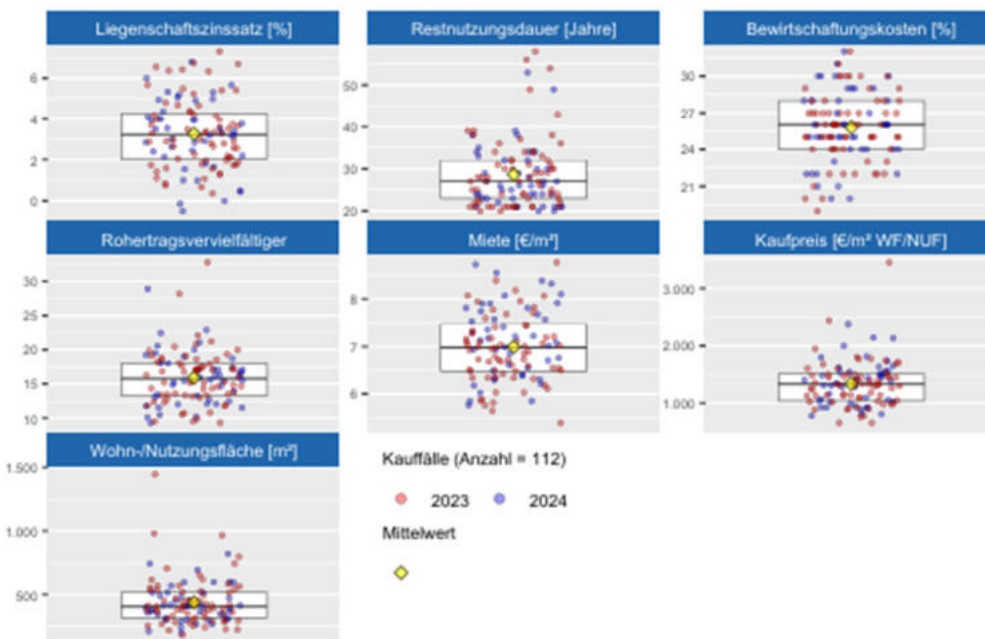
Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich nach der Art und Lage des Objektes, seine Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

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

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



GMB 2025

Begründung: in der Stadt Essen liegt der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser bei 3,3% +/- 1,7 mit einer RND von 29 Jahren +/- 8 und einer Wohnfläche von 439 m² +/- 180.

Aufgrund der deutlich längeren Restnutzungsdauer (70 Jahre), der Wohnfläche von rund 504 m², der Lage sowie unter Berücksichtigung des Mietzinses, halte ich insgesamt den Liegenschaftszinssatz von **3,5%** für sachgerecht.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

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

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

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

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

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

4.3.1 Ertragswert

* Nettokaltmiete (tatsächliche Mieten gem. Aufstellung)

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
EG links	69,00	8,91	615,00	7 380,00
EG rechts	64,15	8,50	545,00	6 540,00
1.OG links	68,00	9,56	650,00	7 800,00
1.OG rechts	61,95	9,36	580,00	6 960,00
2.OG links	68,00	9,56	650,00	7 800,00
2.OG rechts	61,95	8,80	545,00	6 540,00
DG	111,30	8,04	895,00	10 740,00
Gesamt	504,35			
Stellplätze	9	Ø 41,11	370,00	4 440,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt **58 200 €**

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

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
EG links	69,00	9,30	rd. 642,00	7 704,00
EG rechts	64,15	9,30	rd. 597,00	7 164,00
1.OG links	68,00	9,50	646,00	7 752,00
1.OG rechts	61,95	9,50	rd. 589,00	7 068,00
2.OG links	68,00	9,50	646,00	7 752,00
2.OG rechts	61,95	9,50	rd. 589,00	7 068,00
DG	111,30	9,50	rd. 1 057,00	13 356,00
Gesamt	504,35			
Tiefgaragenstellpl.	3	55,00	165,00	1 980,00
Doppelparker	4	35,00	140,00	1 680,00
Garagen	2	65,00	130,00	1 560,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt **62 412 €**

Die tatsächliche Miete liegt zw. 1,5% und 15,3% unter und der Marktmiete, die Marktmiete wird als sachgerecht angenommen und die Mindermiete für einen Zeitraum von 2 Jahren gesondert berücksichtigt.

Die Flächen wurden aus der Wohnflächenberechnung übernommen und auf Plausibilität geprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II.BV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Verwaltungskosten **2 871 €**
 351,00 €/WE, 46,00 €/STPL.

Instandhaltungsaufwendungen **7 896 €**
 13,80 €/m² WF, 104,00 € STPL

Mietausfallwagnis **1 248 €**
 in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %

CO² Umlage (nicht umlegbar) ¹⁾ **1 144 €**
 in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt **- 13 159 € = 21,1 % der Nettokaltmiete**

* jährlicher Reinertrag **49 253 €**

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

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

* Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil	
3,5 % * 168 000 €	<u>- 5 880 €</u>
* Ertrag der baulichen Anlagen	43 373 €
* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 70 Jahre	
* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei 70 Jahren RND und 3,5 % Liegenschaftszinssatz	* 26,00
* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen	1 127 698 €
* Bodenwert	<u>168 000 €</u>
* vorläufiger Ertragswert	1 295 698 €
* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- die Marktanpassung ist hinreichend im Mietzins und Liegenschaftszins berücksichtigt	
- Mietmindereinnahmen für einen unterstellten Zeitraum von 2 Jahren 3 432 * 1,90	<u>- 6 521 €</u>
* Ertragswert unbelastet insgesamt	1 289 177 €
	rd. 1 289 000 €

Der ermittelte Ertragswert (ohne BOG's) von 1 296 000 EUR entspricht dem **20,77-fachen** des Jahresrohertrags und **2 570 EUR/m² WF**.

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

4.4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Ertragswertes liegen. Der Ertragswert wurde mit 1.289.000 € € ermittelt.

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in
 45276 Essen, Grendbach 23

Gemarkung Steele

Flur	Flurstück	Größe
14	286	437,00 m ²
14	287	5,00 m ²

zum Wertermittlungsstichtag: 01.12.2025

1 290 000 €

in Worten: Eine Million Zweihundertneunzigtausend 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, 31.12.2025

 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.

5. Verzeichnis der Anlagen

Übersicht

Katasterplan

Fotos

6. Literaturverzeichnis in der jeweils aktuellen Ausgabe

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung).

KLEIBER:

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

RATH - RATH:

Wertermittlungspraxis Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige,
3. Auflage, Düsseldorf 1995

ROSS, BRACHMANN:

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

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. neubearbeitete Auflage 1996

SPRENGNETTER:

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

BauGB

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

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021, In Kraft getreten am 01.01.2022

BauGB-MaßnahmenG

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

BauNVO

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

NHK 2010

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

7. Übersicht



8. Lageplan



**Stadt Essen
Katasteramt**

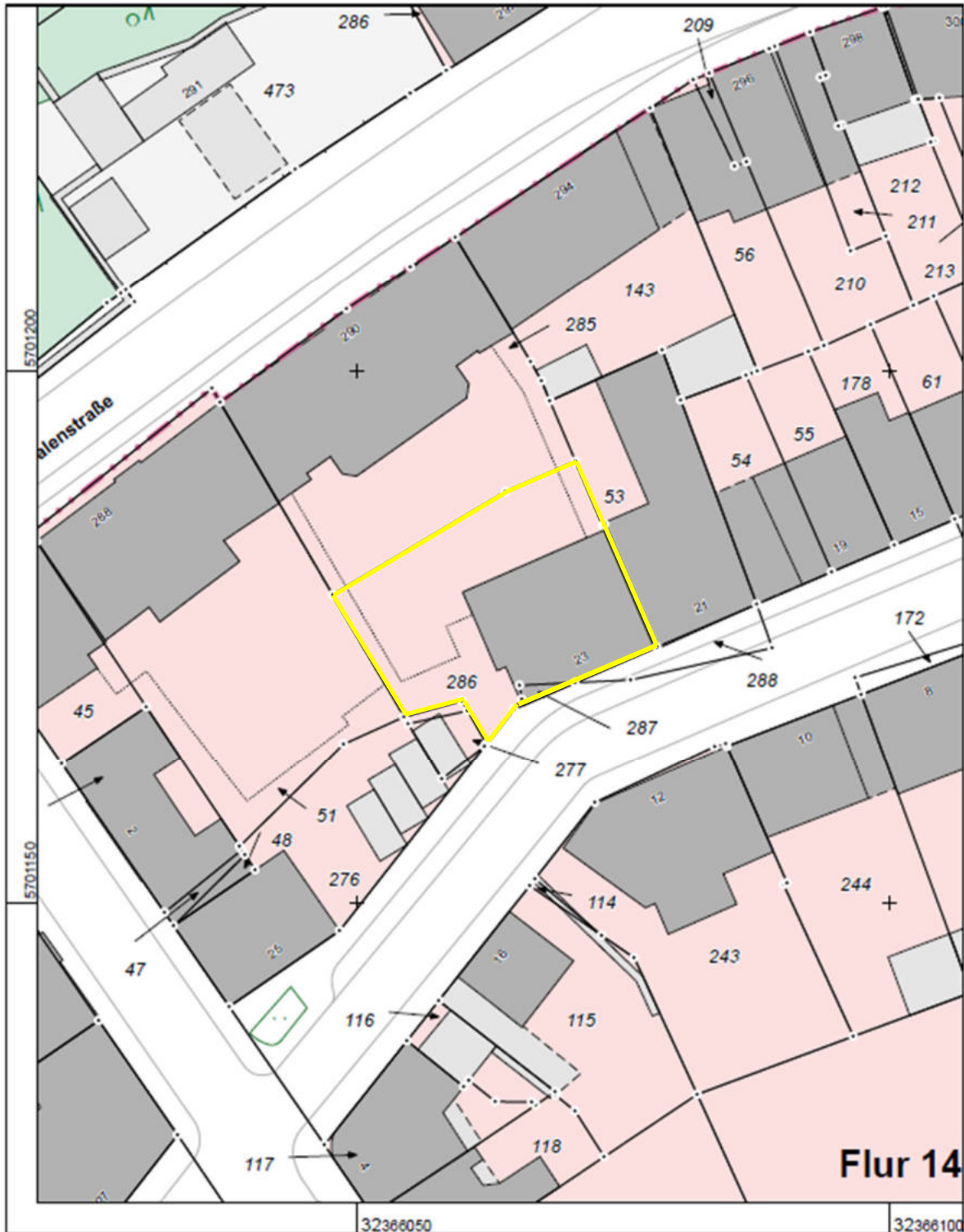
Lindenallee 10
45127 Essen

Flurstück: 286
Flur: 14
Gemarkung: Steele
Grenzbach 23, Essen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:500

Erstellt: 06.05.2026
Zeichen:



9. Fotos



