

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 44/25



Objekt:	Mevissenstraße 15 in 45329 Essen Wohnungseigentum Nr. 6 Gemarkung Altenessen, Flur 10, Flurstück 150
Objektart:	Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus
Wertermittlungsstichtag	26. Januar 2026
Verkehrswert WE Nr. 6:	<u>€ 93.000,00</u>

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Deckblatt	1
II. Aufgabenstellung	3
II.1 Allgemeine Angaben	3
III. Grundstücksbeschreibung	4
III.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
III.2 Gestalt und Form	5
III.3 Erschließungszustand	5
III.4 Rechtliche Gegebenheiten	5
IV. Gebäudebeschreibung	7
IV.1 Mehrfamilienwohnhaus	7
IV.2 Fotos	7
IV.3 Räumliche Aufteilung Sondereigentum	14
IV.4 Ausführung und Ausstattung	14
IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum	15
IV.6 Dach	15
IV.7 Zustand	15
IV.8 Nebengebäude und Außenanlagen	16
IV.9 Einschränkende Hinweise	16
IV.10 Energie-Ausweis	16
IV.11 Baumassen und –Flächen	17
IV.11.1 Ermittlung der Flächen	17
IV.12 Restnutzungsdauer	18
V. Verkehrswertermittlung	19
V.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	20
V.2 Bodenwertermittlung	21
V.3 Ertragswertverfahren	24
V.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 6	27
V.4 Plausibilitätsprüfung	29
V.5 Verkehrswert	32
VI. Verzeichnis der Anlagen	33
VII. Literaturverzeichnis	33
VIII. Übersicht	34
IX. Katasterplan	35
X. Grundrisse , Schnitt	36
XI. Sondernutzungsrecht	37

II. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen, Geschäftsnummer 180 K 44/25 „in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums in der Gemarkung Altenessen

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Altenessen Blatt 7019, ,

Lfd. Nr. 1 BV: WE 6

7.364/73.584 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Altenessen, Flur 10, Flurstück 150, Gebäude- und Freifläche, Mevissenstraße 15, Größe: 853 m², verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 6 des Aufteilungsplans.

Eigentümer: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Betreuerin:

xx,

soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten von einer Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des oben angegebenen Objekts eingeholt werden.

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
 - Grundbuchauszug vom 26.06.2025
 - 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: 26. Januar 2026
- 1.5 Teilnehmer:
xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx
Unterzeichner
- 1.6 Verwalter:
xx
- 1.7 Wertermittlungsgrundlagen:
Wertermittlungsverordnung
Baugesetzbuch
Grundbuchauszug
einschlägige Fachliteratur
- 1.8 Ausfertigungen:
Das Gutachten besteht aus insgesamt 37 Seiten.
Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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

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

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

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

Strukturdaten der Bevölkerung in Altenessen-Nord (Stand: 31. März 2025):

- Bevölkerungsanteil der unter 18-Jährigen: 19,0 % (Essener Ø: 16,9 %)
- Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen: 20,4 % (Essener Ø: 21,7 %)
- Ausländeranteil: 22,7 % (Essener Ø: 20,6 %)

Verkehrslage,
Entfernungen

Die Liegenschaft ist über die Mevissenstraße erschlossen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 5,2 km. Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die A42 ist ca. 2,1 km, die A40 ca. 6,7 km, die A2 ca. 8,2 km und B224 ca. 700 m entfernt.

Wohnlage:

Die Lage wird als mittlere bis einfache Wohnlage beurteilt.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Wohnbebauung, Schule

topographische Grundstückslage: Auf der Gartenseite leicht abfallend.

III.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage)

mittlere Breite: ca. 27,50 m

mittlere Tiefe: ca. 28,10 m

Grundstücksgröße: 853,00 m²

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform, s. Lageplan

III.3 Erschließungszustand

Straßenart: Wohnstraße mit normalem Verkehrsaufkommen, Einbahnstraße

Straßenausbau: voll ausgebaut, Gehweg, Baumreihe, Parkmöglichkeiten befinden sich entlang der Straße

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und zweiseitige Grenzbebauung der Garagen

III.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Rechte: In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs von Altenessen Blatt 7019 besteht folgende Eintragung:
Lfd.-Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Essen, 180 K 44/25).

Da das Gutachten zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt wurde, wurde auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert, d.h. ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs, ermittelt.

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.*

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Am Tag der Besichtigung ist die Wohnung unbewohnt.

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.

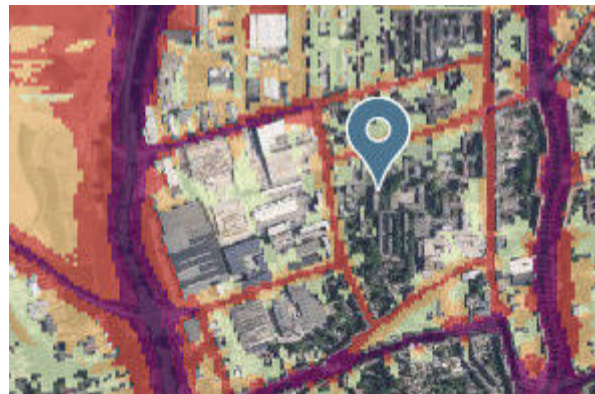
Baulast: Es besteht keine Eintragung in das Baulastenverzeichnis der Stadt Essen.

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

- Erschließungsbeiträge:** Die Erschließungsbeiträge sind soweit bekannt abgegolten.
- Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:** Das Grundstück ist derzeit in kein Sanierungsverfahren einbezogen.
- Darstellung im Flächen-nutzungsplan:** In dem wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr (Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen) ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.
- Festsetzungen im Bebauungsplan:** Ein Bebauungsplan wurde für den in Rede stehenden Bereich nicht aufgestellt.
- Das Grundstück ist entsprechend § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - zu beurteilen. Hiernach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

NRW-Umweltdaten
Lärmkataster

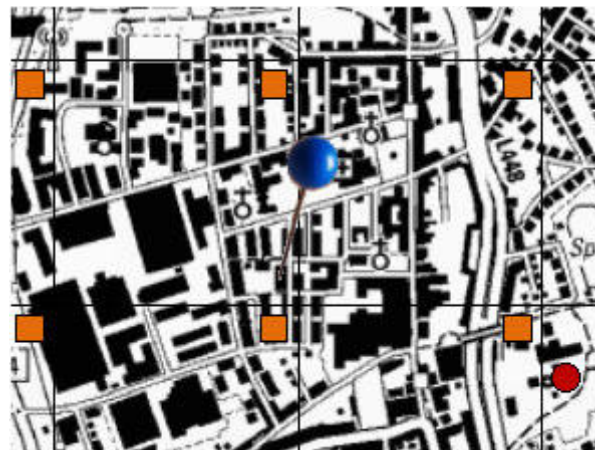


Straßenverkehr 24h

L-den / dB(A)

- ab 55 bis 59
- ab 60 bis 64
- ab 65 bis 69
- ab 70 bis 74
- ab 75

Gefährdungspotential
des Untergrundes in
NRW:



Gasaustritt in Bohrungen

bekannt

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

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde überprüft.

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.

IV.1 Mehrfamilienwohnhaus

Art des Gebäudes:	Wohnhaus
	- Kellergeschoss
	- Erdgeschoss
	- 3 Obergeschosse
Baujahr:	1969
	28.08.1992 Abgeschlossenheitsbescheinigung
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	25 Jahre

IV.2 Fotos



Bild 1
Straßenansicht Mevissenstraße



Bild 2
Gartenansicht



Bild 20
Trockenraum



Bild 21
Keller Nr. 6

IV.3 Räumliche Aufteilung des Wohnungseigentums Nr. 6

2. Obergeschoss	Wohn-/ Essraum, Küche, Schlaf- und Kinderzimmer, Bad, Diele, Abstellraum, Balkon
Kellergeschoss	Keller Nr. 6

IV.4 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Eisenbeton
Treppen:	Geschosstreppe: Stahlbeton mit Kunststein

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

Fußböden:	Keller	Estrich überwiegend mit Anstrich
Fenster Treppenhaus	Kunststoff-Fenster	- mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstüre:	Kunststoff/ Aluminium mit Isolierverglasung, Sicherheitstür
Außenverkleidung:	Putz mit Anstrich, Klinker, Wärmedämm-Putz mit Anstrich (Giebel)	
Heizung	Gaszentralheizung (2019)	

IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum

Fußböden:	Wohn-Essraum, Schlafraum, Kinderzimmer, Küche, Diele Bad	PVC Mosaikfliesen
Innenansichten:	Tapete, Tapete mit Anstrich Bad Küchenzeile Deckenflächen:	umlaufend gefliest mit Fliesenspiegel Putz mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster	- mit Isolierverglasung (1990)
Türen:	Wohnungs- eingangstüre: Innentüren:	Holztür mit Spion Holztüren, zum Teil mit Glasausschnitt
Elektroinstallation:	Normale Ausstattung und Anzahl an Sicherungen, kein FI-Schutzschalter	
Sanitäre Installation:	Bad: Küchenzeile	Badewanne, Waschbecken, WC mit den erforderlichen Anschlüssen
Warmwasserbereitung	dezentrale Warmwasserbereitung	

IV.6 Dach

Dachkonstruktion:	Stahlbeton
Dachform und Dacheindeckung:	Flachdach, Bitumenbahnen

IV.7 Zustand

Grundrissgestaltung:	Die Räume sind über einen zentralen Flur erschlossen. Der Wohn-/ Essraum, Balkon, Küche und Bad sind nach Westen, Schlaf- und Kinderzimmer nach Osten (Straßenseite) ausgerichtet.
Belichtung und Besonnung:	ausreichend.
Instandhaltungsrückstau Gemeinschaftseigentum:	Der Zustand des Gebäudes ist als gut zu beurteilen, für die Bewertung wird unterstellt, das eventuell vorhandene Instandhaltungsrückstände im Rahmen der üblichen Instandhaltung behoben werden. Gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung ist die Balkonentwässerung zu überarbeiten, wann und in welchem Umfang Arbeiten ausgeführt werden sollen ist noch nicht beschlossen worden.

Instandhaltungsrückstau Der Zustand der Wohnung ist als abgewohnt zu beurteilen, in Teilbereichen
Sondereigentum: bestehen erhebliche Instandhaltungsrückstände:

- Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Außenwände, insbesondere im Bereich der Heizkörpernischen (s. Fotos)
- die Wand- und Bodenbeläge sind aufgrund der starken Verschmutzung und Beschädigungen, eitestgehend abgängig
- erneuerungsbedürftiger WC-Sitz
- Fensterscheiben zum Teil „blind“

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

IV.8 Nebengebäude und Außenanlagen

Garagen Fertiggaragen mit Metallschwingtoren (Sondernutzungsrechte)

Außenanlagen: Hauseingang, Stellplatz und Garagenzufahrten gepflastert, Kellerausgangstreppe, Rasen- und Pflanzfläche, Bäume, Sträucher

IV.9 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.10 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.11 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.11.1 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 Wohnfläche wurde nach den Plänen aus der Hausakte ermittelt.

Wohnfläche 2. OG rechts			100%	97%
Wohnen	4,135 *	5,135	21,23	20,60 m ²
Schlafen	3,636 *	4,510	16,40	15,91 m ²
	0,500 *	1,010	0,51	0,49 m ²
Kind	3,635 *	3,385	12,30	11,94 m ²
Kochen	2,635 *	3,885	10,24	9,93 m ²
Bad	1,635 *	3,885	6,35	6,16 m ²
Diele	3,135 *	2,260	7,09	6,87 m ²
Abst.	1,135 *	0,885	1,00	0,97 m ²
Balkon	4,800 *	1,450 *0,5		3,48 m ²
			rund	76,35 m²

IV.12 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 Mehrfamilienwohnhäusern 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

25 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	0
mittlerer Modernisierungsgrad		6 - 10	8
überwiegend modernisiert		11 - 17	0
umfassend modernisiert		18 - 20	0
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgaben	Stichtag		2023
	Baujahr		1969
	tatsächliches Alter		54 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		65 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 80 Jahre)		60 Jahre
wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)		25 Jahre	

In Anlehnung an die Anlage 4 der SW-RL, halte ich eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren für sachgerecht.

V. Verkehrswertermittlung

für das Wohnungseigentum Nr. 6 an dem bebauten Grundstück in 45329 Essen, Mevissenstraße 15

Gemarkung Altenessen

Flur	Flurstück	Größe
10	150	853,00 m ²

7.364/73.584 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 6 des Aufteilungsplans nebst Keller sowie ein Sondernutzungsrecht an dem gepflasterten Stellplatz.

Begründung der Grundstücksaufteilung:

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

Teilfläche A: 508 m²

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

Teilfläche B: 345 m²

Hierbei handelt es sich um den Flächenanteil, der wertmäßig als Stellplatzfläche (Garagenhof) beurteilt wird.

zum Wertermittlungsstichtag: 26.01.2025

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 verkehrsbüblicherweise 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.

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.

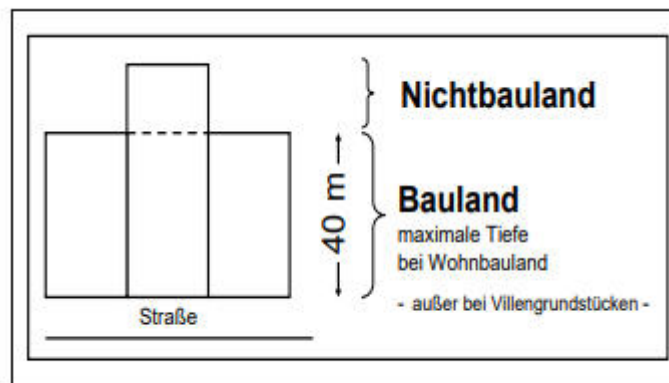


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

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 17326)
 zum Stichtag 01.01.2025 = 270,00 €/m²

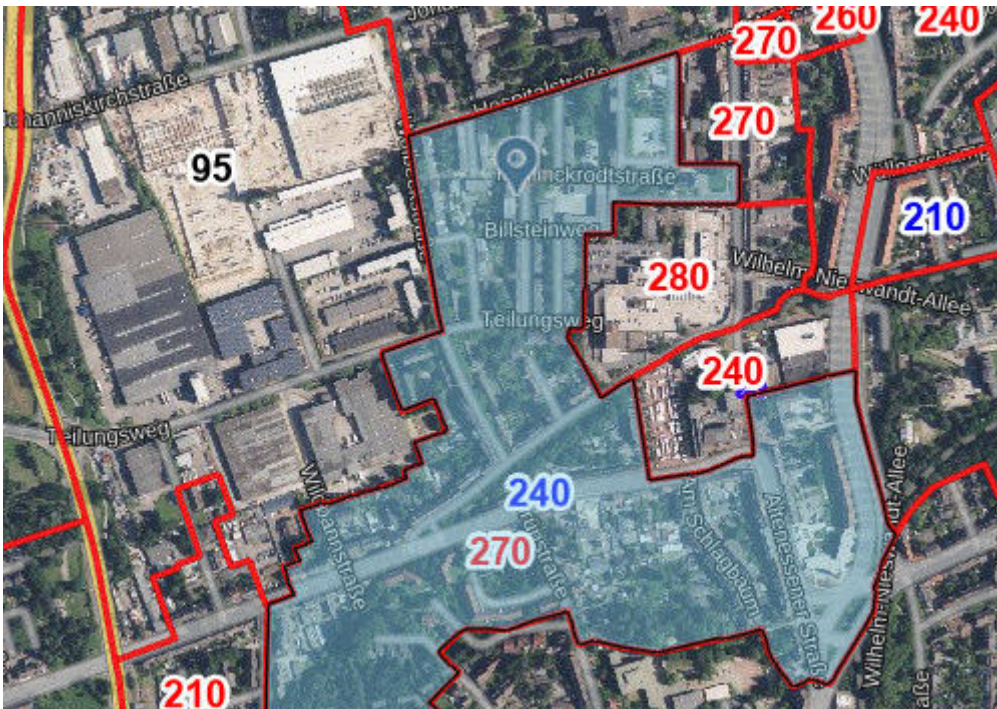
Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse BORIS abgerufen und beim Gutachterausschuss der Stadt Essen erfragt. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

erschließungsbeitrags-
 rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II – VI

Grundstückstiefe = 40,00m



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 26.01.2026 wie folgt geschätzt:

Das Grundstück entspricht hinreichenden der Bodenrichtwertzone, der Wert von 460 €/m² wird als sachgerecht angenommen. Eine Anpassung an den Stichtag ist nicht erforderlich. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

Teilfläche A:

erschließungsbeitragsfreies Bauland
 $508,00 \text{ m}^2 * 270,00 \text{ €/m}^2 = 137\ 160 \text{ €}$

Der unbelastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Aufteilungsplan Nr. 6 beträgt:

7.364/73.584 **rd. 13 700 €**

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

Teilfläche B:

Stallplatzflächen werden verkehrsüblicherweise mit 50% des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht.

$$270,00 * 0,5 = \text{rund } 135,00 \text{ €/m}^2$$

$$\begin{array}{l} - \text{ Stellplatzfläche} \\ 345,00 \text{ m}^2 * 135,00 \text{ €/m}^2 = 46\ 575 \text{ €} \end{array}$$

Der unbelastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Aufteilungsplan Nr. 6 beträgt:

$$7.364/73.584 \qquad \qquad \qquad \text{rd. } \mathbf{4\ 700 \text{ €}}$$

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.

Allgemeine Angaben

Straßenname Mevisenstr.	Hausnummer 15
Wohnfläche in qm: 76,35	

Wohnwertmerkmal: Baujahr

Baualtersklasse des Gebäudes Baujahre 1949 bis 1976	Zu-/Abschlag 0%
--	--------------------

Wohnwertmerkmal: Heizung

<input checked="" type="checkbox"/> Die Wohnung wird über Zentralheizung beheizt (Zuschlag kann nicht mit Zuschlag für Wärmepumpe / Geothermie kombiniert werden).	Zu-/Abschlag 2,5%
--	----------------------

Wohnwertmerkmal: Modernisierung

<input checked="" type="checkbox"/> Austausch des Wärmeerzeugers ab 2016	Zu-/Abschlag 1,3%
--	----------------------

Wohnwertmerkmal: Wohnlage

Wohnlage V	Zu-/Abschlag 0,0%
---------------	----------------------

Ortsübliche Vergleichsmiete

Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche [m ²] 76,35
Basis-Nettomiete [Euro/m ²] 6,6
Summe aller Zu- und Abschläge [%] 3,8
Summe aller Zu- und Abschläge [Euro/m ²] 0,25
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete [Euro/m ²] 6,85
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete [Euro] 523
Mietspanne in Euro/m ² 5,69 - 8,08
Mietspanne in Euro 434,43 - 616,91

In Anlehnung an den Mietspiegel sowie eigener Recherchen halte ich einen Mietzins von 7,00 €/m² WF für die zu bewertende Liegenschaft für marktüblich und angemessen.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung**Verwaltungskosten**

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

Instandhaltungskosten

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

Mietausfallwagnis

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

“Quelle GMB 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.

Der Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentum unvermietet den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **1,7%**. Die Tabelle 6.2 und die Abbildung 6.5 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 0,5 Prozentpunkten, sehr gute Lagen rechtfertigen einen Abschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 0,5 Prozentpunkten.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,7	1,4	1,7	-1,7	5,6
Restnutzungsdauer [Jahre]	38	12	35	21	75
Bewirtschaftungskosten [%]	22,8	3,8	23,0	14,0	35,0
Rohertragsvervielfältiger	24,3	6,1	23,8	11,6	46,2
Miete [€/m ²]	7,91	1,15	7,70	5,80	11,76
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.345	811	2.200	915	5.738
Wohnfläche [m ²]	83	24	80	36	147

Tabelle 6.2: Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum unvermietet

Begründung: in der Stadt Essen liegt der Liegenschaftszinssatz für unvermietete Eigentumswohnungen mit einer Größe von 83 m², einer RND von 38 Jahren, einer Miete von 7,90 €/m² bei 1,7 +- 1,4%. Für vermietete Wohnungen liegt er bei 1,8% +- 1,6, einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren, einer Größe von 66 m² und einem Mietzins von 7,36 €/m².

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

Unter Berücksichtigung der Größe (76,35 m²), der RND von 25 Jahren, der Lage innerhalb der Stadt, dem baulichen Wärmeschutz, halte ich insgesamt einen Liegenschaftszinssatz von **1,3%** 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.

V.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 6

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

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohnfläche	76,35	7,00	rd. 534,00	6 408,00
Stellplatz	1		20,00	240,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt		6 648 €		

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

Verwaltungskosten 420 €/WE	420 €	
Instandhaltungsaufwendungen 13,80 €/m ² WF	1 054 €	
Mietausfallwagnis in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %	133 €	
CO ² Umlage (nicht umlegbar) ¹⁾ in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %	128 €	
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	- 1 735 € = 26,1 % der Nettokaltmiete	
* jährlicher Reinertrag	4 913 €	
* Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil		
1,3 % * (13 700 € + 4 700 €)	- 239 €	
* Ertrag der baulichen Anlagen	4 674 €	
* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 25 Jahre		
* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei 25 Jahren RND und 1,3 % Liegenschaftszinssatz	* 21,23	
* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen	99 229 €	
* Bodenwertanteil Teilfläche A und B	18 400 €	
* vorläufiger Ertragswert	117 629 €	

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

* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Marktanpassung ist hinreichend im Mietzins
und im Liegenschaftszins berücksichtigt.

Instandhaltungsrückstau Sondereigentum

- Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Außenwände, insbesondere im Bereich der Heizkörpernischen (s. Fotos)
- die Wand- und Bodenbeläge sind aufgrund der starken Verschmutzung und Beschädigungen weitestgehend abgängig (inkl. Entsorgung)
- erneuerungsbedürftiger WC-Sitz
- Fensterscheiben zum Teil „blind“ - 25 000 €

* Ertragswert unbelastet insgesamt 92 629 €
rd. **93 000 €**

4.4 Plausibilitätsprüfung

Immobilienrichtwert in der Stadt Essen 2025.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Essen wurde der Immobilienrichtwert zum Stichtag **01.01.2025** mit **1.850 €/ m²** ermittelt.



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Immobilienrichtwertnummer	= 117278
Immobilienrichtwert	= 1.850 €/m ²
Baujahr	= 1962
Größe	= 69 m ²
Balkon	= vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	= 7 - 12
Gebäudestandard	= mittel
Mietsituation	= unvermietet
Stellplatz	= nicht vorhanden

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

Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient
1900 - 1948	1,000	1969	1,027	1990	1,127
1949	1,000	1970	1,031	1991	1,134
1950	1,000	1971	1,035	1992	1,141
1951	1,000	1972	1,039	1993	1,148
1952	1,000	1973	1,043	1994	1,156
1953	1,000	1974	1,047	1995	1,163
1954	1,000	1975	1,051	1996	1,170
1955	1,000	1976	1,055	1997	1,178
1956	1,000	1977	1,059	1998	1,186
1957	1,000	1978	1,063	1999	1,193
1958	1,000	1979	1,068	2000	1,201
1959	1,000	1980	1,072	2001	1,209
1960	1,000	1981	1,076	2002	1,217
1961	1,000	1982	1,080	2003	1,225
1962	1,000	1983	1,085	2004	1,233
1963	1,004	1984	1,089	2005	1,242

1969 = 1,027

Gebäudestandard	Koeffizient
einfach	0,764
einfach bis mittel	0,838
mittel	1,000
mittel bis gehoben	1,328

einfach-mittel = 0,838

Mietsituation	Koeffizient
unvermietet	1,000
vermietet	0,896

unvermietet = 1,000

Stellplatz / Garage	Koeffizient
nicht vorhanden	1,000
vorhanden	1,026

vorhanden = 1,026

Balkon / Terrasse	Koeffizient
vorhanden	1,000
nicht vorhanden	0,894

vorhanden = 1,000

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Koeffizient
3 - 6	1,070
7 - 12	1,000
≥13	0,906

8 WE = 1,000

Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient
20 - 39	0,965	83	1,037	127	1,072
40	0,966	84	1,040	128	1,073
41	0,967	85	1,043	129	1,073
69	1,000	113	1,066	157	1,087
70	1,003	114	1,066	158	1,088
71	1,005	115	1,067	159	1,088
72	1,008	116	1,067	160	1,089
73	1,010	117	1,067	161	1,089
74	1,013	118	1,068	162	1,090
75	1,016	119	1,068	163	1,090
76	1,018	120	1,069	164	1,091
77	1,021	121	1,069	165	1,091

76,35 m² = 1,018

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

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1850 €/m ²		
Gemeinde	Essen		
Immobilienrichtwertnummer	117278		
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel	-15.7 %
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden	vorhanden	2.0 %
Baujahr	1982	1989	2.3 %
Wohnfläche	89 m ²	75 m ²	1.6 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	8	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.650 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		125.000 €	

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 6 (ohne BOG`s) wurde mit rund 118 000 € ermittelt, das entspricht rund **1.546 €/ m²WF**. Der Wert liegt rund 6,3% unter dem Immobilienrichtwert. Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage sowie eigene Recherchen, der Käuferzurückhaltung durch das GEG, 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.5 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 6 an dem bebauten Grundstück in 45329 Essen, Mevissenstraße 15

Gemarkung Altenessen

Flur	Flurstück	Größe
10	150	853,00 m ²

7.364/73.584 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 6 des Aufteilungsplans nebst Keller sowie ein Sondernutzungsrecht an dem gepflasterten Stellplatz.

93 000 €

in Worten: Dreiundneunzigtausend EURO

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde von mir erstellt.

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



Essen, 27.01.2026

Sabine Berchem

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

IX. Lageplan



**Stadt Essen
Katasteramt**

Lindenallee 10
45127 Essen

Flurstück: 150
Flur: 10
Gemarkung: Altenessen
Mevissenstr. 15, Essen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:500

Erstellt: 12.01.2026

Zeichen:

