

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 48/25



Objekt:

**Bergmühle 13
in 45356 Essen**
Wohnungseigentum Nr. 8
Gemarkung Bochohl
Flur 24, Flurstück 149

Objektart:

**Eigentumswohnung in
einem Mehrfamilienwohnhaus**

Wertermittlungstichtag

11. März 2026

Verkehrswert WE Nr. 8:

€ 137.000,00

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	8
IV.1 Mehrfamilienwohnhaus	8
IV.2 Fotos	8
IV.3 Räumliche Aufteilung Sondereigentum	13
IV.4 Ausführung und Ausstattung	13
IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum	13
IV.6 Dach	14
IV.7 Zustand	14
IV.8 Außenanlagen	14
IV.9 Einschränkungende Hinweise	14
IV.10 Energie-Ausweis	14
IV.11 Baumassen und –Flächen	15
IV.11.1 Ermittlung der Flächen	15
IV.12 Restnutzungsdauer	16
V. Verkehrswertermittlung	17
V.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
V.2 Bodenwertermittlung	19
V.3 Ertragswertverfahren	23
V.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 8	26
V.4 Plausibilitätsprüfung	28
V.5 Verkehrswert	31
VI. Verzeichnis der Anlagen	32
VII. Literaturverzeichnis	32
VIII. Übersicht	33
IX. Katasterplan	34
X. Grundrisse	35

II. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen, Geschäftsnummer 180 K 48/25 „in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft an dem Wohnungseigentum in der Gemarkung Bochold

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Bochold Blatt 1713

Lfd. Nr. 1 BV:

569,68/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bochold, Flur 24, Flurstück 149, Hof- und Gebäudefläche, Münsterhausen 1, Bergmühle 13, 15, Münzstraße 2, Größe: 1.804 m²

Der Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Bergmühle 13 im Erdgeschoss, mit Kellerraum, sämtliche Nr. 8 des Aufteilungsplanes.

Eigentümer: a) Petra Kron

b) Ulrike Bohle

c) Karin Kleesattel

d) Ralf Mergen

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 21.07.2025
 - Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2026
 - Mietspiegel der Stadt Essen
- 1.2 Auftraggeber:
Amtsgericht Essen, Abteilung 180
- 1.3 Aufgabe des Gutachtens:
s. Aufgabenstellung
- 1.4 Die Ortsbesichtigung erfolgte am: 11. März 2026
- 1.5 Teilnehmer:
Frau Bohle
Herr Mergen
Unterzeichner
- 1.6 Verwalter:
Grundstücksverwaltung- und Immobiliengesellschaft mbH
Frühoff & Partner, Brigittastr. 21, 45130 Essen
- 1.7 Wertermittlungsgrundlagen:
Wertermittlungsverordnung
Baugesetzbuch
Grundbuchauszug
einschlägige Fachliteratur
- 1.8 Ausfertigungen:
Das Gutachten besteht aus insgesamt 35 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 Bochold. **Bochold** ist ein nordwestlicher Stadtteil der Stadt Essen und der bevölkerungsreichste im Stadtbezirk Borbeck.

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. In Bochold liegt das Geriatriezentrum Haus Berge, die geriatrische Klinik des Elisabeth-Krankenhauses in Essen-Hutrop. Es gilt als Vorreiter stationärer, teilstationärer und auch ambulanter Altersmedizin.

Strukturdaten der Bevölkerung in Bochold (Stand: 31. März 2025):

- Bevölkerungsanteil der unter 18-Jährigen: 20,1 % (Essener Ø: 16,9 %)
- Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen: 20,5 % (Essener Ø: 21,7 %)
- Ausländeranteil: 26,5 % (Essener Ø: 20,6 %)

Verkehrslage,
Entfernungen

Die Liegenschaft ist über die Straße Bergmühle und Münzstraße erschlossen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum von Borbeck beträgt rund 3,4 km, zur Innenstadt ca. 4,0 km. Normale Anbindung an den Individualverkehr. Die A40 ist ca. 5,0 km, die A42 ca. 5,5 km und B224 ca. 2,4 km entfernt.

Wohnlage:

Die Lage wird als mittlere Wohnlage beurteilt.

Art der Bebauung und
Nutzungen in der Straße
und im Ortsteil:

überwiegend Wohnbebauung

topographische
Grundstückslage:

In Richtung Garten leicht ansteigend.

III.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage)

Straßenfront Bergmühle: ca. 61,50 m

mittlere Tiefe: ca. 26,50 m

Grundstücksgröße: 1.804,00 m²

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform, s. Lageplan

III.3 Erschließungszustand

Straßenart: Wohnstraßen mit normalem Verkehrsaufkommen

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

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: s. Lageplan

III.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Rechte: In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs von Bochold Blatt 1713 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd.-Nr. 1:

Grunddienstbarkeit (Bergschädenminderwertverzicht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der nachstehend genannten Bergwerke mit folgendem Inhalt:
Der jeweilige Grundstückseigentümer hat schädliche Einwirkungen jeglicher Art die von betriebsplanmäßig unter und über Tage betriebenen Bergwerksunternehmungen des jeweiligen Eigentümers folgender Bergwerke:

1.	Steinkohlenbergwerk Essen I (Berggrundbuch von Essen Band 20 Blatt 183),
2.	Essen III (" " " " 20 " 176),
3.	Georg-Mathias II (" " " " 20 " 190),
4.	Neuwessel (" " " " 3 " 5),
5.	Wolfsbank 1 (" " " " IV " 11),
6.	Wolfsbank 2 (" " " " IV " 12),
7.	König Wilhelm 1 (" " " " 3 " 4),
8.	König Wilhelm 2 (" " " " IV " 13),
9.	König Wilhelm 3 (" " " " IV " 14),
10.	Amalie 1 (" " " " Essen Blatt 0002),
11.	Amalie 2 (" " " " 0003),
12.	Helene 1 (" " " " 0004),
13.	Helene 2 (" " " " 0005),
14.	Carolus-Magnus (" " " " Borbeck Band 3 Blatt 1),
15.	Bleiersbergwerk König Wilhelm III (" " " " 3 " 7),
16.	König Wilhelm IV (" " " " 3 " 8),
17.	Salzsolbergwerk König Wilhelm II (" " " " 3 " 6),

-jetziger Eigentümer sämtlicher Bergwerke ist die Fried.Krupp Hüttenwerke Aktiengesellschaft in Bochum-
ausgehen, auch über die vom Gesetz gezogenen Grenzen hinaus zu dulden, ohne Unterlassung, Wiederherstellung oder Ersatz von Schäden beanspruchen zu können, jedoch unbeschadet der zehn vom Hundert des Verkehrswertes übersteigenden Minderwertansprüche. Bei Bebauung darf er gewisse Baustoffe, Bauteile und Bauarten sowie die Reihenbauweise nur unter besonderen Voraussetzungen verwenden bzw. anwenden, auch was Deckensysteme und Gebäudedefundierung angeht, ohne Ersatz der dadurch bedingten Mehrkosten verlangen zu können, jedoch unbeschadet der drei vom Hundert der Gesamtgebäudekosten übersteigenden Mehrkosten. Nach Maßgabe der Bewilligungen vom 29.Mai 1967/27.Dezember 1967 eingetragen am 3. April 1968 und mit dem Miteigentumsanteil an dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 8. Juli 1977.

Lfd.-Nr. 3:

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Unterhaltung und zum Betrieb einer Transformatorenstation nebst Versorgungsleitungen) für die RWE Power Aktiengesellschaft, Essen, nebst einem Betretungsrecht. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden. Gemäß Bewilligungen vom 25. Februar 1999, UR 105/99 Notar Jahrmarkt in Essen, 3./11./22./25. März 1999/15. Juni 1999/30. August 1999/28. September 2000, UR-Nr. 441/00 des Notars Jahrmarkt in Essen, 4. März 1999, UR-Nr. 283/99 des Notars Alber in Pullendorf, 14. Mai 1999, UR-Nr. 58/99 des Notars Deters in Schüttorf, 14. Oktober 1999, UR-Nr. 422/99 des Notars Müller in Essen, 11. April 2003, UR-Nr. 178/03 des Notars Jahrmarkt in Essen und 27. Mai 2003, UR-Nr. 260/03 des Notars Jahrmarkt in Essen, eingetragen am 16. Juni 2003.

Lfd.-Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Essen, 180 K 48/25).

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 Grundbuches, 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 wird die Wohnung von Herrn Mergen bewohnt.

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

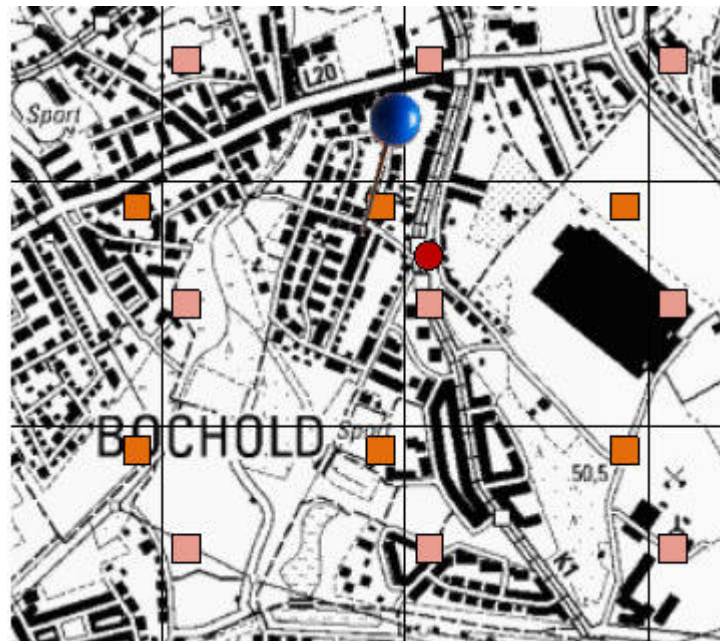


Straßenverkehr 24h

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:



- | | |
|--|---------|
| ■ oberflächennaher Bergbau, belegt | bekannt |
| ■ 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
- Obergeschoss
- Dachgeschoss

Baujahr: 1923
1950 Wiederaufbau nach Kriegszerstörung
07.03.1986 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 20 Jahre

IV.2 Fotos



Bild 1
Straßenansicht Bergmühle



Bild 2
wie vor



Bild 3
Gartenansicht



Bild 4
Terrasse

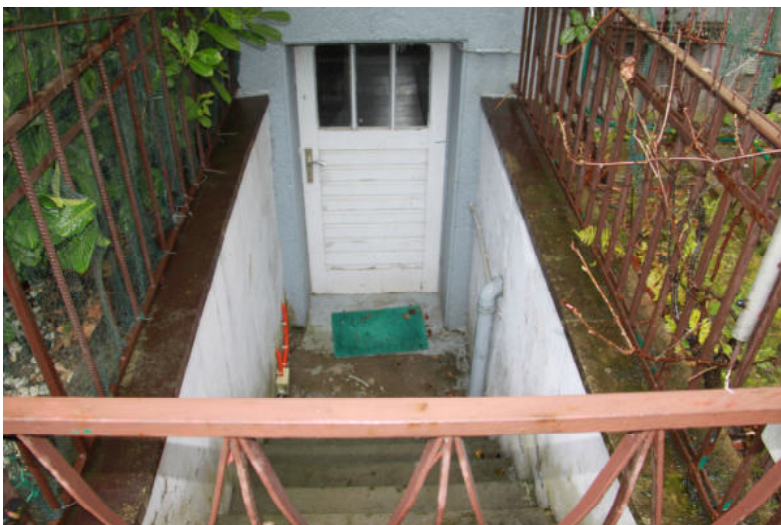


Bild 5
Kellerausgang mit Zugang zur
Gemeinschaftsfläche



Bild 6

Elektrounterverteilung im Flur der Wohnung



Bild 7

Bad, unterhalb der Decke befindet sich der Gaszähler sowie ein Entwässerungsrohr der Wohnung im 1.OG.

Die Wände sind umlaufend raumhoch gefliest.



Bild 8

WC, die Gastherme befindet sich an der Außenwand (Gartenseite) in einer Nische



Bild 9

Treppenhaus

Treppe gefliest, Wände mit Strukturputz und Anstrich



Bild 10

2. Elektrounterverteilung der Wohnung
im Treppenhaus



Bild 11

Keller
Blick auf die Kellerausgangstür



Bild 12

WC im Keller (Gemeinschaftseigentum)



Bild 13

„Partyraum“ im Keller,
(Gemeinschaftseigentum)

IV.3 Räumliche Aufteilung des Wohnungseigentums Nr. 8

Obergeschoss	Wohnraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Terrasse
Kellergeschoss	Keller Nr. 8

IV.4 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau	
Fundamente:	gemauert, Beton	
Kellerwände:	Mauerwerk	
Umfassungswände:	Mauerwerk	
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk	
Geschossdecken:	Stahlbeton	
Treppen:	Geschosstreppe:	Beton mit Fliesen
Fußböden:	Keller	Fliesen, Ziegelboden (Keller WE Nr. 8)
Fenster Treppenhaus	Kunststoff-Fenster	- mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstüre:	Aluminium mit Verglasung
Außenverkleidung:	Putz mit Anstrich	

IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum

Fußböden:	Wohn-Essraum, Schlafraum, Küche Diele, Bad, WC	Laminat, Teppichboden Fliesen
Innenansichten:	Tapete mit Anstrich Bad, WC Küchenzeile Deckenflächen:	Fliesen, Putz mit Anstrich mit Fliesenspiegel Putz mit Anstrich oder mit Styroporplatten verkleidet
Fenster:	Kunststoff-Fenster	- mit Isolierverglasung (1982)
Türen:	Wohnungs- eingangstüre: Innentüren:	Holztür Holztüren
Heizung	Gasetagenheizung	
Elektroinstallation:	schlichte Ausstattung, ausreichende Anzahl an Sicherungen	
Sanitäre Installation:	Bad/ WC: Küchenzeile	Dusche, Waschmaschinenanschluss Waschbecken, WC mit den erforderlichen Anschlüssen
Warmwasserbereitung	über die Gasetagenheizung	

IV.6 Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform und Dacheindeckung:	Walmdach, Dachpfannen

IV.7 Zustand

Grundrissgestaltung:	Die Räume sind, bis auf ein Zimmer über einen zentralen Flur erschlossen. Die Räume sind natürlich belichtet und belüftet.
Belichtung und Besonnung:	ausreichend.
Instandhaltungsrückstau Gemeinschaftseigentum:	Der Zustand des Gebäudes ist als normal zu beurteilen, für die Bewertung wird unterstellt, dass mögliche Instandhaltungsrückstände im Rahmen des üblichen Maßnahmen beseitigt werden. Beim Ortstermin konnte eine Gebäudeschiefelage festgestellt werden.
Instandhaltungsrückstau Sondereigentum:	Die Ausstattung hinsichtlich der Wand- und Bodenbeläge sowie der Sanitärinstallation ist weitestgehend als veraltet (abgewohnt) zu beurteilen. In Teilbereichen bestehen zudem Instandhaltungsrückstände: - Der (aufgeständerte) Boden im Schlafzimmer ist, nach Angabe von Herrn Mergen aufgrund des Wasserschadens durch eine defekte Kühltruhe, eingebrochen. - erneuerungsbedürftige Silikonfugen im Bereich der Dusche
Anmerkung:	<i>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</i>

IV.8 Außenanlagen

Außenanlagen:	Rasen und Pflanzflächen, Bäume (Gemeinschaftsgarten)
---------------	--

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 aus der Hausakte übernommen und auf Plausibilität geprüft.

EG			100 %	0,97 %
Wohnen/ Essen	6,440 *	4,080	26,28	25,49 m ²
	-1,500 *	0,250	-0,38	-0,36 m ²
Kochen	5,260 *	3,460	18,20	17,65 m ²
Kind	3,340 *	4,080	13,63	13,22 m ²
	2,970 *	4,080	12,12	11,75 m ²
	-0,600 *	0,250	-0,15	-0,15 m ²
	-0,780 *	0,250	-0,20	-0,19 m ²
Schlafen	5,250 *	3,460	18,17	17,62 m ²
WC/ Bad	2,290 *	1,450	3,32	3,22 m ²
	1,790 *	0,500	0,90	0,87 m ²
	2,280 *	1,450	3,31	3,21 m ²
	1,780 *	0,500	0,89	0,86 m ²
Diele	4,820 *	1,400	6,75	6,55 m ²
	1,010 *	0,500	0,51	0,49 m ²
Terrasse	4,500 *	2,000 *0,5		4,50 m ²
			rund	104,70 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

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	0
überwiegend modernisiert	11	- 17	0
umfassend modernisiert	18	- 20	0
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgaben	Stichtag		2026
	Baujahr		1950
	tatsächliches Alter		76 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)		19 Jahre

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

V. Verkehrswertermittlung

für das Wohnungseigentum Nr. 8 an dem bebauten Grundstück in 45356 Essen, Bergmühle 13

Gemarkung Bochold

Flur	Flurstück	Größe
24	149	1 804,00 m ²

569,68/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Bergmühle 13 im Erdgeschoss, mit Kellerraum, sämtlich Nr. 8 des Aufteilungsplanes

zum Wertermittlungsstichtag: 11.03.2026

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 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.

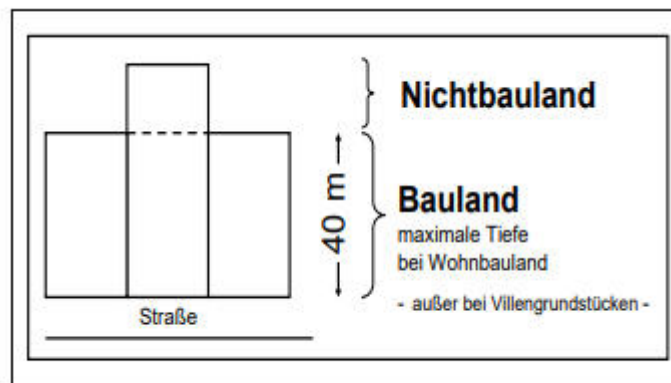


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

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.

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert in der Stadt Essen, (Bodenrichtwertnummer 17261)
zum Stichtag 01.01.2026 = 340,00 €/m²

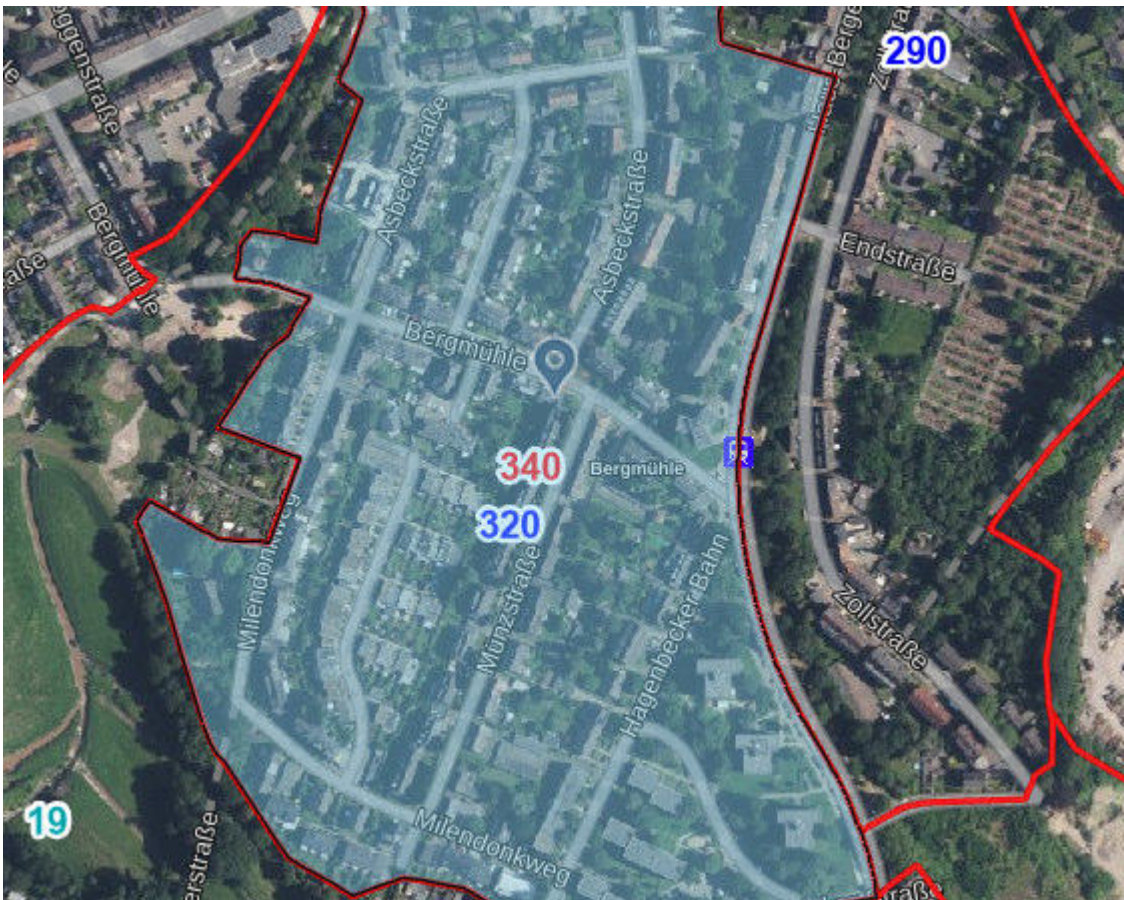
Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse BORIS abgerufen und beim Gutachterausschuss der Stadt Essen erfragt. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

erschließungsbeitrags-
rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II – VI

Grundstückstiefe = 40 m



Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2026 wie folgt geschätzt:

Das Grundstück entspricht hinreichenden der Bodenrichtwertzone, der Wert von 340 €/m² wird als sachgerecht angenommen. Eine Anpassung an den Stichtag ist nicht erforderlich. Für die Lage im Kreuzungsbereich halte ich unter Berücksichtigung der aufstehenden Bebauung einen Abschlag für nicht sachgerecht.

$$\begin{array}{l} \text{erschließungsbeitragsfreies Bauland} \\ 1\,804,00 \text{ m}^2 * 340,00 \text{ €/m}^2 = 613\,360 \text{ €} \end{array}$$

Grundstücksgröße: **1 804,00 m²** Bodenwert unbelastet: rd. 613 400 €

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

In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs von Bochold Blatt 1713 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd.-Nr. 1:

Grunddienstbarkeit (Bergschädenminderwertverzicht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der nachstehend genannten Bergwerke mit folgendem Inhalt:				
Der jeweilige Grundstückseigentümer hat schädliche Einwirkungen jeglicher Art die von betriebsplanmäßig unter und über Tage betriebenen Bergwerksunternehmungen des jeweiligen Eigentümers folgender Bergwerke:				
1.	Steinkohlenbergwerk Essen I (Berggrundbuch von Essen Band 20 Blatt 183),			
2.	Essen III ("	"	"	20 " 176),
3.	Georg-Mathias II ("	"	"	20 " 190),
4.	Neuwestel	"	Borbeck	" 3 " 5),
5.	Wolfsbank 1	"	"	IV " 11),
6.	Wolfsbank 2	"	"	IV " 12),
7.	König Wilhelm 1	"	"	3 " 4),
8.	König Wilhelm 2	"	"	IV " 13),
9.	König Wilhelm 3	"	"	IV " 14),
10.	Amalie 1	"	Essen Blatt 0002),	
11.	Amalie 2	"	"	0003),
12.	Helene 1	"	"	0004),
13.	Helene 2	"	"	0005),
14.	Carolus-Magnus	"	Borbeck Band 3 Blatt 1),	
15.	Bleiersbergwerk König Wilhelm III ("	"	"	3 " 7),
16.	König Wilhelm IV ("	"	"	3 " 8),
17.	Salzsolbergwerk König Wilhelm II ("	"	"	3 " 6),
-jetziger Eigentümer sämtlicher Bergwerke ist die Fried.Krupp Hüttenwerke Aktiengesellschaft in Bochum-				
ausgehen, auch über die vom Gesetz gezogenen Grenzen hinaus zu dulden, ohne Unterlassung, Wiederherstellung oder Ersatz von Schäden beanspruchen zu können, jedoch unbeschadet der zehn vom Hundert des Verkehrswertes übersteigenden Minderwertansprüche. Bei Bebauung darf er gewisse Baustoffe, Bauteile und Bauarten sowie die Reihenbauweise nur unter besonderen Voraussetzungen verwenden bzw. anwenden, auch was Deckensysteme und Gebäudefundierung angeht, ohne Ersatz der dadurch bedingten Mehrkosten verlangen zu können, jedoch unbeschadet der drei vom Hundert der Gesamtgebäudekosten übersteigenden Mehrkosten. Nach Maßgabe der Bewilligungen vom 29.Mai 1967/27.Dezember 1967 eingetragen am 3. April 1968 und mit dem Miteigentumsanteil an dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 8. Juli 1977.				

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

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

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

$$1\,804,00 \cdot 340,00 \cdot 0,03 = \text{rund } 18\,400 \text{ €}$$

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

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

Lfd.-Nr. 3:

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Unterhaltung und zum Betrieb einer Transformatorenstation nebst Versorgungsleitungen) für die RWE Power Aktiengesellschaft, Essen, nebst einem Betretungsrecht. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden. Gemäß Bewilligungen vom 25. Februar 1999, UR 105/99 Notar Jahrmarkt in Essen, 3./11./22./25. März 1999/15. Juni 1999/30. August 1999/28. September 2000, UR-Nr. 441/00 des Notars Jahrmarkt in Essen, 4. März 1999, UR-Nr. 283/99 des Notars Alber in Pullendorf, 14. Mai 1999, UR-Nr. 58/99 des Notars Deters in Schüttorf, 14. Oktober 1999, UR-Nr. 422/99 des Notars Müller in Essen, 11. April 2003, UR-Nr. 178/03 des Notars Jahrmarkt in Essen und 27. Mai 2003, UR-Nr. 260/03 des Notars Jahrmarkt in Essen, eingetragen am 16. Juni 2003.



Rund 19 m² sind durch die Station in ihrer Nutzung erheblich eingeschränkt

Aufgrund der erheblichen Einschränkungen der Teilfläche durch das eingetragene Recht, halte ich in Anlehnung an die Veröffentlichungen bei Kleiber halte ich einen Abschlag von 80% des Bodenwertes für sachgerecht.

$19,00 * 340,00 * 0,80 = \text{rund } 5\,200 \text{ €}$

Grundstücksgröße: **1 804,00 m²** Bodenwert belastet: rd. 589 800 €

Der belastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Aufteilungsplan Nr. 8 beträgt:

$569,68 / 10.000 \quad \text{rd.} \quad \mathbf{33\,600 \text{ €}}$

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	Hausnummer
Bergmühle	13
Wohnfläche in qm:	
104,70	

Wohnwertmerkmal: Baujahr

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

Wohnwertmerkmal: Wohnungsausstattung

☒ Die Wohnung verfügt über ein oder mehrere Durchgangszimmer.

Zu-/Abschlag
-1,2%

Wohnwertmerkmal: Heizung

☒ Die Wohnung wird über Zentralheizung beheizt (Zuschlag kann nicht mit Zuschlag für Wärmepumpe / Geothermie kombiniert werden).

Zu-/Abschlag
2,5%

Wohnwertmerkmal: Wohnlage

Wohnlage	Zu-/Abschlag
IV	3,0%

Ortsübliche Vergleichsmiete

Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche [m²]
104,7
Basis-Nettomiete [Euro/m²]
7
Summe aller Zu- und Abschläge [%]
4,3
Summe aller Zu- und Abschläge [Euro/m²]
0,3
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete [Euro/m²]
7,3
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete [Euro]
764,31
Mietspanne in Euro/m²
6,06 - 8,61
Mietspanne in Euro
634,48 - 901,47

In Anlehnung an den Mietspiegel sowie eigener Recherchen halte ich einen Mietzins von **7,50 €/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

359 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
429 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
47 Euro	jährlich für Garagen bzw. Stellplätze

Instandhaltungskosten

14,00 Euro/m²	jährlich je Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
106 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Mietausfallwagnis

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

“GMB 2026“

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 **1,2 %**. 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	StÄbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,2	1,3	1,3	-2,1	4,6
Restnutzungsdauer [Jahre]	37	12	34	21	75
Bewirtschaftungskosten [%]	23,4	3,8	24,0	14,0	32,0
Rohertragsvervielfältiger	26,0	6,3	25,3	12,0	46,5
Miete [€/m²]	7,84	1,12	7,58	6,20	12,68
Kaufpreis [€/m² WF]	2.479	812	2.308	970	5.802
Wohnfläche [m²]	83	24	80	35	150

Tabelle 6.2: Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum unvermietet

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: in der Stadt Essen liegt der Liegenschaftszinssatz für unvermietete Eigentumswohnungen mit einer Größe von 83 m², einer RND von 37 Jahren, einer Miete von 7,84 €/m² bei 1,2 +- 1,3%.

Unter Berücksichtigung der Größe (104,70 m²), der RND von 20 Jahren, der Lage und Ausrichtung der Wohnung, halte ich den Liegenschaftszinssatz von **1,0%** 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. 8

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

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohnfläche	104,70	7,50	rd. 785,00	9 420,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt		9 420 €		

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 429 €
 429 €/WE

Instandhaltungsaufwendungen 1 466 €
 14,00 €/m² WF

Mietausfallwagnis 188 €
 in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %

CO² Umlage (nicht umlegbar) ¹⁾ 188 €
 in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 2 271 € = 24,1 % der Nettokaltmiete

* jährlicher Reinertrag 7 149 €

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

1,0 % * 33 600 € - 336 €

* Ertrag der baulichen Anlagen 6 813 €

* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 20 Jahre

* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) * 18,05
 bei 20 Jahren RND und 1,0 %
 Liegenschaftszinssatz

* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen 122 975 €

* Bodenwertanteil 33 600 €

* vorläufiger Ertragswert 156 575 €

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 (Ausstattungszustand und Qualität) ist hinreichend im Mietzins und im Liegenschaftszins berücksichtigt.

Instandhaltungsrückstau Sondereigentum

- Der (aufgeständerte) Boden im Schlafzimmer ist, nach Angabe von Herrn Mergen aufgrund des Wasserschadens durch eine defekte Kühltruhe eingebrochen.
- erneuerungsbedürftige Silikonfugen im Bereich der Dusche
- Renovierungsstau - 20 000 €

* Ertragswert unbelastet insgesamt	136 575 €
	rd. 137 000 €

V.4 Plausibilitätsprüfung

Immobilienrichtwert in der Stadt Essen 2026.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Essen wurde der Immobilienrichtwert zum Stichtag **01.01.2026** mit **2.100 €/ m²** ermittelt.



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Immobilienrichtwertnummer	= 117261
Immobilienrichtwert	= 2.100 €/m²
Baujahr	= 1962
Größe	= 69 m²
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	1,019	1990	1,094
1949	1,000	1970	1,022	1991	1,100
1950	1,000	1971	1,024	1992	1,106
1951	1,000	1972	1,027	1993	1,112
1952	1,000	1973	1,030	1994	1,119
1953	1,000	1974	1,033	1995	1,125
1954	1,000	1975	1,036	1996	1,132
1955	1,000	1976	1,038	1997	1,138
1956	1,000	1977	1,041	1998	1,145
1957	1,000	1978	1,044	1999	1,151
1958	1,000	1979	1,047	2000	1,158
1959	1,000	1980	1,050	2001	1,165

1950 = 1,000

Gebäudestandard	Koeffizient
einfach	0,763
einfach bis mittel	0,850
mittel	1,000
mittel bis gehoben	1,346

einfach = 0,763

Mietsituation	Koeffizient
unvermietet	1,000
vermietet	0,912

unvermietet = 1,000

Stellplatz / Garage	Koeffizient
nicht vorhanden	1,000
vorhanden	1,013

nicht vorhanden = 1,000

Balkon / Terrasse	Koeffizient
vorhanden	1,000
nicht vorhanden	0,908

nicht vorhanden = 0,894

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Koeffizient
3 - 6	1,067
7 - 12	1,000
≥13	0,912

4 WE = 1,067

Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient
20 - 39	0,971	83	1,034	127	1,065
40	0,972	84	1,036	128	1,065
41	0,973	85	1,039	129	1,065
42	0,974	86	1,041	130	1,066
59	0,990	103	1,055	147	1,073
60	0,991	104	1,055	148	1,073
61	0,992	105	1,055	149	1,074
62	0,993	106	1,056	150	1,074
63	0,994	107	1,056	151	1,075
64	0,995	108	1,057	152	1,075
65	0,996	109	1,057	153	1,076
66	0,997	110	1,057	154	1,076
67	0,998	111	1,058	155	1,076
68	0,999	112	1,058	156	1,077
69	1,000	113	1,059	157	1,077

104,70 m² = 1,055

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	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	2100 €/m²		
Gemeinde	Essen		
Immobilienrichtwertnummer	117261		
Gebäudestandard	mittel	einfach	-23.7 %
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden	nicht vorhanden	0.0 %
Baujahr	1962	1950	0.0 %
Wohnfläche	60 m²	104 m²	5.5 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	4	6.7 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.800 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		185.000 €	

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 8 (ohne BOG's) wurde mit rund 157 000 € ermittelt, das entspricht rund **1.500 €/ m²WF**. Der Wert liegt rund 16,7% unter dem Immobilienrichtwert. Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage sowie eigene Recherchen, der Käuferzurückhaltung durch das GEG, der Lage des Gebäudes (die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss) unmittelbar am Gehweg, der Gebäudeschiefelage, dem Ausstattungszustand, halte ich den ermittelten Ertragswert für sachgerecht.



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. 8 an dem bebauten Grundstück in 45356 Essen, Bergmühle 13

Gemarkung Bochold

Flur	Flurstück	Größe
24	149	1 804,00 m ²

569,68/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Bergmühle 13 im Erdgeschoss, mit Kellerraum, sämtlich Nr. 8 des Aufteilungsplanes

zum Wertermittlungsstichtag: 11.03.2026

137 000 €

in Worten: Einhundertdreißigtausend 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, 26.03.2026

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.

VI. Verzeichnis der Anlagen

Literaturverzeichnis

Übersicht

Katasterplan

Grundriss

VII. Literaturverzeichnis in der jeweils aktuellen Ausgabe

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung).

KLEIBER:

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

RATH - RATH:

Wertermittlungspraxis Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige,
3. Auflage, Düsseldorf 1995

ROSS, BRACHMANN:

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

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. neubearbeitete Auflage 1996

SPRENGNETTER:

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

BauGB

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

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021, In Kraft getreten am 01.01.2022

BauGB-MaßnahmenG

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

BauNVO

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

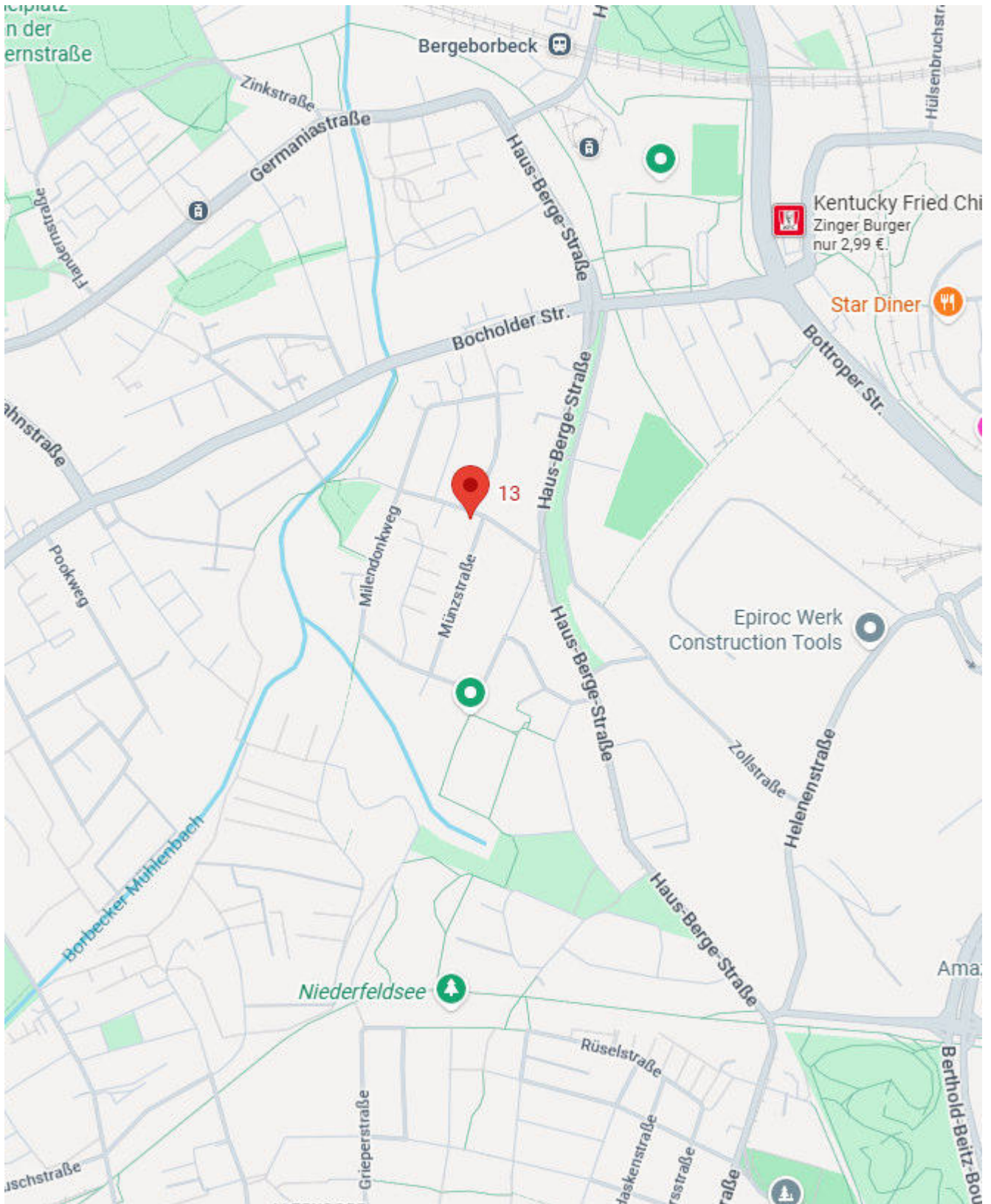
EnEV:

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

WoFIV:

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

VIII. Übersicht



IX. Lageplan



**Stadt Essen
Katasteramt**

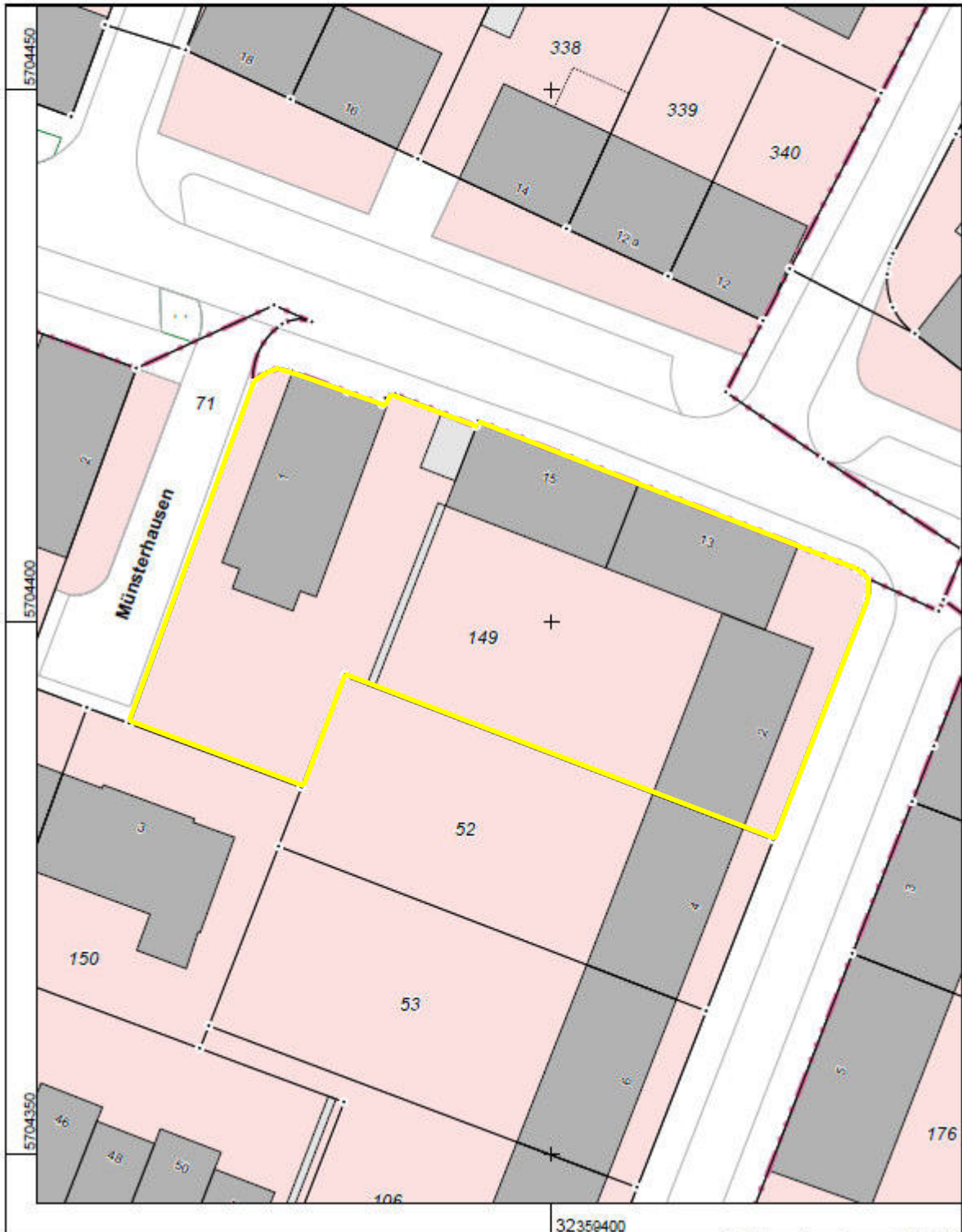
Lindenallee 10
45127 Essen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 149
Flur: 24
Gemarkung: Bochold
Bergmühle 15, Essen u.a.

Erstellt: 25.03.2026
Zeichen:



X. Grundrisse