

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 52/245



Objekt:

**Zollstraße 92
in 45356 Essen**
Wohnungseigentum Nr. 6
Gemarkung Bochohl
Flur 21, Flurstück 187

Objektart:

**Sondereigentum in
einem Mehrfamilienwohnhaus**

Wertermittlungstichtag

11. März 2026

Verkehrswert WE Nr. 6:

€ 13.000,00

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	7
IV.1 Mehrfamilienwohnhaus	7
IV.2 Fotos	7
IV.3 Räumliche Aufteilung Sondereigentum	9
IV.4 Ausführung und Ausstattung	10
IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum	10
IV.6 Dach	10
IV.7 Zustand	10
IV.8 Außenanlagen	11
IV.9 Einschränkende Hinweise	11
IV.10 Energie-Ausweis	11
IV.11 Baumassen und –Flächen	11
IV.11.1 Ermittlung der Flächen	12
IV.12 Restnutzungsdauer	12
V. Verkehrswertermittlung	13
V.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	14
V.2 Bodenwertermittlung	15
V.3 Ertragswertverfahren	18
V.3.1 Ertragswert Sondereigentum Nr. 6	20
V.4 Verkehrswert	21
VI. Verzeichnis der Anlagen	22
VII. Literaturverzeichnis	22
VIII. Übersicht	23
IX. Katasterplan	24
X. Schnitt, Grundriss	25

II. Aufgabenstellung

*Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen, Geschäftsnummer 180 K 52/24
„in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentum in der Gemarkung Bochold*

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Bochold Blatt 3378

Lfd. Nr. 1 BV:

*471,27/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bochold, Flur 21, Flurstück 187,
Gebäude- und Freifläche, Zollstraße 92, 94, 69, Größe 600 m². verbunden mit dem Sondereigentum
der Wohnung im Haus Nr. 92 im Spitzboden, Nr. 6 des Aufteilungsplanes.*

Eigentümer: Harald Georgi

Nachlasspflegerin:

Rechtsanwältin Sabine Franke, Maubisstraße 27, 41564 Kaarst,

*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 28.01.2025
 - 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:
Unterzeichner
- 1.6 Verwalter:
konnte nicht ermittelt werden
- 1.7 Wertermittlungsgrundlagen:
Wertermittlungsverordnung
Baugesetzbuch
Grundbuchauszug
einschlägige Fachliteratur
- 1.8 Ausfertigungen:
Das Gutachten besteht aus insgesamt 25 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 Essen-Bochold. **Bochold** ist ein nordwestlicher, und in seinem Bezirk bevölkerungsreichster Stadtteil der Stadt Essen.

Da Bochold über keinen eigenen Ortskern verfügt, wird es als eigener Stadtteil selbst von der Essener Bevölkerung kaum wahrgenommen. Dazu trägt auch die schwierige Abgrenzung bei, da die Bebauung nahtlos in die benachbarten Stadtteile übergeht. Die Bocholder Straße, die Hauptverkehrsader des Stadtteiles, bietet einige Geschäfte für Dinge des täglichen Bedarfs. Neben einigen Wohn-Hochhäusern liegen in Bochold auch gepflegte Villen und neuere Siedlungen mit Grünanlagen und Spielplätzen.

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

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 Zollstraße erschlossen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Borbeck beträgt ca. 3,3 km, zur Innenstadt ca. 4,0 km. Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die A40 ist ca. 4,7 km, die A42 ca. 5,7 km und B224 ca. 2,4 km entfernt.

Wohnlage:

Die Lage wird als mittlere bis einfache Wohnlage beurteilt.

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen.

topographische Grundstücks-
 lage: fast eben

III.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage)

Straßenfront: ca. 32,50 m
 mittlere Tiefe: ca. 24,40 m
 Grundstücksgröße: 600,00 m²
 Bemerkungen: unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

III.3 Erschließungszustand

Straßenart: Wohnstraße mit normalem Verkehrsaufkommen
 Straßenausbau: voll ausgebaut, Gehweg, Parkmöglichkeiten befinden sich entlang der Straße
 Höhenlage zur Straße: normal
 Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: vorhanden
 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: dreiseitige Grenzbebauung, s. Lageplan

III.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Rechte: In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs von Bochold Blatt 3378 bestehen folgende Eintragungen:
 Lfd.-Nr. 1:
 Grunddienstbarkeit (Wege- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstück Bochold Flur 21 Flurstücke 190 – 195, 197.
 Lfd.-Nr. 4:
 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Essen, 180 K 52/24)
 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: 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 zu Lasten der Liegenschaft keine Eintragung in das Baulastenverzeichnis der Stadt Essen.

Erschließungsbeiträge: Die Erschließungsbeiträge sind soweit bekannt abgegolten.

Umlegungs-, Flur-
bereinigungs- und
Sanierungs- verfahren:

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:

Es wurde kein Bebauungsplan 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.

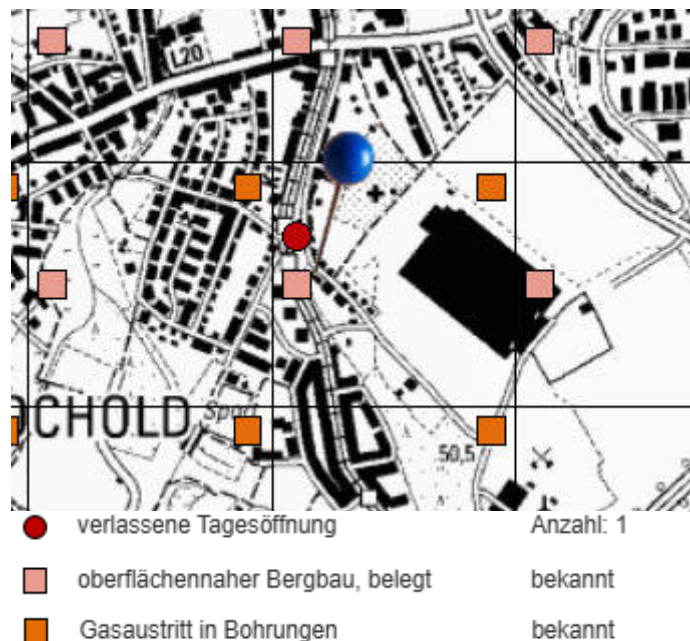
NRW-Umweltdaten
Lärmkataster



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:



Anmerkung:

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

Für einen möglichen Ausbau des Spitzbodens zu Wohnzwecken liegt in der Hausakte weder ein Bauantrag noch eine Genehmigung vor. Am Tag der Besichtigung ist der zu bewertende Bereich ausschließlich über eine Einschubtreppe erschlossen, soweit prüfbar ist die Fläche ungenutzt. **Der Spitzboden war nicht zugänglich.**

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. **Der ausschließlich über eine Einschubtreppe erschlossene Spitzboden (s. Foto Nr. 5) war am Tag der Besichtigung nicht zugänglich.**

IV.1 Mehrfamilienwohnhaus

Art des Gebäudes:	Wohnhaus
	- Kellergeschoss - Erdgeschoss - Obergeschoss - Dachgeschoss - Spitzboden
Baujahr:	1963 09.07.1992 Abgeschlossenheitsbescheinigung
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	25 Jahre

IV.2 Fotos



Bild 1

Straßenansicht Am Krausen Bäumchen
 Das zu bewertende Sondereigentum befindet sich im Spitzboden des Mehrfamilienwohnhauses Zollstraße 92.



Bild 2

Hofansicht



Bild 3

wie vor, Kellerausgang



Bild 4

wie vor, Balkonuntersichten mit Rost- und Putzschäden



Bild 5

Treppenhaus mit Blick auf die Eingangstür der Wohnung im Dachgeschoss (Sondereigentum Nr. 5) sowie die Untersicht der Einschubtreppe zum Spitzboden



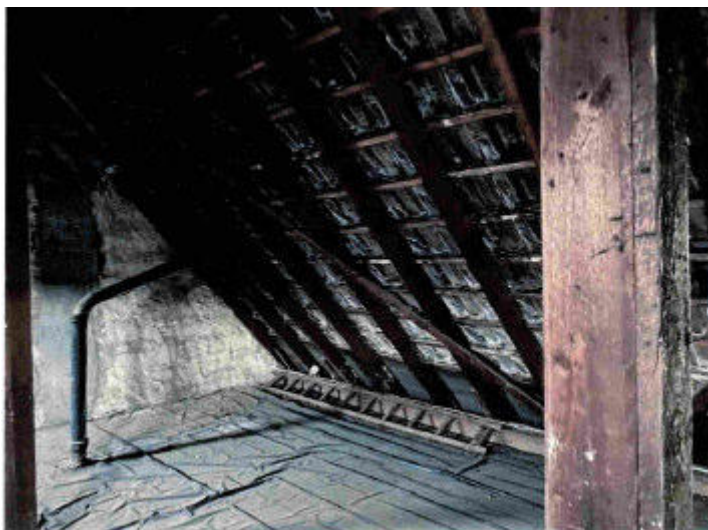
Bild 6

wie vor, Stahlbetontreppe mit Kunststein,
Metallgeländer mit Mipolam-Handlauf,
Wände Putz mit Anstrich



Bild 7

Zu dem Sondereigentum gehört gemäß
Teilungserklärung kein separater Keller.



zur Verfügung gestelltes Foto

über die Sparkasse

IV.3 Räumliche Aufteilung des Sondereigentums Nr. 6

Spitzboden

nicht ausgebaut

IV.4 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau	
Fundamente:	Beton	
Kellerwände:	Mauerwerk	
Umfassungswände:	Mauerwerk	
Innenwände:	Mauerwerk (soweit bekannt)	
Geschossdecken:	Stahlbetondecke, Holzbalkendecke	
Treppen:	Geschosstreppe:	Stahlbeton mit Kunststein
Fußböden:	Keller	Estrich
Türen:	Haustür:	Aluminium/ Kunststoff mit Glasausschnitt
Fenster Treppenhaus	Kunststoff-Fenster	mit Isolierverglasung
Außenverkleidung:	Putz mit Anstrich	
Heizung	nicht bekannt	

IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum

Fußböden:	Holzdielenboden
Innenansichten:	der Bereich ist nicht ausgebaut , das Dach ist nicht gedämmt
Fenster:	Metall, mit Einfachverglasung (Dachdeckerausstiegfenster)
Elektroinstallation:	soweit bekannt ist keine Stromversorgung vorhanden.

IV.6 Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform und Dacheindeckung:	Satteldach, Dachpfannen

IV.7 Zustand

Instandhaltungsrückstau Gemeinschaftseigentum:	Soweit bei dem Ortstermin feststellbar bestehen Im Bereich der Balkone Instandhaltungsrückstände. Für die Bewertung wird unterstellt, dass die vorhandenen Instandhaltungsrückstände im Rahmen der üblichen Maßnahmen beseitigt werden.
Instandhaltungsrückstau Sondereigentum:	Der Bereich wurde nicht ausgebaut.
Anmerkung:	<i>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</i>

IV.8 Außenanlagen

Außenanlagen: Die nicht überbaute Fläche ist weitestgehend versiegelt, Pflanz- und Rasenfläche, Kellerausgangstreppe

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 Flächen werden nach den geltenden Vorschriften der WoFIV berechnet.

Hierbei bleiben Im Gegensatz zur Berechnung der Geschossflächen die Flächen des Mauerwerks und die allgemeinen Verkehrsflächen (Treppenhäuser, Eingangsflure usw.) außer Ansatz. Die Fläche wurde nach den Plänen aus der Hausakte ermittelt.

Fläche Sondereigentum Nr. 6			100%	97%
Spitzboden	8,770 *	5,250		
	- 8,770 *	0,850	*0,5	
	- 8,770 *	0,850	*0,5	
	- 1,500 *	0,800		
	- 0,450 *	0,450	37,19	36,07 m ²
			rund	36,00 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	4
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	1963	
	tatsächliches Alter	63 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)	25 Jahre	

In Anlehnung an die Anlage 4 der SW-RL werden 25 Jahre als sachgerecht angenommen.

V. Verkehrswertermittlung

für das Sondereigentum Nr. 6 an dem bebauten Grundstück
 in 45136 Essen, Zollstraße 92

Gemarkung Bochold

Flur	Flurstück	Größe
21	187	600,00 m ²

471,27/ 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum im Haus Nr. 92 im Spitzboden, Nr. 6 des Aufteilungsplanes.

zum Wertermittlungstichtag: 11. März 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 Wertermittlungstichtag anzupassen.

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

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.

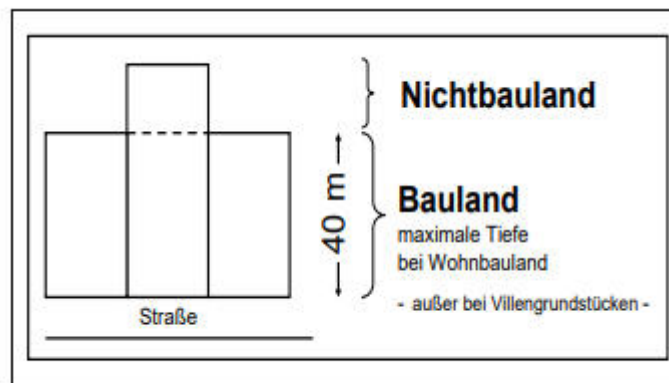


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

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 17468)
zum Stichtag 01.01.2026 = 300,00 €/m²

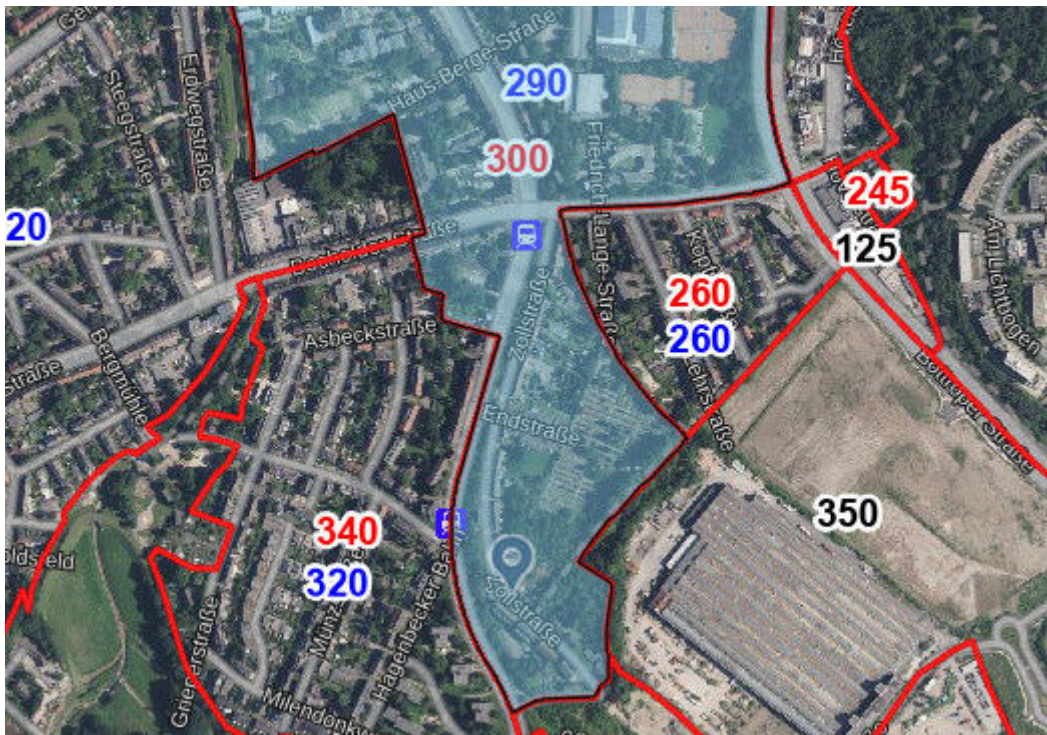
Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse BORIS abgerufen und beim Gutachterausschuss der Stadt Essen erfragt. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

erschließungsbeitrags-
rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II – V

Grundstückstiefe = 40,00m



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 300 €/m² wird als sachgerecht angenommen. Eine Anpassung an den Stichtag ist nicht erforderlich. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

$$\begin{array}{l} \text{erschließungsbeitragsfreies Bauland} \\ 600,00 \text{ m}^2 * 300,00 \text{ €/m}^2 = 180\,000 \text{ €} \end{array}$$

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

$$471,27/10.000 \quad \text{rd.} \quad 8\,500 \text{ €}$$

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

In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs von Bochold Blatt 3378 besteht folgende Eintragung:

Lfd.-Nr. 1:

Grunddienstbarkeit (Wege- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstück Bochold Flur 21
Flurstücke 190 – 195, 197.

Durch das vorgenannte Recht ,rund 75 m² der Grundstücksfläche sind durch das vorgenannte Recht belastet,
ist die Nutzung einer Teilfläche eingeschränkt. In Anlehnung an die Auswertungen bei Kleiber, sowie der
Nutzung als Zuwegung zu den Stellplätzen auf dem belasteten Grundstück, halte ich einen Abschlag von 30%
des Bodenwertes der belasteten Teilfläche für sachgerecht.

$$75,00 * 300,00 * 0,30 = \mathbf{6\ 800\ €}$$

Der belastete Bodenwertanteil für das Sondereigentum Aufteilungsplan Nr. 6 beträgt:

$$471,27/10.000 \quad \quad \quad \mathbf{rd. \quad 8\ 200\ €}$$

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.

Es stehen keine Auswertungen für Mieten von nicht ausgebauten Flächen im Spitzboden, die über eine Einschubtreppe erschlossen sind, zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der zum Stichtag eingeschränkten Nutzungsqualität und Möglichkeit (Lager, Abstellfläche), halte ich **2,00 €/m²** für 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

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

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

Der Gutachterausschuss hat für 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	StAbw	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
Rohtragsvervielfältiger	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

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%.

Für Lagerflächen als Sondereigentum innerhalb eines Mehrfamilienhauses wurden keine separaten Zinssätze veröffentlicht. Ob und unter welchen Bedingungen der Bereich einer hochwertigeren Nutzung zugeführt werden kann (Brandschutz, Statik, Erschließung, Belichtung, Raumhöhen etc.) kann nur durch einen entsprechenden Bauantrag rechtssicher geklärt werden.

Unter Berücksichtigung der Größe (36,00 m²), der RND von 25 Jahren, dem **erheblich eingeschränkten Nutzerkreis**, halte ich den Liegenschaftszinssatz von **3,5%** für sachgerecht.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

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

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

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

V.3.1 Ertragswert Sondereigentum Nr. 6

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

Mieteinheit	Fläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Spitzboden	36,00	2,00	72,00	864,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt		864 €		

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

Verwaltungskosten 35 €
 in v.H. der Nettokaltmiete = 4,00 %

Instandhaltungsaufwendungen 252 €
 7,00 €/m² NF

Mietausfallwagnis 26 €
 in v.H. der Nettokaltmiete = 3,00 %

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 313 € = 36,2 % der Nettokaltmiete

* jährlicher Reinertrag 551 €

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

3,5 % * 8 200 € - 287 €

* Ertrag der baulichen Anlagen 264 €

* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 25 Jahre

* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) * 16,481
 Bei 25 Jahren RND und 3,5 %
 Liegenschaftszinssatz

* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen 4 351 €

* Bodenwertanteil 8 200 €

* vorläufiger Ertragswert 12 551 €

* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Marktanpassung ist hinreichend im Mietzins
 und im Liegenschaftszins berücksichtigt.

* Ertragswert unbelastet insgesamt 12 551 €
 rd. 13 000 €

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.4 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert für das Sondereigentum Nr. 6 an dem bebauten Grundstück
 in 45136 Essen, Zollstraße 92

Gemarkung Bochold

Flur	Flurstück	Größe
21	187	600,00 m ²

471,27/ 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum im Haus Nr. 92 im Spitzboden, Nr. 6 des Aufteilungsplanes.

zum Wertermittlungstichtag: 11. März 2026

13 000 €

in Worten: Dreizehntausend 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, 14.04.2026

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. IS. 3634)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021, In Kraft getreten am 01.01.2022

BauGB-MaßnahmenG

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

BauNVO

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

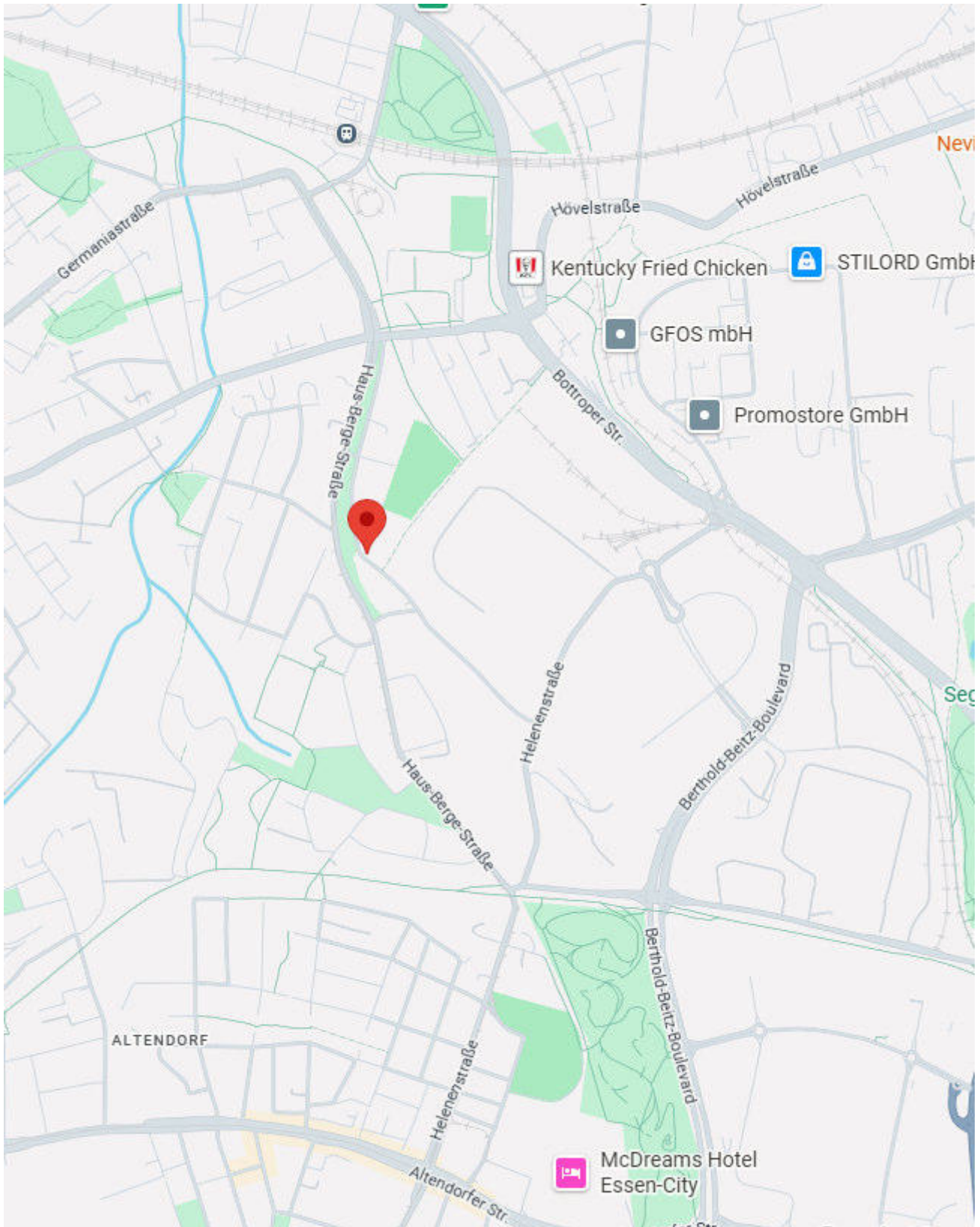
EnEV:

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**

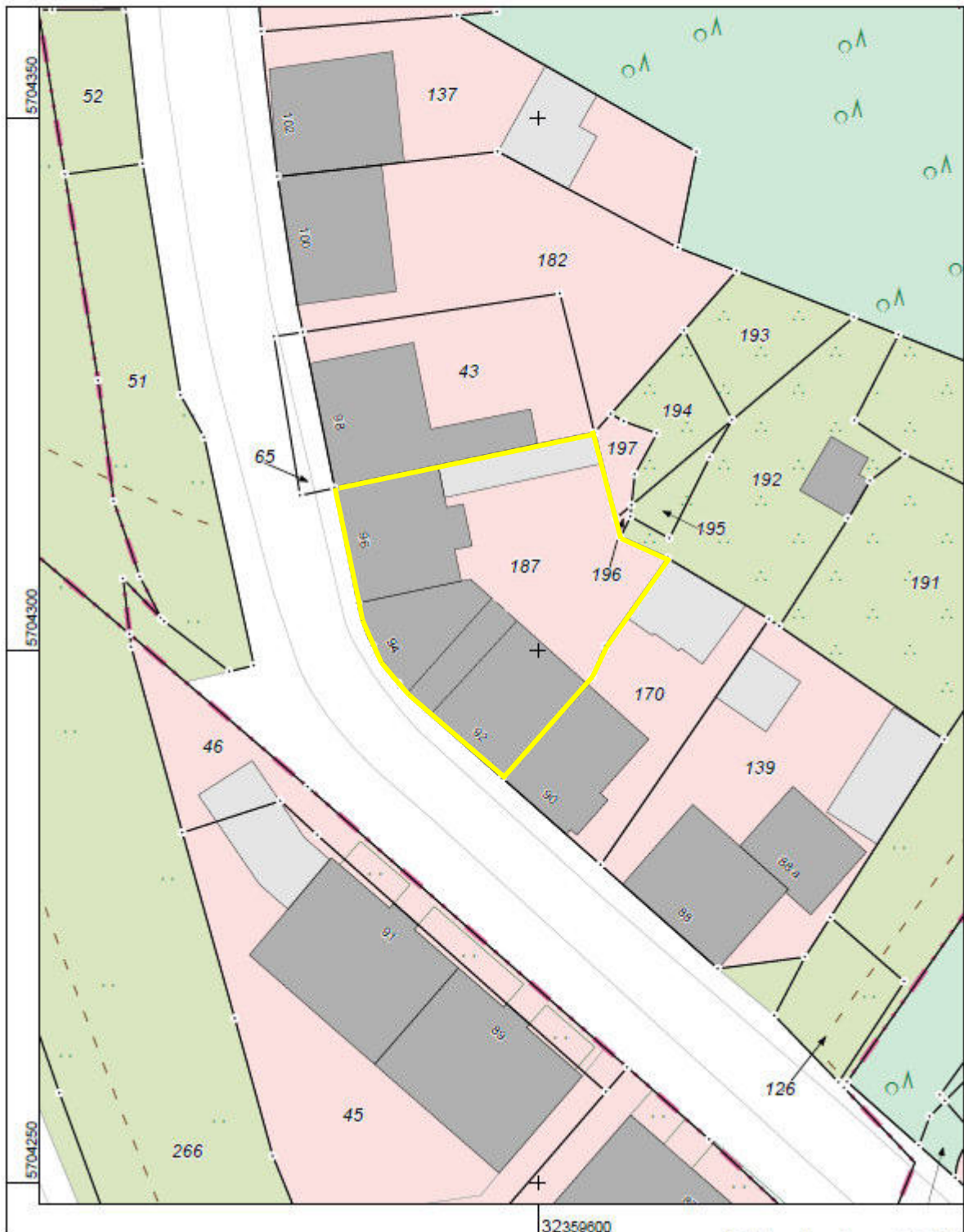
Lindenallee 10
45127 Essen

Flurstück: 187
Flur: 21
Gemarkung: Bochofeld
Zollstr. 98, Essen u.a.

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:500

Erstellt: 13.04.2026
Zeichen:



X. Grundriss, Schnitt