

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

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



Gutachten

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

Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftsnummer: 180 K 52/25



Objekt:	Am Krausen Bäumchen 20 in 45136 Essen Wohnungseigentum Nr. 14 Gemarkung Bergerhausen Flur 11, Flurstück 52
Objektart:	Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus
Wertermittlungstichtag	25. Februar 2026
Verkehrswert WE Nr. 14:	<u>€ 109.000,00</u>

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Deckblatt	1
II. Aufgabenstellung	3
II.1 Allgemeine Angaben	3
III. Grundstücksbeschreibung	4
III.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
III.2 Gestalt und Form	5
III.3 Erschließungszustand	5
III.4 Rechtliche Gegebenheiten	5
IV. Gebäudebeschreibung	8
IV.1 Mehrfamilienwohnhaus	8
IV.2 Fotos	8
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 Nebengebäude und Außenanlagen	11
IV.9 Einschränkungende Hinweise	11
IV.10 Energie-Ausweis	10
IV.11 Baumassen und –Flächen	12
IV.11.1 Ermittlung der Flächen	12
IV.12 Restnutzungsdauer	13
V. Verkehrswertermittlung	14
V.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	15
V.2 Bodenwertermittlung	16
V.3 Ertragswertverfahren	19
V.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 14	22
V.4 Plausibilitätsprüfung	24
V.5 Verkehrswert	27
VI. Verzeichnis der Anlagen	28
VII. Literaturverzeichnis	28
VIII. Übersicht	29
IX. Katasterplan	30
X. Schnitt, Grundrisse	31

II. Aufgabenstellung

*Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen, Geschäftsnummer 180 K 52/25
„in dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an
das Wohnungseigentum in der Gemarkung Bergerhausen*

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Bergerhausen Blatt 2658,

Lfd. Nr. 1 BV:

*19.983/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bergerhausen, Flur 11,
Flurstück 52, Hof- und Gebäudefläche, Am Krausen Bäumchen 4 – 30/ Adelgundenweg 2 –
18 Größe: 9.609 m² verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 14 des Aufteilungsplans. Das
Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden
Sondereigentumsrechte – Bergerhausen Blatt 2645 bis Blatt 2687, diese Blatt
ausgenommen- beschränkt.*

Eigentümer: a) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

b) xxxxxxxxxxxxxxxr

zu je 1/2 Anteil

PKH-Anwalt zu a)

Rechtsanwalt xxx

*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 07.08.2025
 - 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: 25. Februar 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 32 Seiten.
Das Gutachten wurde in 6 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 im Bergerhausen. **Bergerhausen** ist ein Stadtteil südöstlich des Stadtkerns der Stadt Essen. Begrenzt wird Bergerhausen durch die Stadtteile Steele und Übberruhr-Hinsel im Osten, im Südosten durch die Ruhr, Rellinghausen im Süden, Rüttenscheid und Stadtmitte im Westen sowie Huttrop im Norden.

Geprägt ist Bergerhausen durch dichte Wohnbebauung mit Grünflächen und einigen Gewerbegebieten. Beispielsweise liegt im Stadtteil das Gewerbegebiet Zeche Ludwig auf dem Areal der gleichnamigen, ehemaligen Zeche, sowie entlang der Ruhrallee den Gewerbepark Ruhrallee.

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

- Bevölkerungsanteil der unter 18-Jährigen: 14,6 % (Essener Ø: 16,9 %)
- Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen: 26,3 % (Essener Ø: 21,7 %)
- Ausländeranteil: 10,2 % (Essener Ø: 20,6 %)

Verkehrslage,
Entfernungen

Die Liegenschaft ist über die Straße Am Krausen Bäumchen und Adelgundenweg erschlossen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 3,8 km. Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die A52 ist ca. 1,5 km, die A40 ca. 2,8 km und B227 ca. 600 km entfernt.

Wohnlage:

Die Lage wird als gute bis mittlere Wohnlage beurteilt.

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen.

topographische
Grundstückslage:

Auf der Gartenseite leicht abfallend.

III.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage)

Straßenfront	ca. 144,00 m
Am Krausen Bäumchen: Adelgundenweg:	ca. 131,00 m
mittlere Tiefe:	ca. 39,80 m
Grundstücksgröße:	9 609,00 m²
Bemerkungen:	s. Lageplan

III.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Wohnstraße mit normalem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Gehweg, Parkmöglichkeiten befinden sich entlang der Straße
Höhenlage zur Straße:	Der Hauseingang liegt über dem Straßenniveau.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung, s. Lageplan

III.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Rechte:	In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs von Bergerhausen Blatt 2658 bestehen folgende Eintragungen: Lfd.-Nr. 2: Über das Vermögen der Barbara Bause, geb. am 08.08.1969, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Essen, AZ.: 163 IN 132/24). Lfd.-Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Essen, 180 K 52/25) Da das Gutachten zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt wurde, wurde auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert, d.h. ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs, ermittelt.
Anmerkung:	<i>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.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Es konnte nicht ermittelt werden ob die Wohnung vermietet, bzw. bewohnt ist. 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 eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis der Stadt Essen, Baulastblatt Nr.: 7/291.

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

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

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Adelgundenweg (Straße), Gemarkung Bergerhausen, Flur 11, Flurstück 22 ist berechtigt, das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser durch die auf dem Grundstück vorhandenen Abwasserkanäle zu leiten.

Die Abwasserkanäle sind in der beiliegenden Flurkarte grün eingezeichnet.

Uns ist bekannt, daß diese Baulast auch gegenüber Rechtsnachfolgern wirksam ist.

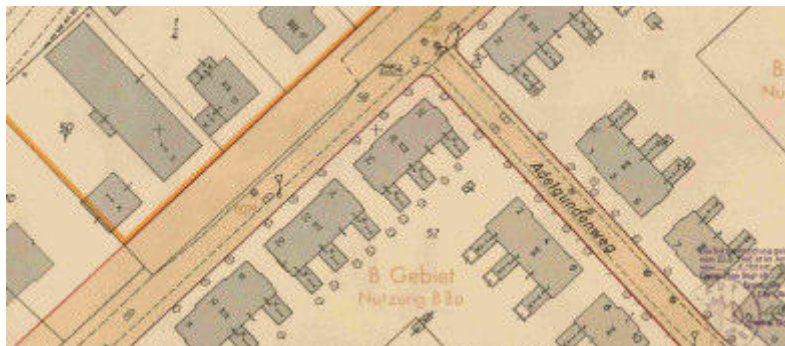


Erschließungsbeiträge: Die Erschließungsbeiträge sind soweit bekannt abgegolten.

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: Bebauungsplan Nr. 225 Am Krausen Bäumchen



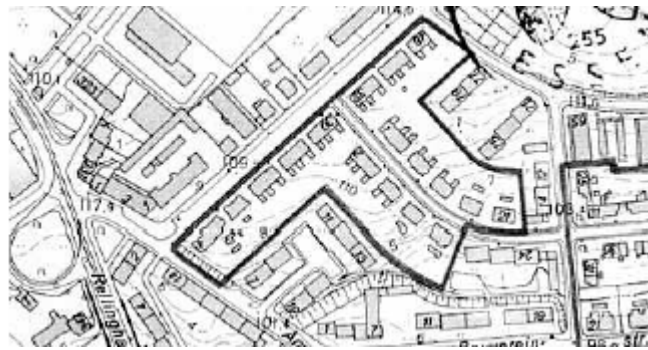
Wohnbaufläche, Geschosszahl = II, o = offene Bauweise

Kennzeichnung

Unter den im Verfahrensgebiet liegenden Flächen geht der Bergbau um.

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

**Satzung**

der Stadt Essen über besondere Anforderungen an die Baugestaltung zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart des Ortsbildes im Bereich der Langenbrahm-Siedlung in Essen-Bergerhausen vom 7. 11. 1980

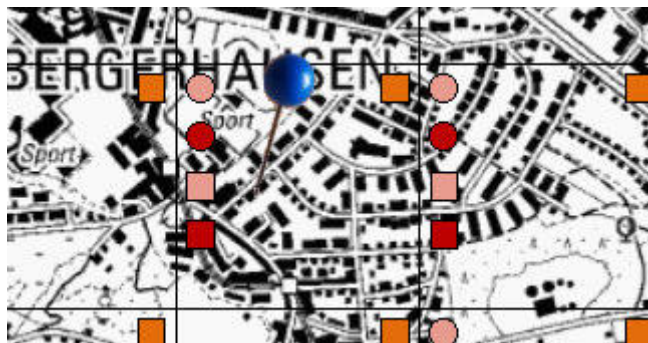
NRW-Umweltdaten
Lärmkataster

**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:



- | | | |
|--|----------------------------------|-----------|
| | bergbaubedingter Tagesbruch | Anzahl: 3 |
| | verlassene Tagesöffnung | Anzahl: 5 |
| | oberflächennaher Bergbau, belegt | bekannt |
| | tagesnaher Bergbau, möglich | 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. **Die Wohnung und die Allgemeinflächen konnten nicht besichtigt werden Ausstattungszustand und Qualität sind nicht bekannt.**

IV.1 Mehrfamilienwohnhaus

Art des Gebäudes: Wohnhaus (mit zwei Wohneinheit mit jeweils separatem Hauseingang)

- teilunterkellert
- Erdgeschoss
- Obergeschoss
- Dachgeschoss

Baujahr: 1927
26.03.1980 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 25 Jahre

IV.2 Fotos



Bild 1

Straßenansicht Am Krausen Bäumchen
Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Erdgeschoss und ist über einen separaten Hauseingang erschlossen.



Bild 2

wie vor,
Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden



Bild 3

Hauseingang mit Zugangstreppe
Haustür aus Holz mit Glasausschnitt
Die Verkabelung der Klingel und
Gegensprechanlage sowie der Einbau
wurde nicht fertiggestellt



Bild 4

wie vor, das Eingangsportal ist gerissen

IV.3 Räumliche Aufteilung des Wohnungseigentums Nr. 14

Erdgeschoss	Wohn- Essraum, Küche, Schlafzimmer, Bad, Diele
Kellergeschoss	Keller Nr. 14 (über das Sondereigentum erschlossen)
ehemaliges Stallgebäude:	3 Abstellräume

IV.4 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	gemauert, Beton
Kellerwände:	Mauerwerk (soweit bekannt)
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Fachwerkwände, Mauerwerk (soweit bekannt)
Geschossdecken:	Kappendecke zwischen Stahlträgern, Holzbalkendecke (gem. Baubeschreibung)
Treppen:	Geschosstreppe: nicht bekannt
Fußböden:	Keller nicht bekannt
Fenster Treppenhaus	Glasbausteine
Außenverkleidung:	Putz mit Anstrich
Heizung	nicht bekannt

IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum

Fußböden:	Wohn-Essraum, nicht bekannt Schlafraum, Küche, Diele, Bad
Innenansichten:	nicht bekannt Bad nicht bekannt Küchenzeile nicht bekannt Deckenflächen: nicht bekannt
Fenster:	Kunststoff-Fenster - mit Isolierverglasung
Türen:	Haustür: Holz mit Glasausschnitt Innentüren: nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Sanitäre Installation:	Bad: Badewanne, Waschbecken, WC, (gem. Bauantragsplan) Küchenzeile mit den erforderlichen Anschlüssen (gem. Bauantragsplan)
Warmwasserbereitung	nicht bekannt

IV.6 Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform und Dacheindeckung:	Satteldach, Dachpfannen

IV.7 Zustand

Grundrissgestaltung:	Die Räume sind über einen zentralen Flur erschlossen. Der Wohnraum und das Schlafzimmer sind nach Nord/West (Straßenseite), Küche und Bad nach Süd/Ost ausgerichtet. Die Erschließung der Abstellräume im Anbau (ehem. Stall) konnte nicht geklärt werden, gem. Bauplan erfolgt die Erschließung über den Garten.
----------------------	---

Belichtung und Besonnung:	Ausreichend soweit prüfbar.
Instandhaltungsrückstau Gemeinschaftseigentum:	Soweit bei der Außenbesichtigung feststellbar bestehen nur geringe Instandhaltungsrückstände. Das Gebäude konnte ausschließlich von außen, im Bereich der Zuwegung besichtigt werden.
Instandhaltungsrückstau Sondereigentum:	Der Zustand und die Ausstattung der Wohnung ist nicht bekannt, die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.
Anmerkung:	<i>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</i>

IV.8 Nebengebäude und Außenanlagen

Ehemaliger Stall eingeschossig, nicht unterkellert, Massivbauweise mit Satteldach, Sondernutzungsrecht. Für die zu bewertende Liegenschaft sind in dem Gebäudeteil, gemäß Teilungserklärung, 3 Abstellräume untergebracht.

Außenanlagen: Hauseingangstreppe, Hauzugang gepflastert, Pflanzflächen, Rasen, Hecke

IV.9 Einschränkende Hinweise

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

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

IV.10 Energie-Ausweis

Energie-Ausweis: stand nicht zur Verfügung

Der Energieausweis ist ein Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet.

Aufgrund des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) muss ab 1. Januar 2009 bei der Vermietung, Verpachtung oder beim Verkauf von Gebäuden und Gebäudeteilen (vor allem also Häusern, Wohnungen oder Geschäfts-räumlichkeiten) verpflichtend ein Energieausweis vorgelegt werden. Durch die Anpassung des Wohnungseigentums-gesetzes 2002 (WEG 2002) muss die Verwalterin/der Verwalter von Wohnungseigentumsobjekten (sofern von der Eigentümergemeinschaft nichts anderes vereinbart oder beschlossen wurde) dafür sorgen, dass ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis für das gesamte Gebäude vorhanden ist.

IV.11 Baumassen und –Flächen

Ermittlung der Baumassen

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

Grundlage zur Berechnung sind die während des Ortstermins aufgenommenen Masse bzw. die den Bauplänen entnommenen.

Ermittlung der Geschossflächen (Bau NVO 1986)

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

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

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

IV.11.1 Ermittlung der Flächen

Die Wohnflächen werden nach den geltenden Vorschriften der WoFIV berechnet.

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

Die Wohnfläche wurde nach den Plänen aus der Hausakte ermittelt.

Wohnfläche WE Nr. 14			100%	97%
Schlafen	3,580 *	3,570		
	- 0,300 *	0,400	12,66	12,28 m ²
Wohnen	3,450 *	4,900	16,91	16,40 m ²
Kochen	3,100 *	3,670	11,38	11,04 m ²
Bad	1,600 *	2,300	3,68	3,57 m ²
Diele	3,580 *	1,200		
	1,600 *	1,200		
	1,000 *	0,260	6,48	6,28 m ²
			rund	49,60 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	5
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		1927
	tatsächliches Alter		99 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)		24 Jahre

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

V. Verkehrswertermittlung

für das Wohnungseigentum Nr. 14 an dem bebauten Grundstück
 in 45136 Essen, Am Krausen Bäumchen 20

Gemarkung Bergerhausen

Flur	Flurstück	Größe
11	52	9 609,00 m ²

19.983/ 1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 14 des Aufteilungsplanes.

zum Wertermittlungstichtag: 25.02.2026

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.

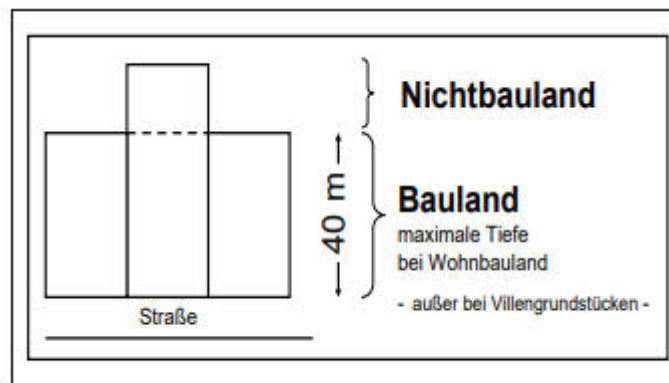


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

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 17375)
 zum Stichtag 01.01.2026 = 420,00 €/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 – VIII

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 25.02.2026 wie folgt geschätzt:

Das Grundstück entspricht hinreichenden der Bodenrichtwertzone, der Wert von 420 €/m² wird als sachgerecht angenommen. Für die Anpassung an den Stichtag halte ich kein Zuschlag zu berücksichtigen.

$$\text{erschließungsbeitragsfreies Bauland} \\ 9\,609,00 \text{ m}^2 * 420,00 \text{ €/m}^2 = 4\,035\,780 \text{ €}$$

Der unbelastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Aufteilungsplan Nr. 14 beträgt:

$$19.983/1.000.000 \quad \text{rd.} \quad 80\,600 \text{ €}$$

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

Es besteht zu Lasten der Liegenschaft eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis der Stadt
Essen, **Baulastblatt Nr.: 7/291.**

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Adelgundenweg
(Straße), Gemarkung Bergerhausen, Flur 11, Flurstück 22
ist berechtigt, das auf dem Grundstück anfallende Ober-
flächenwasser durch die auf dem Grundstück vorhandenen
Abwasserkanäle zu leiten.

Die Abwasserkanäle sind in der beiliegenden Flurkarte
grün eingezeichnet.

Uns ist bekannt, daß diese Baulast auch gegenüber Rechts-
nachfolgern wirksam ist.



Rund 650 m² (= 6,8% der Gesamtfläche) sind durch die vorgenannte Baulast in ihrer Nutzung eingeschränkt. In
Anlehnung an die Auswertungen bei Kleiber, sowie der überwiegenden Lage im Gartenbereich, halte ich
insgesamt einen Abschlag von 20% des Bodenwertes der belasteten Teilfläche für sachgerecht.

$$650,00 * 420,00 * 0,20 = \mathbf{54\ 600\ €}$$

Der belastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Aufteilungsplan Nr. 14 beträgt:

19.983/1.000.000

rd. **79 600 €**

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
Am Krausen Bäumchen	20
Wohnfläche in qm:	
49,60	

Wohnwertmerkmal: Baujahr

Baujahrsklasse des Gebäudes	Zu-/Abschlag
Baujahre 1919 bis 1948	-2,2%

Wohnwertmerkmal: Wohnungsausstattung

☒ Die Wohnung verfügt über eine Wärmeschutzverglasung (U-Wert bis 1,9).	Zu-/Abschlag
	3,1%
☒ Die Wohnung verfügt über keinen Balkon, keine Terrasse und keinen eigenen Garten.	Zu-/Abschlag
	-2,8%

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]
49,6
Basis-Nettomiete [Euro/m²]
6,7
Summe aller Zu- und Abschläge [%]
3,6
Summe aller Zu- und Abschläge [Euro/m²]
0,24
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete [Euro/m²]
6,94
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete [Euro]
344,22
Mietspanne in Euro/m²
5,76 - 8,19
Mietspanne in Euro
285,70 - 406,22

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung**Verwaltungskosten**

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 Wertermittlungstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse

Für die Bewertung wird unterstellt, dass die Wohnung nicht vermietet ist.

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
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

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%.

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

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

Unter Berücksichtigung der Größe (49,60 m²), der RND von 25 Jahren, der Lage innerhalb der Stadt und dem Mietzins von 7,00 €/m², 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. 14

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

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohnfläche	49,60	7,00	rd. 347,00	4 164,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt		6 252 €		

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 964 €
 14,00 €/m² WF

Mietausfallwagnis 83 €
 in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %

CO² Umlage (nicht umlegbar) ¹⁾ 83 €
 in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1 559 € = 37,4 % der Nettokaltmiete

* jährlicher Reinertrag 2 605 €

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

1,0 % * 79 600 € - 796 €

* Ertrag der baulichen Anlagen 1 809 €

* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 25 Jahre

* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) * 22,02
 Bei 25 Jahren RND und 1,0 %
 Liegenschaftszinssatz

* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen 39 834 €

* Bodenwertanteil 79 600 €

* vorläufiger Ertragswert 119 434 €

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. Die Heizungsart konnte nicht geklärt werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte.

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

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

* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Marktanpassung ist hinreichend im Mietzins
und im Liegenschaftszins berücksichtigt.

Zuschlag für die 3 Abstellräume in dem ehemaligen Stall, pauschal	<u>2 000 €</u>
--	----------------

* Ertragswert unbelastet insgesamt	121 434 €
	rd. 121 000 €

4.4 Plausibilitätsprüfung

Immobilienrichtwert in der Stadt Essen 2026.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Essen wurde der Immobilienrichtwert zum Stichtag **01.01.2026** mit **2 350 €/ m²** ermittelt.



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Immobilienrichtwertnummer	= 117375
Immobilienrichtwert	= 2 350 €/m²
Baujahr	= 1962
Größe	= 69 m²
Balkon	= vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	= 7 - 12
Gebäudestandard	= mittel
Mietsituation	= unvermietet
Stellplatz	= nicht vorhanden

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

1927 = 1,000

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

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

mittel = 1,000

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 = 0,908

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

2 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
43	0,974	87	1,044	131	1,066
44	0,975	88	1,046	132	1,067
45	0,976	89	1,049	133	1,067
46	0,977	90	1,049	134	1,067
47	0,978	91	1,050	135	1,068
48	0,979	92	1,050	136	1,068
49	0,980	93	1,050	137	1,069
50	0,981	94	1,051	138	1,069
51	0,982	95	1,051	139	1,070
52	0,983	96	1,052	140	1,070
53	0,984	97	1,052	141	1,070
54	0,985	98	1,053	142	1,071
55	0,986	99	1,053	143	1,071
56	0,987	100	1,053	144	1,072
57	0,988	101	1,054	145	1,072
58	0,989	102	1,054	146	1,073
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

49,60 m² = 0,981

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	2350 €/m²		
Gemeinde	Essen		
Immobilienrichtwertnummer	117375		
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden	nicht vorhanden	0.0 %
Baujahr	1962	1927	0.0 %
Wohnfläche	69 m²	50 m²	-1.9 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	nicht vorhanden	-9.2 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	3	6.7 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.230 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		110.000 €	

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 14 (ohne BOG's) wurde mit rund 119 000 € ermittelt, das entspricht rund **2.399 €/ m²WF**. Der Wert liegt rund 7,6% über dem Immobilienrichtwert. Unter Berücksichtigung des separaten Hauseingangs, dem Zugang zum Keller ausschließlich über das Sondereigentum, sowie dem unterstellten Ausstattungszustand, halte ich den ermittelten Ertragswert für sachgerecht.

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

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

V.5 Verkehrswert

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

Da die Wohnung und die Allgemeinflächen **nicht besichtigt** werden konnten und somit der Ausstattungszustand und die Qualität sowie der Instandhaltungszustand nicht beurteilt und bewertet werden können, halte ich einen **Risikoabschlag von 10%** für sachgerecht.

Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 14 an dem bebauten Grundstück
 in 45136 Essen, Am Krausen Bäumchen 20

Gemarkung Bergerhausen

Flur	Flurstück	Größe
11	52	9 609,00 m ²

19.983/ 1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 14 des Aufteilungsplanes.

zum Wertermittlungstichtag: 25.02.2026

109 000 €

in Worten: Einhundertneuntausend 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, 31.03.2026

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.

IX. Lageplan

**Stadt Essen
Katasteramt**

Lindenallee 10
45127 Essen

Flurstück: 52
Flur: 11
Gemarkung: Bergerhausen
Am Krausen Bäumchen 4, Essen u.a.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:2000

Erstellt: 31.03.2026
Zeichen:

