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 57/25



Objekt:	**Haus-Berge-Straße 113, 45356 Essen** Wohnungseigentum Nr. 24 Gemarkung Bochold Flur 22, Flurstück 274
Objektart:	**Eigentumswohnung in** einem Mehrfamilienwohnhaus
Wertermittlungsstichtag	29. April 2026
Verkehrswert WE Nr. 24	**€ 170.000,00**

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

Inhaltsverzeichnis

		Seite
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	12
IV.4	Ausführung und Ausstattung	13
IV.5	Ausführung und Ausstattung Sondereigentum	13
IV.6	Dach	13
IV.7	Zustand	14
IV.8	Nebengebäude und Außenanlagen	14
IV.9	Einschränkende 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	22
V.3.1	Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 24	25
V.4	Plausibilitätsprüfung	27
V.5	Verkehrswert	30
VI.	Verzeichnis der Anlagen	31
VII.	Literaturverzeichnis	31
VIII.	Übersicht	32
IX.	Katasterplan	33
X.	Grundrisse	34

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

II. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen vom 13.11.2025, Geschäftsnummer 180 K 57/25

„in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums in der Gemarkung Bochold“

Grundbuchbezeichnung:
Wohnungsgrundbuch von Bochold Blatt 4097,

BV Lfd. Nr. 1 WE 24
415,71/ 10.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Gemarkung Bochold, Flur 22, Flurstück 274, Gebäude- und Freifläche, Asbeckstraße 2,4; Haus-Berge-Straße 113 – 115, Größe: 3.747 m²
Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Haus-Berge-Straße 113 im III. Obergeschoss links, Nr. 24, Kellerraum Nr. 47 und Stellplatz Nr. 11 des Aufteilungsplanes.

Eigentümer: a)xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
b) xxxxxxxxxxxxxxxxx

soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten 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 30.09.2025
- 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: 29. April 2026

1.5 Teilnehmer:
Unterzeichner

1.6 Verwalter:
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.7 Wertermittlungsgrundlagen:
Wertermittlungsverordnung
Baugesetzbuch
Grundbuchauszug
einschlägige Fachliteratur

1.8 Ausfertigungen:
Das Gutachten besteht aus insgesamt 35 Seiten.
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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

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, unteranderem 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 Plakatmuseum 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. Viele Bocholder identifizieren sich mit den im Stadtteil aktiven Kirchengemeinden bzw. den Kindergärten, Schulen, Jugend-, Gesangs- und Musikvereinen oder fühlen sich als Borbecker.

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.

In Bochold liegt das Geriatriezentrum Haus Berge, die geriatrische Klinik des Elisabeth-Krankenhauses in Essen-Huttrop. Es gilt als Vorreiter stationärer, teilstationärer und auch ambulanter Altersmedizin. Neben der Akutklinik gehört zum Geriatriezentrum das 2005 entstandene Seniorenstift Haus Berge und 51 behinderten- und seniorengerechte Altenwohnungen für Betreutes Wohnen.

Verkehrslage, Entfernungen

Die Liegenschaft ist über die Haus-Berge-Straße und die Asbeckstraße erschlossen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum von Borbeck beträgt ca. 2,6 km und zur Innenstadt ca. 4,0 km. Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die A40 ist ca. 3,8 km, die A42 ca. 5,2 km, die A52 ca. 8,0 und die B224 ca. 2,5 km entfernt.

Wohnlage: Die Lage wird als mittlere bis einfache Wohnlage beurteilt.

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

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen.
topographische Grundstückslage:	In Richtung Asbeckstraße abfallend.

III.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage)

Straßenfront Haus-Berge-Str.:	ca. 38,10 m
mittlere Tiefe:	ca. 86,70 m
Grundstücksgröße:	3 747 m²
Bemerkungen:	fast regelmäßige Grundstücksform, s. Lageplan

III.3 Erschließungszustand

Straßenart Haus-Berge-Str.:	Wohnstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen
Asbeckstr.:	Wohnstraße mit normalem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Gehweg, Parkmöglichkeiten befinden sich entlang der Straße im Bereich der Haus-Berge-Straße mit Straßenbahntrasse
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und der Garagen, s. Lageplan

III.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Rechte:

In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs von Bochold Blatt 4097 besteht folgende Eintragung:

Lfd.-Nr. 1

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsvergabebeschränkung) zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Deutsche Bundespost).

Soweit es geprüft werden konnte besteht keine Beschränkung mehr, eine **schriftliche Auskunft liegt dazu jedoch nicht vor**.

Lfd.-Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Essen, 180 K 57/25).

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.

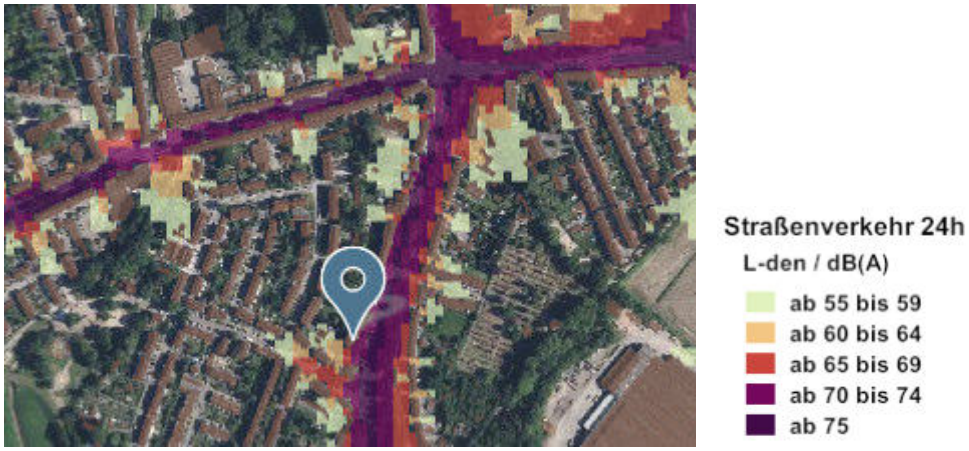
Dipl. - Ing. Dipl. - Des. Sabine Berchem
Vereidigte Sachverständige der IHK Essen/ Mülheim/ Oberhausen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Haskens Land 65 • 45355 Essen • Tel. : 02 01 / 61 41 160 • Fax : 02 01 / 61 41 163 • email: sb@sberchem.de

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Die Wohnung ist vermietet, der Mietvertrag stand zur Verfügung. 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 Sanierungs- verfahren:	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 Nr. 265 Asbeckstraße



WR = reines Wohngebiet

NRW-Umweltdaten Lärmkataster



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

Gefährdungspotential des Untergrundes in NRW:



●	verlassene Tagesöffnung	Anzahl: 1
■	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.

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

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 konnte nicht besichtigt werden Ausstattungszustand und Qualität sind nicht bekannt.**

IV.1 Mehrfamilienwohnhaus

Art des Gebäudes: Wohnhaus
- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 3 Obergeschosse
- Dachgeschoss

Baujahr: 1960
16.08.2000 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 25 Jahre

IV.2 Fotos



Bild 1
Straßenansicht Haus-Berge-Straße



Bild 2
wie vor, Hauseingang

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



Bild 11
wie vor, Gaszähler

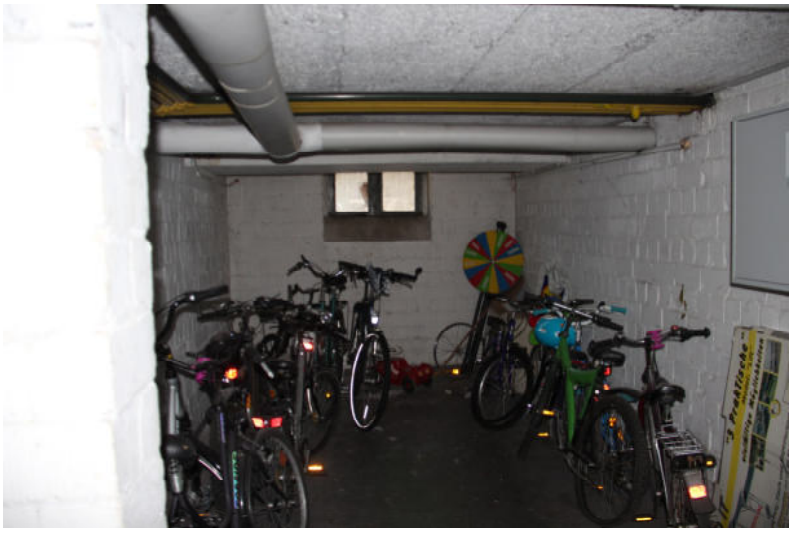


Bild 12
wie vor, Fahrradkeller

IV.3 Räumliche Aufteilung des Wohnungseigentums Nr. 24

3. Obergeschoss	Wohn- Essraum, Küche, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Bad, Gäste-WC, Diele, Abstellraum, Balkon
Kellergeschoss	Keller Nr. 47

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

IV.4 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau	
Fundamente:	Stahlbeton	
Kellerwände:	Mauerwerk (soweit bekannt)	
Umfassungswände:	Mauerwerk	
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk	
Geschossdecken:	Stahlbeton	
Treppen:	Geschosstreppe:	Stahlbeton, mit Kunststein
Fußböden:	Keller	Estrich mit Anstrich
Fenster Treppenhaus	Kunststoff-Fenster	- mit Isolierverglasung (1991)
Türen:	Eingangstüre:	Kunststoff/ Aluminium mit Glasausschnitt
Außenverkleidung:	Putz mit Anstrich, zum Teil Wärme-Dämm-Putz mit Anstrich, Sockel Klinker	
Heizung	soweit bekannt, Gasetagenheizung	

IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum

Fußböden:	Wohn-Essraum, Schlafräume, Küche, Diele	Laminat (soweit bekannt)
	Bad, Gäste-WC	Fliesen
Innenansichten:	nicht bekannt	
	Bad	nicht bekannt
	Küchenzeile	nicht bekannt
	Deckenflächen:	nicht bekannt
Fenster:	Kunststoff-Fenster	- mit Isolierverglasung
Türen:	Wohnungs-eingangstüre:	Holz, lackiert mit Spion
	Innentüren:	Holz soweit bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt, wenig Sicherungen (EUV im Treppenhaus)	
Sanitäre Installation:	Bad:	Badewanne, Waschbecken, WC (gem. Bauantragsplan)
	Gäste-WC	Handwaschbecken, WC (gem. Bauantragsplan)
	Küchenzeile	mit den erforderlichen Anschlüssen (gem. Bauantragsplan)
Warmwasserbereitung	nicht bekannt	

IV.6 Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform und Dacheindeckung:	Satteldach, Dachpfannen, der Boden zum 3.OG ist gedämmt

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

IV.7 Zustand

Grundrissgestaltung:	Sämtliche Räume sind über einen zentralen Flur erschlossen und natürlich belichtet und belüftet. Der Wohn-/ Essraum mit Balkon und die Kinderzimmer sind nach Nord/ West (Hofseite) und das Schlafzimmer, Küche und Nasszellen nach Süd/Ost (Straßenseite) ausgerichtet.
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend soweit prüfbar.
Instandhaltungsrückstau Gemeinschaftseigentum:	Soweit feststellbar bestehen keine Instandhaltungsrückstände. Das Gebäude ist sehr gepflegt.
Instandhaltungsrückstau Sondereigentum:	Der Zustand und die Ausstattung der Wohnung ist nicht bekannt, die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.
Anmerkung:	*Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.*

IV.8 Nebengebäude und Außenanlagen

Garagen	Massivbauweise, Flachdach, mit Metallschwingtoren, Teileigentum.
Außenanlagen:	Wege- und Stellplatzflächen gepflastert oder Schwarzdecke, Treppenanlagen, Rasen- und Pflanzflächen, Bäume und Sträucher, Sondernutzungsrechte an Teilflächen für die Erdgeschosswohnungen.

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.*

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

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 Treppenräume 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 3. OG links			100%	97%
Wohn-Essraum	4,750 *	5,200	24,70	23,96 m²
Schlafen	3,565 *	4,900		
	- 0,940 *	0,250	17,23	16,72 m²
Kind 1	2,700 *	3,840	10,37	10,06 m²
Kind 2	2,600 *	3,840		
	- 0,940 *	0,250	9,75	9,46 m²
Kochen	3,550 *	3,485		
	- 0,320 *	1,010	12,05	11,69 m²
Bad	1,650 *	3,485		
	- 0,815 *	0,750	5,14	4,98 m²
Gäste-WC	1,300 *	3,425		
	- 0,815 *	0,400	4,13	4,00 m²
Diele	6,730 *	1,300	8,75	8,49 m²
Abst.	1,035 *	0,700	0,72	0,70 m²
Balkon	5,200 *	1,960 * 0,5		5,10 m²
			rund	**95,20 m²**

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

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	1960
	tatsächliches Alter	66 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer	
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 80 Jahre)	80 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdaue (interpoliert)	25 Jahre

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. Verkehrswertermittlung

für das Wohnungseigentum Nr. 24 an dem bebauten Grundstück in 45356 Essen, Haus-Berge-Str. 113

Gemarkung Essen

Flur	Flurstück	Größe
22	274	3 747,00 m²

Sondereigentum an der Wohnung Haus-Berge-Straße 113 im III. Obergeschoss links, Nr. 24, Kellerraum Nr. 47 und Stellplatz Nr. 11 des Aufteilungsplanes.

415,71/ 10.000 Miteigentumsanteile

zum Wertermittlungsstichtag: 01.05.2026

Begründung der Grundstücksaufteilung:

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

Teilfläche A: (2 844) m²

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

Teilfläche B: (903 m²)

Hierbei handelt es sich um den zu der Garage zugehörigen Flächenanteil der wertmäßig als Erschließungs- und Stellplatzfläche beurteilt wird.

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.

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

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 39) zu berücksichtigen. (2)

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38) zu ermitteln.

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

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

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

V.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens und des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Diese Verfahren tragen den hier vorliegenden Gegebenheiten am besten Rechnung; die zugrunde zu legenden Einzelansätze beruhen auf Erfahrungssätzen, die mit Hilfe von Vergleichen und Marktanalysen abgeleitet sind.

Die bei dem Vergleichswertverfahren zugrunde gelegten Einzelansätze beruhen auf Erfahrungssätzen, die mit Hilfe von Vergleichen und umfangreichen Marktanalysen durch den Gutachterausschuss der Stadt Essen abgeleitet sind.

Der Wert des Grund und Bodens wird nach dem Vergleichswertverfahren unter Verwendung von Bodenrichtwerten abgeleitet. Die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften des zu beurteilenden Grundstücks, insbesondere Unterschiedlichkeiten der Lage sowie der baulichen und wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit, werden marktkonform berücksichtigt.

Insbesondere ist hierbei die unterschiedliche bauliche Nutzbarkeit des Grundstückes zu beurteilen, wofür im Wege einer durchgreifenden Marktanalyse Umrechnungskoeffizienten ermittelt und vom Gutachterausschuss, der Stadt Essen veröffentlicht wurden. Die Umrechnung erfolgt auf der Grundlage des § 12 ImmoWertV.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der nachhaltigen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

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.2 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 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.

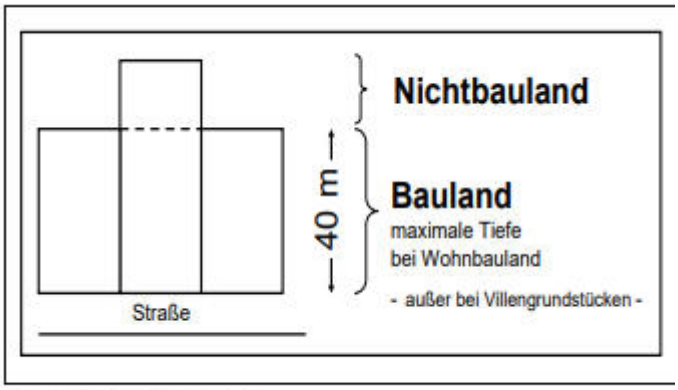


Abb. 1: Bauland / Nichbauland

Ein- und zweigeschossige Bauweise (Blaue Bodenrichtwerte)
Die überwiegende Nutzung in der Zone ist die Bebauung oder Bebaubarkeit der Grundstücke mit Ein- und Zwei-Familienhäusern. Die Baulandtiefe beträgt bis zu 40 m, vgl. auch Abb. 1. Die Zahl der Vollgeschosse beschreibt die in der Zone anzutreffenden durchschnittlichen Verhältnisse.

Die Anwendung der Bodenrichtwerte in Villengebieten bedarf einer besonderen sachverständigen Würdigung.

Mehrgeschossige Bauweise (Rote Bodenrichtwerte)
Die überwiegende Nutzung in der Zone ist die Bebauung oder Bebaubarkeit der Grundstücke mit zwei- und mehrgeschossigen Wohngebäuden in Form von Mehrfamilienhäusern oder die Mischnutzung (MI- oder MK-Gebiet). Die Baulandtiefe beträgt bis zu 40 m, vgl. auch Abb. 1. Die Zahl der Vollgeschosse beschreibt die in der Zone anzutreffenden durchschnittlichen Verhältnisse.

Zusätzlich ist den beschreibenden Merkmalen zu entnehmen, ob der Bodenrichtwert durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern oder in Form von Wohnungs- und Teileigentum geprägt ist.

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass in den letzten Jahren unbebaute Grundstücke auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Wohnungs- und Teileigentum errichtet werden, je nach Lage und baulicher Ausnutzbarkeit bis zu 30% über dem jeweiligen Bodenrichtwert, der durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern geprägt ist, gehandelt werden.

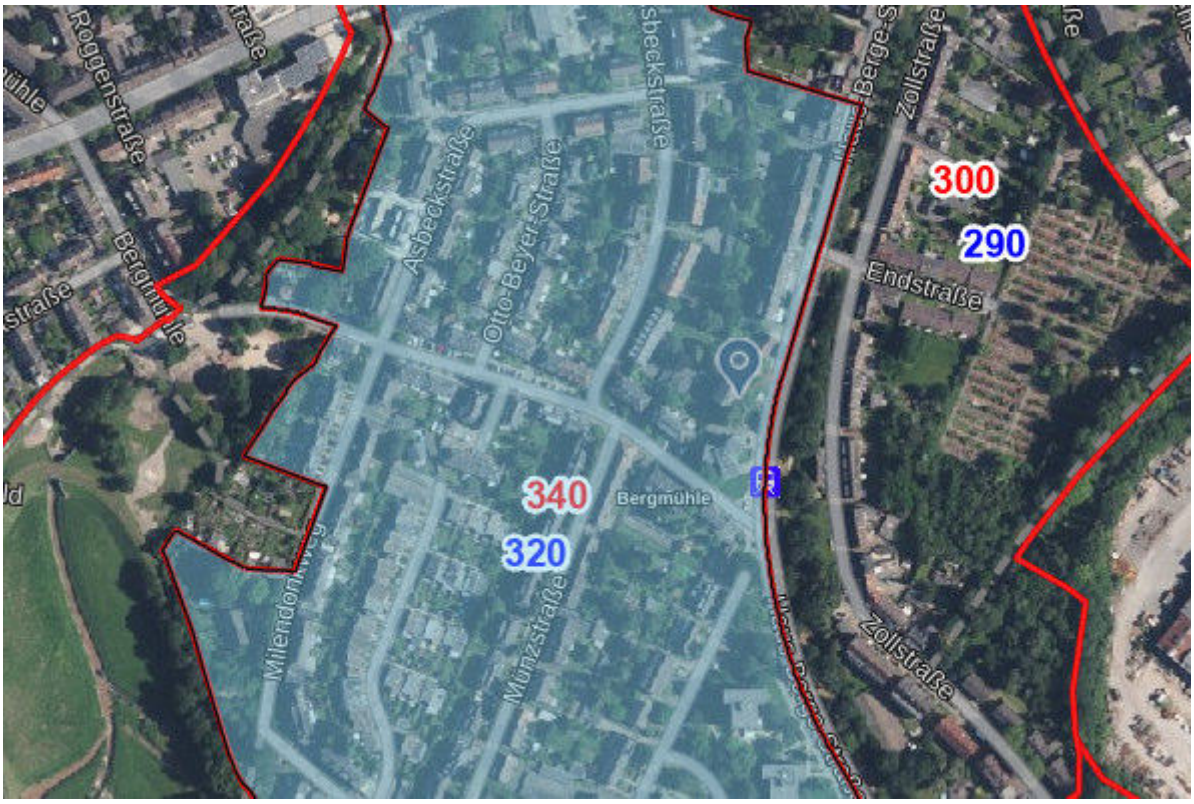
Dipl. - Ing. Dipl. - Des. Sabine Berchem
Vereidigte Sachverständige der IHK Essen/ Mülheim/ Oberhausen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Haskens Land 65 • 45355 Essen • Tel. : 02 01 / 61 41 160 • Fax : 02 01 / 61 41 163 • email: sb@sberchem.de

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert in der Stadt Essen, (Bodenrichtwertnummer 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	= 40,00m



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 01.05.2026 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 an zwei Straßen ist aufgrund der aufstehenden Bebauung ein Abschlag nicht sachgerecht.

<u>Teilfläche A:</u>

```
erschließungsbeitragsfreies Bauland
   2 844,00 m² *    340,00 €/m² =      966 960 €
```

Der unbelastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Aufteilungsplan Nr. 24 beträgt:

415,71/ 10.000 **rd. 40 200 €**

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

Teilfläche B:

Stellplatzfläche wird verkehrsüblicherweise mit 20% des Bodenrichtwertes und private Erschließungsflächen mit 20% in Ansatz gebracht. Aufgrund der Nutzungsart und Möglichkeit, halte ich insgesamt 40% für sachgerecht.

340 * 0,40 = rund 136,00 €/m²

```
Stellplatz- und Erschließungsfläche
     903,00 m² *    136,00 €/m² =      122 808 €
```

Der unbelastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Aufteilungsplan Nr. 24 beträgt:

415,71/ 10.000 **rd. 5 100 €**

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.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
Haus-Berge-Str.	113

Wohnfläche in qm:
95,20

Wohnwertmerkmal: Baujahr

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

Wohnwertmerkmal: Wohnungsausstattung

	Zu-/Abschlag
☑ Die Wohnung verfügt über eine Wärmeschutzverglasung (U-Wert bis 1,9).	3,1%

Wohnwertmerkmal: Heizung

	Zu-/Abschlag
☑ Die Wohnung wird über Zentralheizung beheizt (Zuschlag kann nicht mit Zuschlag für Wärmepumpe / Geothermie kombiniert werden).	2,5%

Wohnwertmerkmal: Wohnlage

Wohnlage	Zu-/Abschlag
VI	-1,9%

Ortsübliche Vergleichsmiete

Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche [m²]	95,2
Basis-Nettomiete [Euro/m²]	6,88
Summe aller Zu- und Abschläge [%]	3,7
Summe aller Zu- und Abschläge [Euro/m²]	0,25
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete [Euro/m²]	7,13
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete [Euro]	678,78
Mietspanne in Euro/m²	5,92 - 8,41
Mietspanne in Euro	563,58 - 800,63

In Anlehnung an den Mietspiegel halte ich einen Mietzins von 7,50 €/m² 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

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

“Quelle GMB Essen 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 Liegenschaftzinssatzes bestimmt sich nach der Art und Lage des Objektes, seine Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse Als Liegenschaftzinssatz wird hier angesetzt **1,2 %** als sachgerecht angenommen.*

Der Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentum vermietet den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **1,3 %**. Die Tabelle 6.3 und die Abbildung 6.7 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 1,0 Prozentpunkten, sehr gute Lagen rechtfertigen einen Abschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	**1,3**	**1,7**	**1,5**	**-2,5**	**4,8**
Restnutzungsdauer [Jahre]	34	11	33	21	68
Bewirtschaftungskosten [%]	25,7	3,3	26,0	15,0	32,0
Rohertragsvervielfältiger	24,2	7,3	23,1	10,9	44,0
Miete [€/m²]	7,41	0,79	7,24	6,29	11,03
Kaufpreis [€/m² WF]	2.174	772	2.035	888	4.292
Wohnfläche [m²]	68	20	65	35	125

Tabelle 6.3: Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum vermietet

“Quelle GMB Essen 2026“

Begründung: in der Stadt Essen liegt der Liegenschaftszinssatz für vermietete Eigentumswohnungen mit einer Größe von 68 m², einer RND von 34 Jahren, einer Miete von 7,41 €/m² bei 1,3 +- 1,7%.

Unter Berücksichtigung der Größe (95,20 m²), der Lage an der stark befahrenen Straße, der RND von 25 Jahren und dem Mietzins von 7,50 €/m², halte ich insgesamt den Liegenschaftszinssatz von 1,2% für sachgerecht.

50

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

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

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

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

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

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

V.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 24

* Nettokaltmiete (Miete gemäß der vorliegenden Aufstellung)

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete monatlich	jährlich
	m²	€/m²	€	€
Wohnfläche	95,20	7,72	735,00	8 820,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt 8 820 €

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

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete monatlich	jährlich
	m²	€/m²	€	€
Wohnfläche	95,20	7,50	714,00	8 568,00
Stellplatz	1		25,00	300,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt 8 868 €

Die Marktmiete wird als sachgerecht angenommen, sie liegt inkl. Stellplatz geringfügig über der tatsächlichen Miete.

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 €/WE	429 €
Instandhaltungsaufwendungen 14,00 €/m² WF	1 333 €
Mietausfallwagnis in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %	177 €
CO² Umlage (nicht umlegbar) [1)] in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %	171 €
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	- 2 110 € = 23,8 % der Nettokaltmiete
* jährlicher Reinertrag	6 758 €
* Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil	
1,2 % * (40 200 € + 5 100 €)	- 544 €
* Ertrag der baulichen Anlagen	6 214 €

[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

* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 25 Jahre		
* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei 25 Jahren RND und 1,2 % Liegenschaftszinssatz	*	21,49
		133 539 €
* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen		
* Bodenwertanteil Teilfläche A und B		45 300 €
* vorläufiger Ertragswert		178 839 €
* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Die Marktanpassung ist hinreichend im Mietzins und im Liegenschaftszins berücksichtigt.		
* Ertragswert unbelastet insgesamt		178 939 €
	rd.	**179 000 €**

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

4.4 Plausibilitätsprüfung

Immobilienrichtwert in der Stadt Essen 2026.
Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Essen wurde der Immobilienrichtwert im Bereich der Kurfürstenstraße 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	1,027	1990	1,127
1949	1,000	1970	1,031	1991	1,134
1950	1,000	1971	1,035	1992	1,141
1951	1,000	1972	1,039	1993	1,148
1952	1,000	1973	1,043	1994	1,156
1953	1,000	1974	1,047	1995	1,163
1954	1,000	1975	1,051	1996	1,170
1955	1,000	1976	1,055	1997	1,178
1956	1,000	1977	1,059	1998	1,186
1957	1,000	1978	1,063	1999	1,193
1958	1,000	1979	1,068	2000	1,201
1959	1,000	1980	1,072	2001	1,209
1960	1,000	1981	1,076	2002	1,217
1961	1,000	1982	1,080	2003	1,225
1962	1,000	1983	1,085	2004	1,233
1963	1,004	1984	1,089	2005	1,242

1960 = **1,000**

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

vermietet = **0,912**

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

vorhanden = **1,013**

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

vorhanden = **1,000**

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

8 WE = **1,000**

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
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

95,20 m² = **1,051**

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	mittel	0.0 %
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden	vorhanden	1.3 %
Baujahr	1962	1960	0.0 %
Wohnfläche	69 m²	95 m²	5.1 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	8	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-8.8 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		**2.040 €/m²**	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		**195.000 €**	

Aufgrund des Immissionsbelastung und der kleinteiligen Räume, halte ich einen Faktor von 0,95 für sachgerecht.

2 040 * 0,95 = **1 938 €/m²WF**

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 24 wurde mit rund 179 000 € ermittelt, das entspricht rund **1.880 €/ m²WF**. Der Wert liegt rund 3,0% unter dem Immobilienrichtwert. Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage sowie eigene Recherchen, der Käuferzurückhaltung durch das GEG, halte ich den ermittelten Ertragswert für sachgerecht.

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

V.5 Verkehrswert

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

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 5%** für sachgerecht.

Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 24 an dem bebauten Grundstück in 45356 Essen, Haus-Berge-Str. 113

Gemarkung Essen

Flur	Flurstück	Größe
22	274	3 747,00 m²

Sondereigentum an der Wohnung Haus-Berge-Straße 113 im III. Obergeschoss links, Nr. 24, Kellerraum Nr. 47 und Stellplatz Nr. 11 des Aufteilungsplanes.

415,71/ 10.000 Miteigentumsanteile

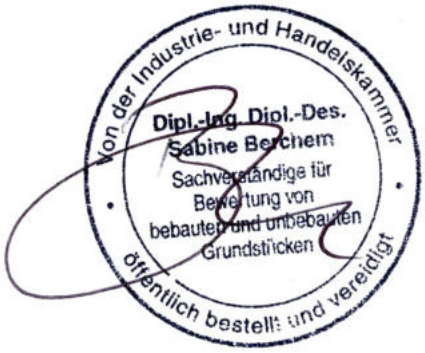
zum Wertermittlungsstichtag: 01.05.2026

170 000 €
in Worten: Einhundertsiebzigtausend EURO

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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



Essen, 03.06.2026

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.

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

IX. Lageplan

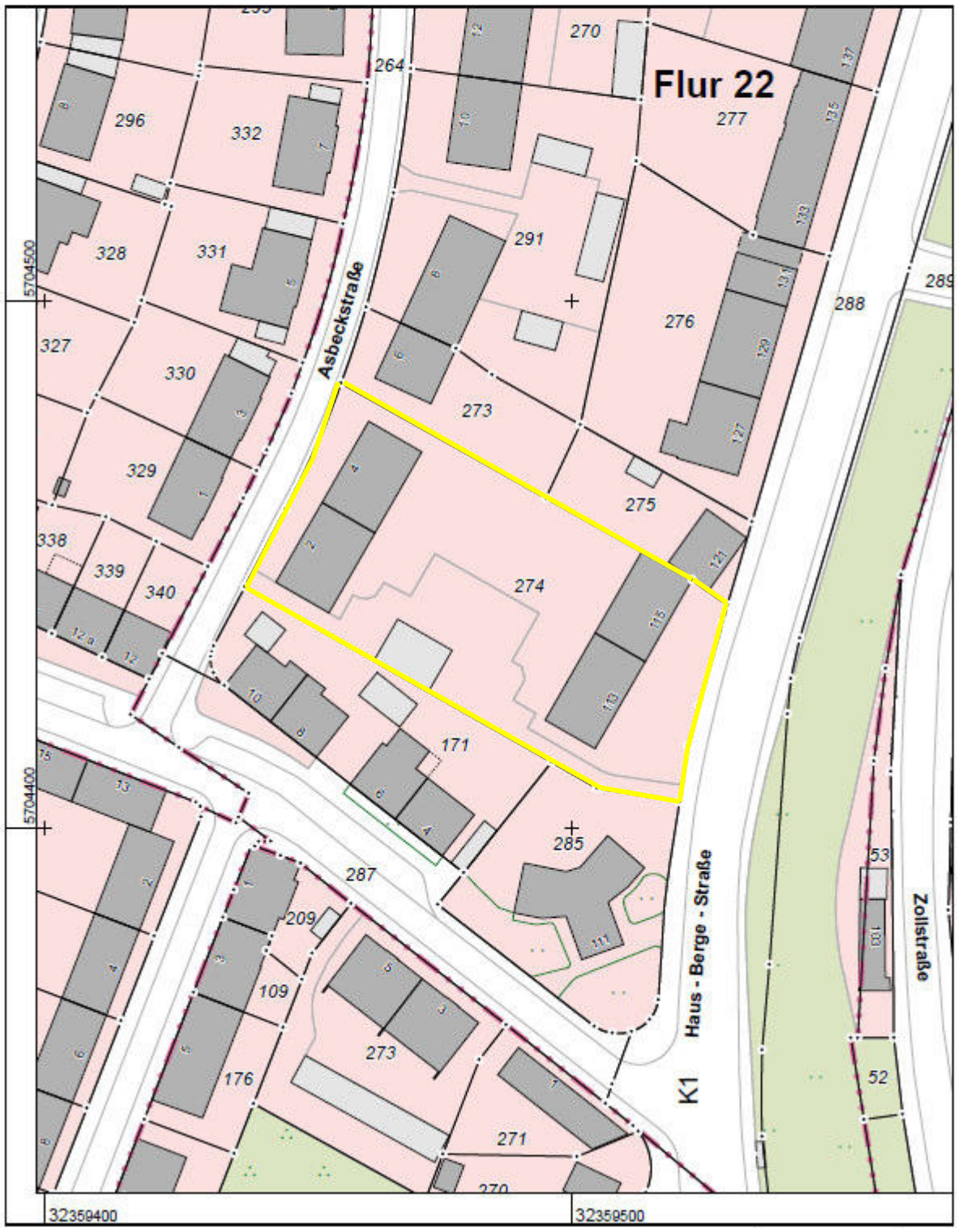
Stadt Essen
Katasteramt
Lindenallee 10
45127 Essen

Flurstück: 274
Flur: 22
Gemarkung: Bochold
Haus-Berge-Str. 113, Essen u.a.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

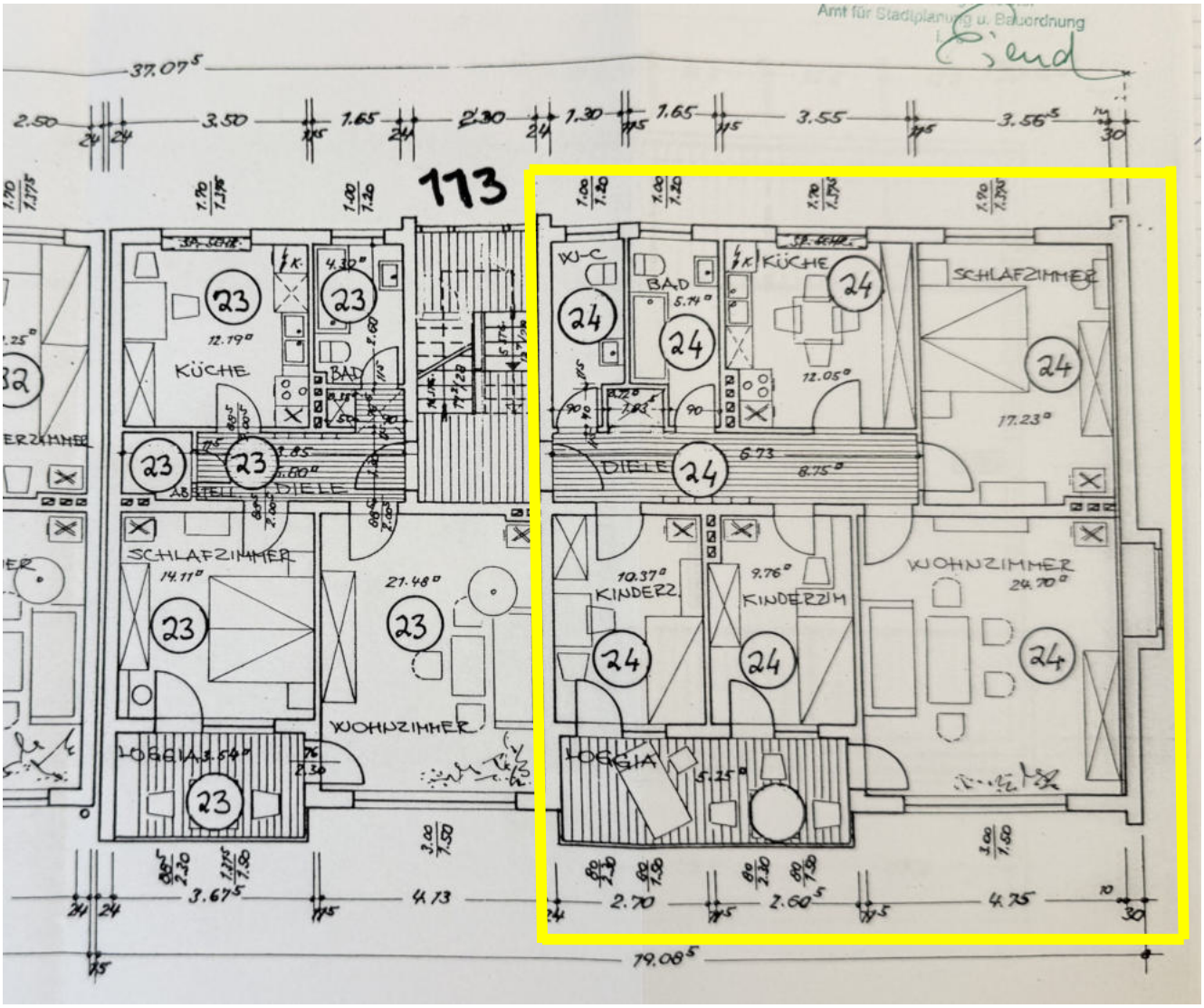
Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 01.06.2026
Zeichen:



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

X. Grundrisse



3. Obergeschoss