

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

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



Gutachten

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

Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftsnummer: 183 K 8/25



Objekt:	Schwelmhöfe 2, 45307 Essen Wohnungseigentum Nr. 2 Gemarkung Kray Flur 10, Flurstück 65
Objektart:	Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus
Wertermittlungsstichtag	01. September 2025
Verkehrswert WE Nr. 2:	<u>€ 32.000,00</u>

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	14
IV.4 Ausführung und Ausstattung	14
IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum	14
IV.6 Dach	14
IV.7 Zustand	15
IV.8 Außenanlagen	15
IV.9 Einschränkende Hinweise	15
IV.10 Energie-Ausweis	15
IV.11 Baumassen und –Flächen	16
IV.11.1 Ermittlung der Flächen	16
IV.12 Restnutzungsdauer	16
V. Verkehrswertermittlung	17
V.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
V.2 Bodenwertermittlung	19
V.3 Ertragswertverfahren	21
V.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 2	24
V.4 Plausibilitätsprüfung	25
V.5 Verkehrswert	28
VI. Verzeichnis der Anlagen	29
VII. Literaturverzeichnis	29
VIII. Übersicht	30
IX. Katasterplan	31
X. Grundrisse	32

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 06.05.2025,
 Geschäftsnummer 183 K 8/25*

*„in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums in der Gemarkung
 Kray*

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Kray Blatt 2995

Lfd. Nr. 1 BV:

*59,48/ 1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Gemarkung Kray, Flur 10,
 Flurstück 65, Gebäude- und Freifläche, Schwelmhöfe 2, Größe 244 m², verbunden mit
 dem Sondereigentum an der Wohnung gelegen im Erdgeschoss nebst zwei
 Abstellräumen im Keller – Aufteilungsplan Nr. 2 -*

Eigentümer: Roberto Petrucci (gemäß Grundbuch Jens Engel)

*soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten einer Sachverständigen über den aktuellen
 Verkehrswert des oben genannten Objektes 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 27.03.2025
 - Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2025
 - Mietspiegel der Stadt Essen
- 1.2** Auftraggeber:
 Amtsgericht Essen, Abteilung 183
- 1.3** Aufgabe des Gutachtens:
 s. Aufgabenstellung
- 1.4** Die Ortsbesichtigung erfolgte am: 03. September 2025
- 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 8 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, unter anderem der Grugapark, und der Baldeneysee und seine Umgebung.

Mit dem Museum Folkwang verfügt Essen über eine renommierte Sammlung moderner Gemälde, Skulpturen, Grafiken und Fotografien. Das nach Plänen von Alvar Aalto erbaute Opernhaus, die Folkwang Universität der Künste, das Grillo-Theater oder das Deutsche Plakatumuseum sind angesehene Kunst- und Kultureinrichtungen.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Kray. **Kray** ist ein östlicher Stadtteil der Stadt Essen. In nur wenigen Stadtteilen ist die Industrialisierung von je her so präsent wie in Kray und Leithe. Doch trotz der damaligen Gründung von vielen Zechen und Bergbau-Siedlungen hat sich die ehemalige Bauerschaft ihren Charme mit alten Bauernhöfen und großen Parkanlagen erhalten. So kann man heutzutage nicht nur ein großes kulturelles Programm wie das alte Rathaus oder die Zeche Bonifacius besichtigen, sondern auch in den zwei großen Parkanlagen, Volksgarten und Mechtenberg, vom Alltag abschalten und die Seele baumeln lassen.

Strukturdaten der Bevölkerung in Kray

- Bevölkerungsanteil der unter 18-Jährigen: 19,1 % (Essener Ø: 16,9 %)
- Bevölkerungsanteil der mindestens 65-Jährigen: 18,3 % (Essener Ø: 21,7 %)
- Ausländeranteil: 26,4 % (Essener Ø: 20,6 %)

Verkehrslage,
Entfernungen

Die Liegenschaft ist über die Straße Schwelmhöfe erschlossen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 5,0 km. Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die A40 ist ca. 500 m, die A52 ca. 3,4 km, die B227 ca. 2,7 km entfernt.

Wohnlage:

Die Lage wird als einfache Wohnlage beurteilt.

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

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen.

topographische
Grundstückslage:

fast eben

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.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage)

Straßenfront:	ca. 23,40 m
mittlere Tiefe:	s. Lageplan
Grundstücksgröße:	244,00 m ²
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform, s. Lageplan

III.3 Erschließungszustand

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

III.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Rechte:	In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs von Kray Blatt 2995 besteht folgende Eintragung: Lfd.-Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Essen, 180 K 39/19) Lfd.-Nr. 4: Die Wiederversteigerung ist angeordnet (AG Essen, 183 K 8/25) 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:	Soweit bekannt ist die Wohnung vermietet. 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.
Denkmalschutz:	Denkmalliste der Stadt Essen Nr. 496 eingetragen am 10.08.1989. <i>Das Gebäude ist die zweite Doppelhaushälfte von Hubertstr. 285; die Anordnung aller Bauteile gleicht diesem Objekt; zum Unterschied ist die Ecke gerundet, im EG befindet sich kein Laden, die Putzornamente sind unterschiedlich, am Gebäudeteil an der Hubertstraße befindet sich ein Segmenterker.</i>

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

(aus: Denkmalliste der Stadt Essen, Stand: 01.02.2001)

Mit der Eintragung in die Denkmalliste unterliegt das Objekt den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes, die sich einerseits zum Vorteil, andererseits aber auch zum Nachteil des betroffenen Grundstücks auswirken können.

Es kommen insbesondere folgende Vor- und Nachteile in Frage:

- Vorteile durch Steuerermäßigungen und Steuerbefreiungen
- Vorteile durch öffentliche Fördermittel
- Nachteile aufgrund des Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebots
- Nachteile aufgrund des Abbruchverbots

Aufgrund der Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes müssen in der Wertermittlung folgende Besonderheiten berücksichtigt werden:

Das Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot sowie das Abbruchverbot zielen darauf ab, den Bestand des Gebäudes und eine Nutzung auf Dauer zu sichern. Es muss daher ein Bewertungsverfahren angewandt werden, dass diesen Gesichtspunkten Rechnung trägt.

In der Regel sind die mit dem Denkmalschutz einhergehenden Nachteile größer als die Vorteile.

Die erhöhten Kosten werden in der Wertermittlung als erhöhte Instandhaltungskosten berücksichtigt.

Erschließungsbeiträge: Die Erschließungsbeiträge sind soweit bekannt abgegolten.

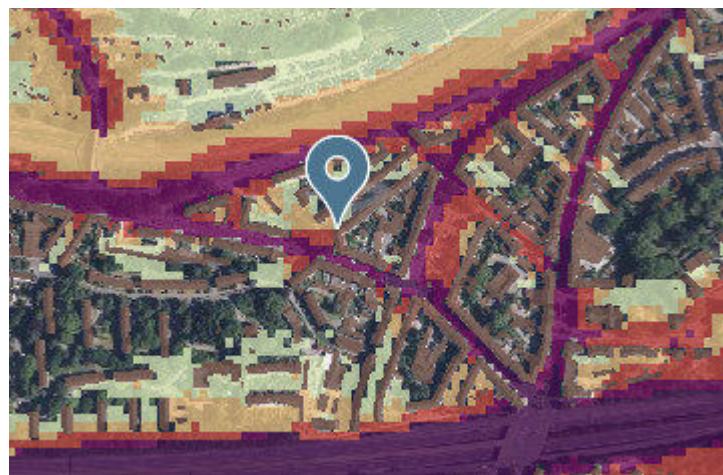
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: Das Grundstück ist derzeit in kein Sanierungsverfahren einbezogen.

Darstellung im Flächennutzungsplan: In dem wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr (Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen) ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Ein Bebauungsplan wurde für den in Rede stehenden Bereich nicht aufgestellt.

Das Grundstück ist entsprechend § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - zu beurteilen. Hiernach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

NRW-Umweltdaten
Lärmkataster

**Straßenverkehr 24h**

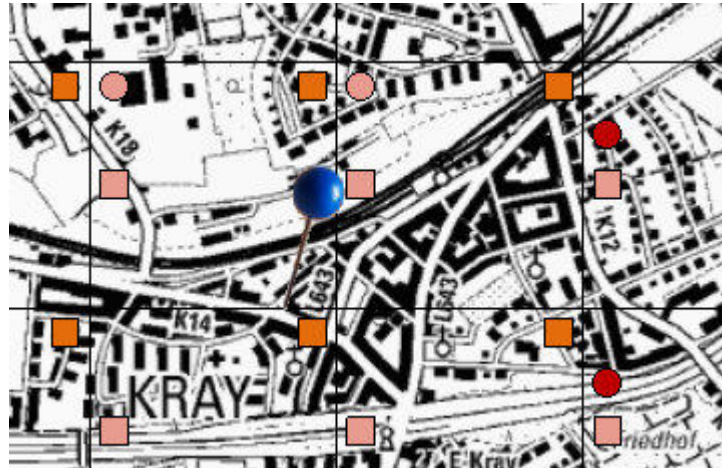
L-den / dB(A)




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

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:



	oberflächennaher Bergbau, belegt	bekannt
	bergbaubedingter Tagesbruch	Anzahl: 1
	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 konnte nur bedingt geprüft 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

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
 - 2 Obergeschosse
 - Dachgeschoss

Baujahr: 1911
 17.05.2002 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Gesamtnutzungsdauer: unendliche Nutzungsdauer (Denkmalschutz)

Restnutzungsdauer: 40 Jahre (s. Seite 16)

IV.2 Fotos

Bild 1
 Straßenansicht



Bild 2
 wie vor, Hauseingang
 Holztür mit Verglasung (einfachverglast)



Bild 3

wie vor, Farbablösungen und Putzschäden an der Balkonplatte



Bild 4

wie vor, Farbablösungen und Putzschäden im Bereich des Erkers



Bild 5

wie vor, Farbablösungen und Putzschäden an der Balkonplatte



Bild 6

Holzfenster (überarbeitungsbedürftig)



Bild 7

Hofansicht, der Innenhof ist fast vollständig versiegelt.



Bild 8
wie vor, Putzschäden im Bereich der
Balkone



Bild 9
wie vor



Bild 10
Treppenhausfenster, Holzfenster,
einfachverglast (erneuerungsbedürftig)



Bild 11

Hoffassade, deutliche Verfärbungen des Fassadenanstrichs



Bild 12

Treppenhaus, Holztreppe mit PVC
diverse Putzschäden



Bild 13

wie vor, der Belag ist zum Teil lose und
wurde notdürftig geklebt



Bild 14

Der Putz der Treppenhauswände ist weitestgehend schadhaft



Bild 15

wie vor



Bild 16

Erneuerungsbedürftiges Treppenhausfenster

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.3 Räumliche Aufteilung des Wohnungseigentums Nr. 2

Erdgeschoss Wohn- Essraum, Küche, Schlafzimmer, WC
 Kellergeschoss Keller Nr. 2

IV.4 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbau
 Fundamente: soweit bekannt gemauert
 Kellerwände: Mauerwerk (soweit bekannt)
 Umfassungswände: Mauerwerk
 Innenwände: überwiegend Mauerwerk
 Geschossdecken: Eisenbeton, Holzbalkendecke
 Treppen: Geschosstreppe: Holztreppe mit PVC
 Fußböden: Keller nicht bekannt
 Fenster Treppenhaus Holzfenster - mit Einfachverglasung
 Türen: Hauseingangstür: Holz mit Glasausschnitten (einfachverglast)
 Außenverkleidung: Putz mit Anstrich, im Bereich der Straße mit Stuckelementen
 Heizung gemäß Hausakte, Ölzentralheizung

IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum

Fußböden: Wohn-, Schlafräum, nicht bekannt
 Küche, WC
 Innenansichten: Wandflächen nicht bekannt
 Küche, WC nicht bekannt
 Deckenflächen: nicht bekannt
 Fenster: Holzfenster - mit Isolierverglasung, Rollläden
 Türen: Wohnungseingangstüre: nicht bekannt
 Innentüren: nicht bekannt
 Elektroinstallation: nicht bekannt
 Sanitäre Installation: WC: Waschbecken, WC (gem. Bauantragsplan)
 Küche mit den erforderlichen Anschlüssen (gem. Bauantragsplan)
 Warmwasserbereitung nicht bekannt

IV.6 Dach

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion
 Dachform und Dacheindeckung: Satteldach, Dachpfannen

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 das „Schlafzimmer“ erschlossen. Gemäß Genehmigungsplan verfügt die Wohnung lediglich über ein WC mit Handwaschbecken.

Belichtung und Besonnung: Das Schlafzimmer ist über die daran anschließende Küche belichtet (Baugenehmigungsplan).

Instandhaltungsrückstau Soweit feststellbar bestehen folgende Instandhaltungsrückstände:
 Gemeinschaftseigentum:

- diverse Putzschäden im Bereich der Balkone und dem Erker
- schadhafter Putz der Wände im Treppenhaus
- überarbeitungsbedürftiger Anstrich der Fenster (soweit erkennbar)
- erneuerungsbedürftige Fenster im Treppenhaus
- der Belag der Treppe ist zum Teil lose und wurde notdürftig geklebt

Das Gebäude konnte ausschließlich von außen und im Bereich des Treppenhauses besichtigt werden.

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 Außenanlagen

Außenanlagen: Der Innenhof ist weitestgehend gepflastert, Sträucher.

IV.9 Einschränkende Hinweise

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

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

IV.10 Energie-Ausweis

Energie-Ausweis: stand nicht zur Verfügung

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

Aufgrund des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) muss ab 1. Januar 2009 bei der Vermietung, Verpachtung oder beim Verkauf von Gebäuden und Gebäudeteilen (vor allem also Häusern, Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten) 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 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 EG rechts			100%	97%
Wohnraum	3,450 *	4,250	15,00	14,55 m ²
Schlafen	3,400 *	4,250	14,45	14,02 m ²
Küche	2,160 *	1,520	3,28	3,18 m ²
WC	0,950 *	1,200	1,14	1,11 m ²
				32,86 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. Aufgrund des Denkmalschutzes ist das **Gebäude auf ewig zu erhalten**. Diesen Grundsätzen entsprechend wird für das zu beurteilende Gebäude –unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungs-, Um-, und Anbauarbeiten – die wirtschaftliche Restnutzungsdauer angesetzt mit

40 Jahren ¹⁾

Hierbei wird eine Objektentsprechende wirtschaftlich Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt.

¹⁾ unter Berücksichtigung der alten Bausubstanz (die Gebäude entsprechen nicht dem Wert eines Neubaus) und dem Denkmalschutz (die Gebäude sind auf „ewige“ Zeit zu erhalten) wird für die Bewertung eine **fiktive** Restnutzungsdauer von 40 Jahren angenommen.

V. Verkehrswertermittlung

für das Wohnungseigentum Nr. 2 an dem bebauten Grundstück in 45307 Essen, Schwelmhöfe 2

Gemarkung Kray

Flur	Flurstück	Größe
10	65	244,00 m ²

Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts nebst zwei Kellerräumen -Aufteilungsplan Nr. 2-59,48/ 1.000 Miteigentumsanteile

zum Wertermittlungsstichtag: 01.09.2025

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Die Verfahrenswahl richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles (§12 Abs. 1 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des Wertes bebauter Grundstücke stehen neben dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) das Ertragswertverfahren (§§ 27 -34) und das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) zur Verfügung. Der Bodenwert wird in der Regel durch Preisvergleich ermittelt gem. § 40 ImmoWertV. Hierbei können auch geeignete, aus Vergleichskaufpreisen abgeleitete Richtwerte herangezogen werden. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies und nach dem Kommunalabgabengesetz kanalanschlussbeitragsfreies Grundstück im unbebauten Zustand. Die in diesem Wertgutachten verwendeten Geschossflächenzahlen (GFZ) beziehen sich auf die Definitionen der Baunutzungsverordnung von 1986.

Die Auswahl der Bewertungsverfahren hängt von Verhältnissen des jeweiligen Falles ab. Soweit Ertragsverhältnisse verkehrsüblicherweise für ein Objekt von entscheidender Bedeutung sind, wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens nicht verzichtet werden können.

Bei der Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren werden unter Beachtung der § 31 ImmoWertV Mieten und Pachten zugrunde gelegt, die unter Berücksichtigung des Zustandes angemessen und nachhaltig erzielbar waren.

Die sicherste Bestimmung des Verkehrswertes ist durch Vergleichswertverfahren gegeben, wenn hierzu ausreichende Werte zur Verfügung stehen.

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

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

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

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

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

V.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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

V.2 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke – mit Ausnahme der in den „Bodenrichtwerte-Details“ entsprechend gekennzeichneten Villengebiete – beziehen sich auf eine Baulandtiefe **bis zu 40 m**. Gemäß § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, vgl. Abb. 1.

Wertansätze für sonstige Teilflächen - Nichtbauland - können dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen (Kapitel 4) entnommen werden.

Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

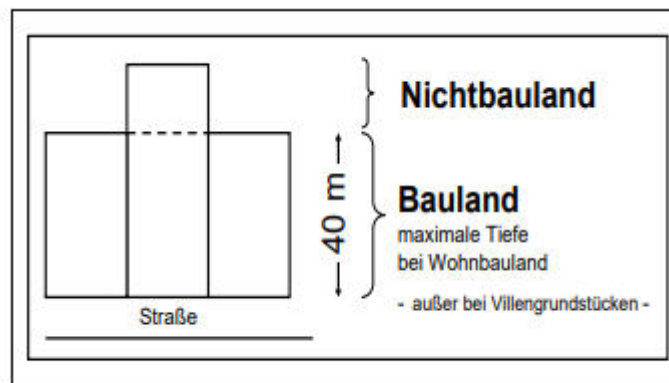


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

Ein- und zweigeschossige Bauweise (Blaue Bodenrichtwerte)

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

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

Mehrgeschossige Bauweise (Rote Bodenrichtwerte)

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

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

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

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 17355)
 zum Stichtag 01.01.2025 = 260,00 €/m²

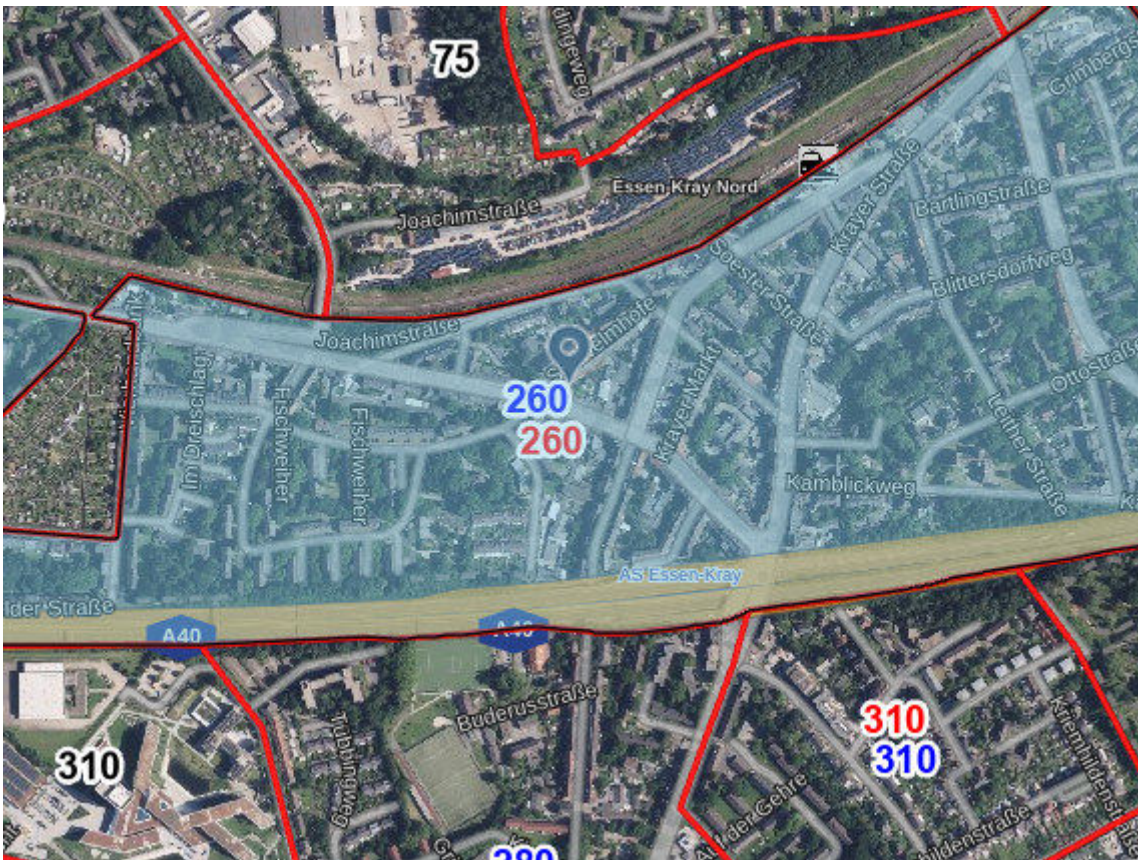
Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse BORIS abgerufen und beim Gutachterausschuss der Stadt Essen erfragt. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

erschließungsbeitrags-
 rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II – V

Grundstückstiefe = 40,00m



Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2025 wie folgt geschätzt:

Das Grundstück entspricht hinreichenden der Bodenrichtwertzone, der Wert von 260 €/m² wird als sachgerecht angenommen. Eine Anpassung an den Stichtag ist nicht erforderlich. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

$$\begin{array}{l} \text{erschließungsbeitragsfreies Bauland} \\ 244,00 \text{ m}^2 * 260,00 \text{ €/m}^2 = 63\,440 \text{ €} \end{array}$$

Der unbelastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Aufteilungsplan Nr. 2 beträgt:

$$59,48/1.000 \quad \text{rd. } 3\,800 \text{ €}$$

V.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

ROHERTRAG

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die nachhaltigen Mieten zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV). In dem Gutachten wird von der ortsüblich erzielbaren Nettokaltmiete ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht.

Allgemeine Angaben

Straßenname Schwelmhöfe	Hausnummer 2
Wohnfläche in qm: 33,00	

Wohnwertmerkmal: Baujahr

Bauklassenklasse des Gebäudes Baujahre vor 1919	Zu-/Abschlag -1,7%
--	-----------------------

Wohnwertmerkmal: Wohnungsausstattung

<input checked="" type="checkbox"/> Die Wohnung verfügt über keine Video- oder Gegensprechanlage (nur in Mehrfamilienhaus).	Zu-/Abschlag -3,8%
<input checked="" type="checkbox"/> Die Wohnung verfügt über ein oder mehrere Durchgangszimmer.	Zu-/Abschlag -1,2%
<input checked="" type="checkbox"/> Die Wohnung verfügt über keinen Balkon, keine Terrasse und keinen eigenen Garten.	Zu-/Abschlag -2,8%

Wohnwertmerkmal: Heizung

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

Wohnwertmerkmal: Wohnlage

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

Ortsübliche Vergleichsmiete

Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche [m²] 33
Basis-Nettomiete [Euro/m²] 7,94
Summe aller Zu- und Abschläge [%] -7
Summe aller Zu- und Abschläge [Euro/m²] -0,56
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete [Euro/m²] 7,38
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete [Euro] 243,54
Mietspanne in Euro/m² 6,13 - 8,71

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

Aufgrund der Grundrissstruktur (Belichtung des Schlafzimmers über die Küche, gemäß Grundriss verfügt die Wohnung über kein vollständiges Bad), halte ich einen Mietzins von 6,50 €/m² für sachgerecht.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung**Verwaltungskosten**

351 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

420 Euro jährlich je Eigentumswohnung

Instandhaltungskosten

13,80 Euro/m² jährlich je Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden

Mietausfallwagnis

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

“Quelle GMB Essen 2025“

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich nach der Art und Lage des Objektes, seine Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse

Begründung: in der Stadt Essen liegt der Liegenschaftszinssatz für vermietete Eigentumswohnungen mit einer Größe von 66 m², einer RND von 34 Jahren, einer Miete von 7,36 €/m² bei 1,8 +- 1,6%.

Unter Berücksichtigung der Größe (32,85 m²), der RND von 40 Jahren (Denkmalschutz, Erhaltungsgebot) und dem Mietzins von 6,50 €/m², halte ich den Liegenschaftszinssatz von **3,0%** für sachgerecht.

6.1.4.2 Wohnungseigentum vermietet

Der Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentum vermietet den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **1,8%**. Die Tabelle 6.2 und die Abbildung 6.6 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 [%]	1,8	1,6	1,9	-2,3	5,6
Restnutzungsdauer [Jahre]	34	10	32	21	67
Bewirtschaftungskosten [%]	25,7	3,4	26,0	14,0	32,0
Rohertragsvervielfältiger	21,8	5,8	20,7	11,9	44,0
Miete [€/m ²]	7,36	0,98	7,32	5,36	12,51
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.940	644	1.875	916	4.422
Wohnfläche [m ²]	66	20	63	35	146

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. 2

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

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohnfläche	32,85	6,50	rd. 214,00	2 568,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt		2 568 €		

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

Verwaltungskosten 420 €/WE	420 €	
Instandhaltungsaufwendungen 15,00 €/m ² WF ¹⁾	493 €	
Mietausfallwagnis in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %	51 €	
CO ² Umlage (nicht umlegbar) ²⁾ in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %	51 €	
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	- 1 015 € = 39,5 % der Nettokaltmiete	
* jährlicher Reinertrag	1 553 €	
* Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil		
3,0 % * 3 800 €	- 114 €	
* Ertrag der baulichen Anlagen	1 439 €	
* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 40 Jahre		
* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei 40 Jahren RND und 3,0 % Liegenschaftszinssatz	* 23,11	
* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen	33 255 €	
* Bodenwertanteil	3 800 €	
* vorläufiger Ertragswert	37 055 €	
* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Die Marktanpassung ist hinreichend im Mietzins und im Liegenschaftszins berücksichtigt.		
Instandhaltungsstau Gemeinschaftseigentum anteilig (20.000 * 59,48/1.000)	- 1 190 €	
* Ertragswert unbelastet insgesamt	35 865 €	
rd.	36 000 €	

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

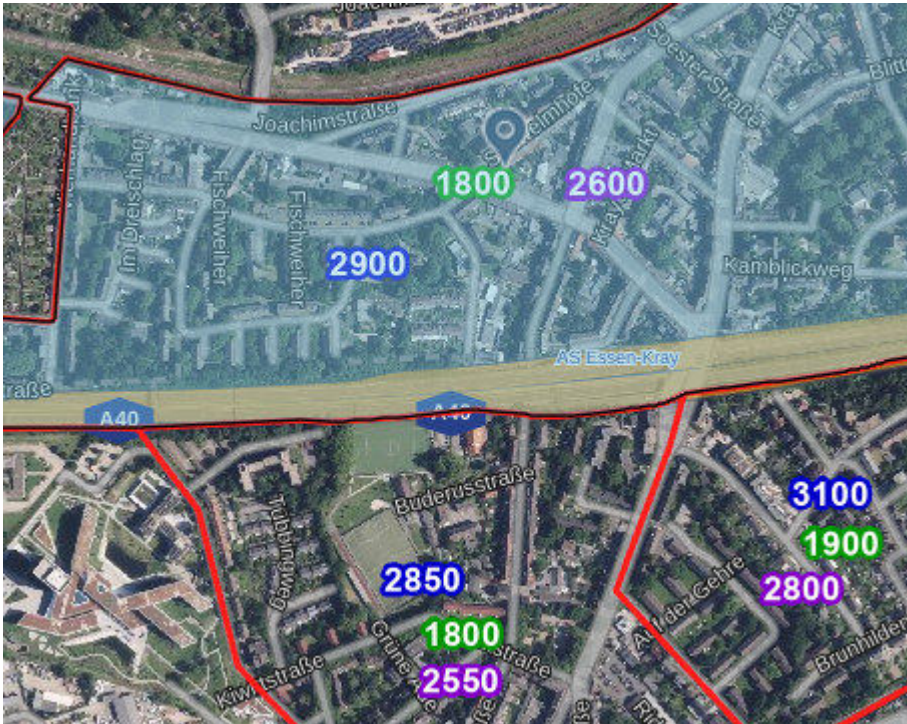
1) erhöhte Instandhaltungskosten aufgrund des Denkmalschutzes

2) 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.

4.4 Plausibilitätsprüfung

Immobilienrichtwert in der Stadt Essen 2025.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Essen wurde der Immobilienrichtwert zum Stichtag **01.01.2025** mit **1 800 €/ m²** ermittelt.



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Immobilienrichtwertnummer	= 117335
Immobilienrichtwert	= 1 800 €/m ²
Baujahr	= 1962
Größe	= 69 m ²
Balkon	= vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	= 7 - 12
Gebäudestandard	= mittel
Mietsituation	= unvermietet
Stellplatz	= nicht vorhanden

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

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

Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient
1900 - 1948	1,000	1969	1,023	1990	1,109
1949	1,000	1970	1,027	1991	1,115
1950	1,000	1971	1,030	1992	1,121
1951	1,000	1972	1,033	1993	1,127
1952	1,000	1973	1,037	1994	1,134
1953	1,000	1974	1,040	1995	1,140
1954	1,000	1975	1,044	1996	1,146
1955	1,000	1976	1,048	1997	1,153
1956	1,000	1977	1,051	1998	1,159
1957	1,000	1978	1,055	1999	1,165
1958	1,000	1979	1,058	2000	1,172
1959	1,000	1980	1,062	2001	1,179
1960	1,000	1981	1,066	2002	1,185
1961	1,000	1982	1,069	2003	1,192

1911 = 1,000

Gebäudestandard	Koeffizient
einfach	0,766
einfach bis mittel	0,843
mittel	1,000
mittel bis gehoben	1,352

einfach bis mittel = 0,843

Mietsituation	Koeffizient
unvermietet	1,000
vermietet	0,905

vermietet = 0,905

Stellplatz / Garage	Koeffizient
nicht vorhanden	1,000
vorhanden	1,020

nicht vorhanden = 1,000

Balkon / Terrasse	Koeffizient
vorhanden	1,000
nicht vorhanden	0,899

nicht vorhanden = 0,899

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Koeffizient
3 - 6	1,073
7 - 12	1,000
≥13	0,906

8 WE = 1,000

Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient
20 - 39	0,965	83	1,037	127	1,072
40	0,966	84	1,040	128	1,073
41	0,967	85	1,043	129	1,073
42	0,968	86	1,046	130	1,074
43	0,969	87	1,049	131	1,074
44	0,970	88	1,051	132	1,075

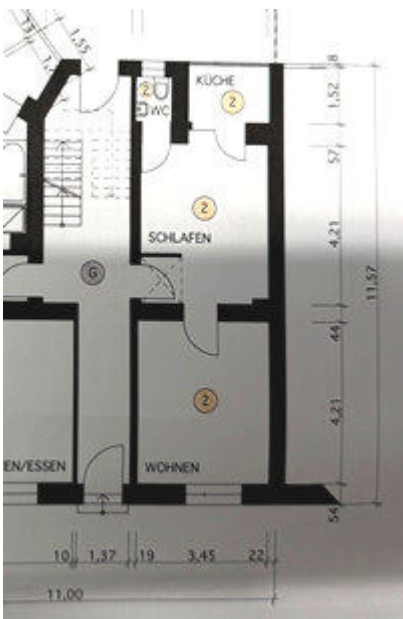
32,85 m² = 0,965

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

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

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1800 €/m ²		
Gemeinde	Essen		
Immobilienrichtwertnummer	117355		
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel	-15.7 %
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden	nicht vorhanden	0.0 %
Baujahr	1962	1911	0.0 %
Wohnfläche	69 m ²	33 m ²	-3.5 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	nicht vorhanden	-10.1 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	8	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-9.5 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.190 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		39.000 €	

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 2 (ohne BOG's) wurde mit rund 37 000 € ermittelt, das entspricht rund **1.126 €/ m²WF**. Der Wert liegt rund 5,4% unter dem Immobilienrichtwert. Unter Berücksichtigung der **Grundrisstruktur** sowie eigene Recherchen, 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 10%** für sachgerecht.

Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 2 an dem bebauten Grundstück in 45307 Essen, Schwelmhöfe 2

Gemarkung Kray

Flur	Flurstück	Größe
10	65	244,00 m ²

Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts nebst zwei Kellerräumen -Aufteilungsplan Nr. 2-59,48/ 1.000 Miteigentumsanteile

zum Wertermittlungsstichtag: 01.09.2025

32 000 €

in Worten: Zweiunddreißigtausend 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, 13.10.2025

Sabine Berchem

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

VI. Verzeichnis der Anlagen

Literaturverzeichnis

Übersicht

Katasterplan

Grundriss

VII. Literaturverzeichnis in der jeweils aktuellen Ausgabe

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung).

KLEIBER:

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

RATH - RATH:

Wertermittlungspraxis Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige,
 3. Auflage, Düsseldorf 1995

ROSS, BRACHMANN:

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

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. neubearbeitete Auflage 1996

SPRENGNETTER:

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

BauGB

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

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021, In Kraft getreten am 01.01.2022

BauGB-MaßnahmenG

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

BauNVO

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

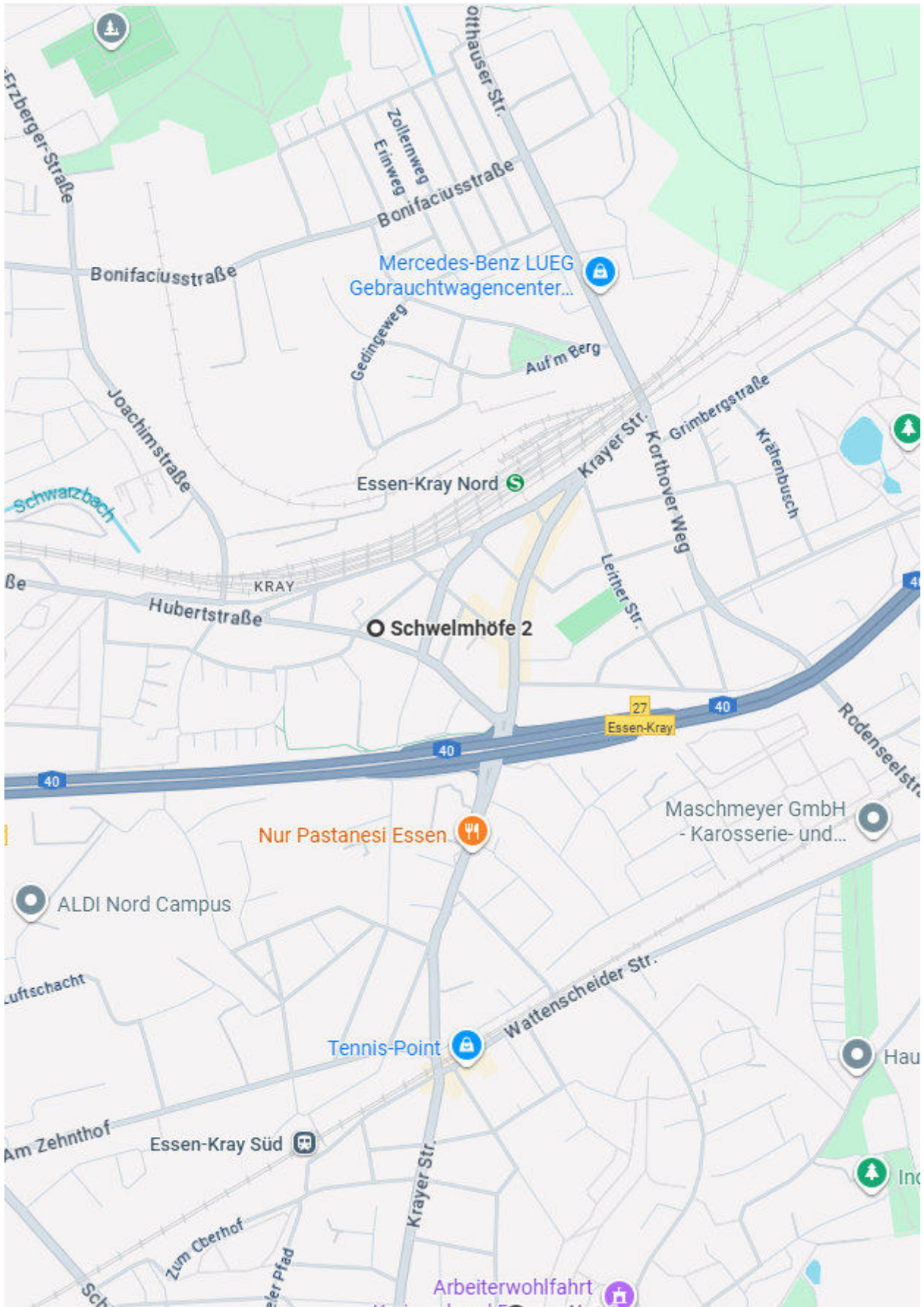
EnEV:

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

WoFIV:

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

VIII. Übersicht



IX. Lageplan



Stadt Essen
Katasteramt

Lindenallee 10
 45127 Essen

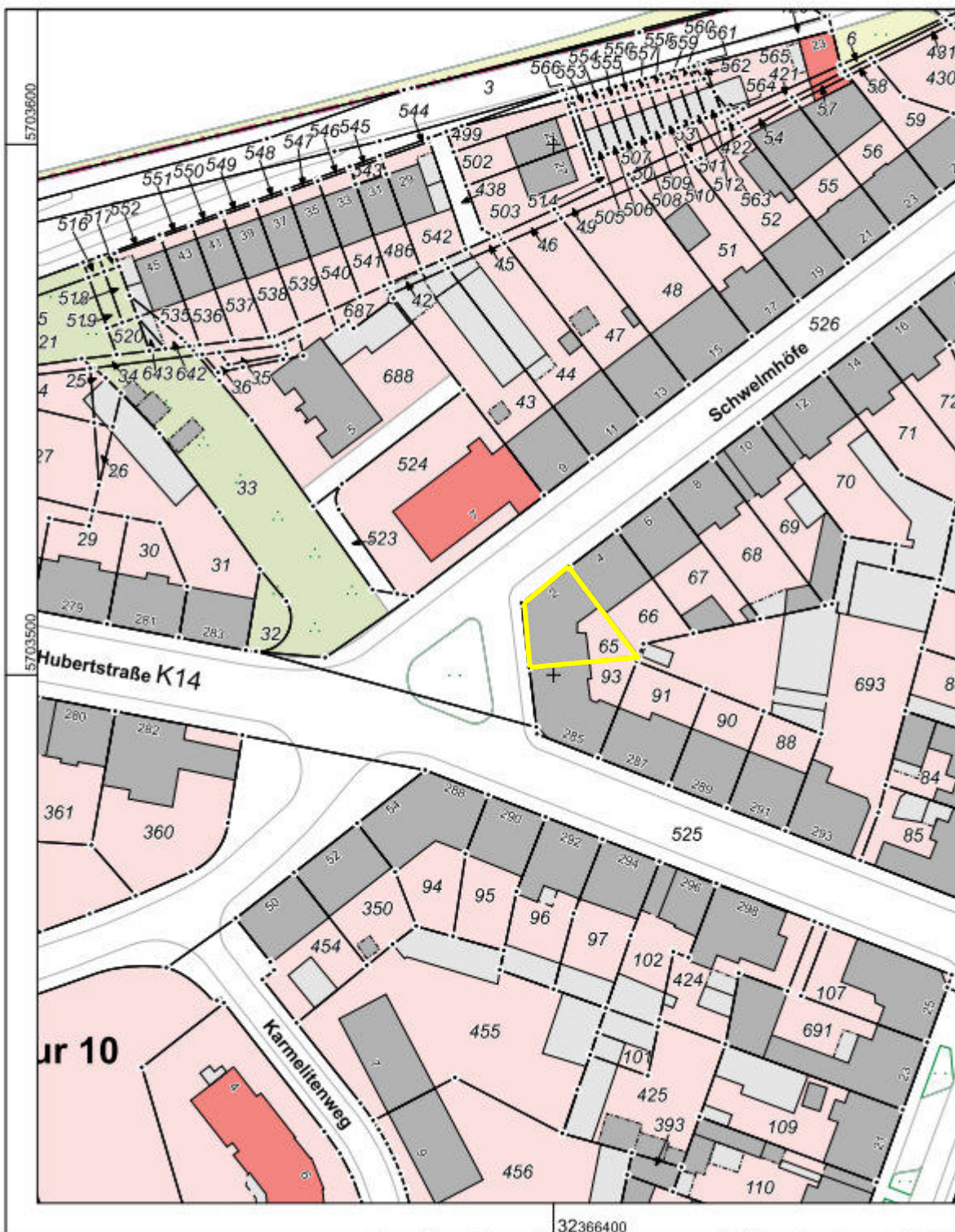
Flurstück: 65
 Flur: 10
 Gemarkung: Kray
 Schwelmhöfe 2, Essen

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 09.10.2025

Zeichen: El-Nr. 3302



X. Grundrisse

