

**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 20/25**



|                        |                                                                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt:                | <b>Sachsenring 102<br/>in 45279 Essen</b><br>Teileigentum Nr. 6<br>Gemarkung Freisenbruch<br>Flur 6, Flurstück 164 |
| Objektart:             | <b>Garage</b>                                                                                                      |
| Wertermittlungstichtag | 26. Januar 2026                                                                                                    |
| Verkehrswert TE Nr. 6: | <b><u>€ 10.000,00</u></b>                                                                                          |

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                 | <b>Seite</b> |
|-------------------------------------------|--------------|
| I. Deckblatt                              | 1            |
| II. Aufgabenstellung                      | 3            |
| II.1 Allgemeine Angaben                   | 3            |
| III. Grundstücksbeschreibung              | 4            |
| III.1 Tatsächliche Eigenschaften          | 4            |
| III.2 Gestalt und Form                    | 4            |
| III.3 Erschließungszustand                | 5            |
| III.4 Rechtliche Gegebenheiten            | 5            |
| IV. Gebäudebeschreibung                   | 7            |
| IV.1 Garage                               | 7            |
| IV.2 Fotos                                | 7            |
| IV.3 Ausführung                           | 8            |
| IV.4 Zustand                              | 9            |
| IV.5 Außenanlagen                         | 9            |
| IV.6 Einschränkende Hinweise              | 9            |
| IV.7 Restnutzungsdauer                    | 9            |
| V. Verkehrswertermittlung                 | 10           |
| V.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | 11           |
| V.2 Bodenwertermittlung                   | 12           |
| V.3 Ertragswertverfahren                  | 15           |
| V.3.1 Ertragswert Teileigentum Nr. 6      | 17           |
| V.4 Plausibilitätsprüfung                 | 18           |
| V.5 Verkehrswert                          | 19           |
| VI. Verzeichnis der Anlagen               | 20           |
| VII. Literaturverzeichnis                 | 20           |
| VIII. Übersicht                           | 21           |
| IX. Katasterplan                          | 22           |
| X. Übersichtsplan                         | 23           |

## **II. Aufgabenstellung**

*Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen, Geschäftsnummer 183 K 20/25 „in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Teileigentums in der Gemarkung Freisenbruch*

Grundbuchbezeichnung:

*Teileigentumsgrundbuch von Freisenbruch Blatt 2256,*

*Lfd. Nr. 1 BV:*

*311/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Freisenbruch, Flur 6, Flurstück 164, Gebäude- und Freifläche, Sachsenring 102, Größe: 1.129 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage -Aufteilungsplan Nr. 6 -,*

*Eigentümer: Land Nordrhein-Westfalen vertr. D. d. Bezirksregierung Düsseldorf*

*soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten von einer Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des oben angegebenen Objekts eingeholt werden.*

### **II.1. Allgemeine Angaben, Vorbemerkungen**

- 1.1 das Gutachten stützt sich auf folgende Grundlagen:
  - Baupläne aus der Hausakte
  - Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Essen
  - Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
  - Grundbuchauszug vom 10.04.2025
  - 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: 26. Januar 2026 und 24. Februar 2026
- 1.5 Teilnehmer:  
Unterzeichner
- 1.6 Verwalter:  
AXA Wohnen GmbH, Moorenstraße 24, 45131 Essen
- 1.7 Wertermittlungsgrundlagen:  
Wertermittlungsverordnung  
Baugesetzbuch  
Grundbuchauszug  
einschlägige Fachliteratur
- 1.8 Ausfertigungen:  
Das Gutachten besteht aus insgesamt 23 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

### III. Grundstücksbeschreibung

#### III.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Bundesland Nordrhein-Westfalen

Mit rund 586.000 Einwohnern zählt **Essen** zu den zehn größten deutschen Städten. Drei Autobahnen und ein dichtes Schienennetz - IC- und ICE-Anschluss inklusive - sorgen für einen schnellen Personen- und Gütertransport.

Die Mittelpunktfunktion der Stadt Essen in einem der größten Wirtschaftsräume Deutschlands und ihre Zentralität innerhalb eines vereinigten Europas sind für die Wirtschaft ein klarer Standortvorteil. Neun der hundert umsatzstärksten deutschen Unternehmen haben ihren Sitz in Essen, darunter die Westenergie AG, die Evonik Industries AG, ThyssenKrupp AG, Steag GmbH, E.ON, die Hochtief AG, die Schenker AG, die Funke Mediengruppe, Aldi Nord und das Schuhunternehmen Deichmann. Die Messe Essen ist mit technischen Fachmessen und großen Publikumsausstellungen eine internationale Wirtschaftsdrehscheibe. Essen verbindet Urbanität mit Grün- und Erholungsflächen, unter anderem der Grugapark, und der Baldeneysee und seine Umgebung.

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

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Freisenbruch. **Freisenbruch** ist ein Stadtteil im Osten der Stadt Essen. Freisenbruch wird im Westen durch Steele, wo auch das nächste Mittelzentrum liegt, im Norden durch Leithe, im Osten durch Wattenscheid und im Süden durch Horst begrenzt. Der Stadtteil wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Das *Bergmannsfeld* ist ab 1966 als Großwohnsiedlung aus Fertigteilen errichtet worden.

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

- Bevölkerungsanteil der unter 18-Jährigen: 20,2 % (Essener Ø: 16,9 %)
- Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen: 22,1 % (Essener Ø: 21,7 %)
- Ausländeranteil: 18,8 % (Essener Ø: 20,6 %)

Verkehrslage,  
Entfernungen

Die Liegenschaft ist über die Straße Sachsenring erschlossen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum von Steele beträgt rund 4,0 km, zur Innenstadt ca. 10 km. Normale Anbindung an den Individualverkehr. Die A40 ist ca. 3,8 km, die A52 ca. 7,5 km und B227 ca. 5,9 km entfernt.

Wohnlage:

Die Lage wird als einfache Wohnlage beurteilt.

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

überwiegend Wohnbebauung

topographische  
Grundstückslage:

fast eben

#### III.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage)

Straßenfront ca. 20,70 m

mittlere Tiefe: ca. 56,60 m

Grundstücksgröße: 1.129,00 m²

Bemerkungen: regelmäßige Grundstücksform, s. Lageplan

### III.3 Erschließungszustand

Straßenart: 2-spurige Straße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen

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

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: jeweils einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und der Garagen

### III.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Rechte: In Abt. II des Teileigentumsgrundbuchs von Freisenbruch Blatt 2256 besteht folgende Eintragung:

Lfd.-Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Essen, 183 K 20/25).

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: *Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.*

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Am Tag der Besichtigung ist die Wohnung unbewohnt.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, 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 eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis der Stadt Essen.



Abstandsflächenbaulast von 11,88 m<sup>2</sup> zu Lasten des Grundstücks Gemarkung Freisenbruch, Flur 6, Flurstück 161. Der Wertvorteil findet hinreichend in der aufstehenden Bebauung Berücksichtigung

**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

**Erschließungsbeiträge:** Die Erschließungsbeiträge sind soweit bekannt abgegolten.

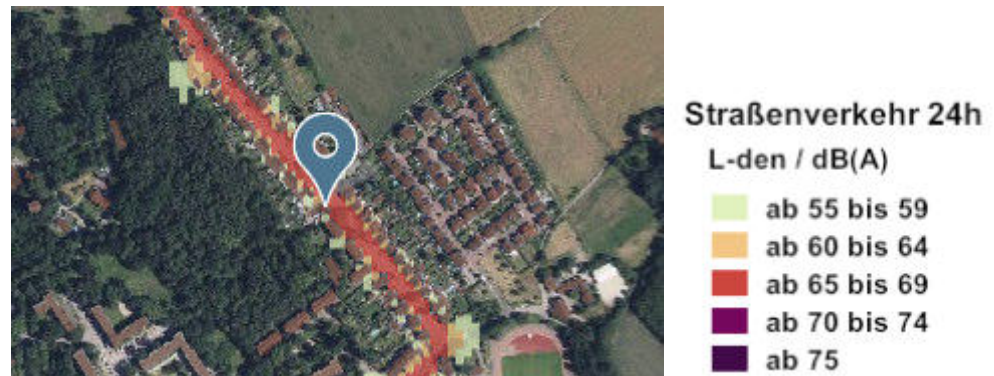
**Umlegungs-, Flur-  
bereinigungs- und  
Sanierungs- verfahren:** Das Grundstück ist derzeit in kein Sanierungsverfahren einbezogen.

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

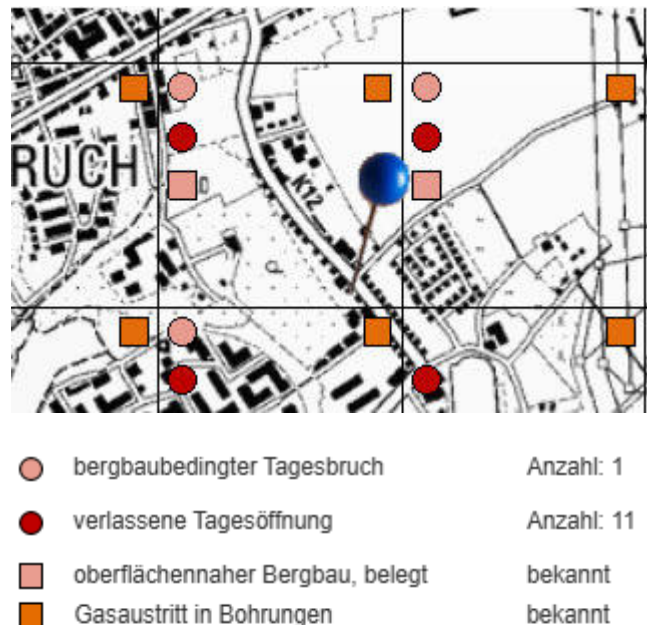
**Festsetzungen im  
Bebauungsplan:** Ein Bebauungsplan wurde für den in Rede stehenden Bereich nicht aufgestellt.

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**



**Gefährdungspotential  
des Untergrundes in  
NRW:**



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

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde überprüft.

## IV. Gebäudebeschreibung

Die Bewertungsmerkmale des Gebäudes zum Stichtag der Wertermittlung nach den Akten der Fachämter der Stadt Essen und den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Feststellungen wurden im Folgenden soweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung und offensichtlich sind. Die Garage war verschlossen, sie konnte ausschließlich von außen besichtigt werden.

### IV.1 Garage

Art des Gebäudes: - Systemgarage, Reihengarage

Baujahr: 1994

Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre

Restnutzungsdauer: 15 Jahre

### IV.2 Fotos



**Bild 1**  
Straßenansicht Sachsenring  
Hofzufahrt



**Bild 2**  
wie vor



**Bild 3**  
Hofansicht



**Bild 4**  
Hoffläche, zum Teil als Stellplatzfläche  
genutzt

### IV.3 Ausführung

|                                 |                                                                   |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:               | Fertigarage                                                       |
| Fundamente:                     | Beton                                                             |
| Umfassungswände:                | Beton                                                             |
| Tor:                            | Metallschwingtor                                                  |
| Elektroinstallation:            | Soweit feststellbar verfügt die Garage über keinen Stromanschluss |
| Dachkonstruktion:               | nicht bekannt                                                     |
| Dachform und<br>Dacheindeckung: | leicht geneigtes Pultdach, Trapezblech                            |

#### **IV.4 Zustand**

Instandhaltungsrückstau Soweit feststellbar ist der Zustand als normal, altersentsprechend zu beurteilen.

**Sondereigentum:**

Instandhaltungsrückstau Der Zustand des Wohnhauses (Vorderhaus) ist als normal zu beurteilen, in  
Gemeinschaftseigentum: Teilbereichen bestehen jedoch Instandhaltungsrückstände:

- Diverse Putzschäden im Bereich der Fassade (Rückbau der Verkleidung)
- Schadhafte Eternitverkleidung
- Geschosstreppe zum Teil ausgetreten, der Anstrich ist weitestgehend abgenutzt
- zum Teil Rostschäden an den Stahlträgern
- Feuchtigkeitsschäden im Keller
- die Hauseingangsstufe ist gerissen
- die Schwarzdecke im Bereich der Zufahrt und der Stellplätze ist rissig

Instandhaltungsrückstau Soweit feststellbar ist der Zustand als normal, altersentsprechend zu beurteilen.

**Sondereigentum:**

Anmerkung: *Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.*

#### **IV.5 Außenanlagen**

Außenanlagen: Hofzufahrt und Hauseingänge mit Schwarzdecke, Rasen und Pflanzflächen, Bäume

#### **IV.6 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.7 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.“

Die allgemeine Nutzungsdauer von Garagen liegt, je nach Bauart, bei 30 – 60 Jahren.

Diesen Grundsätzen entsprechend wird für das zu beurteilende Teileigentum unter Berücksichtigung der Bauart (Systemgarage), sowie dem Unterhaltungszustand – die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach sachverständigem Ermessen angesetzt mit

**15 Jahren**

Hierbei wird eine Objektentsprechende wirtschaftlich Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren (Fertigarage) unterstellt.

## V. Verkehrswertermittlung

für das Teileigentum Nr. 6 an dem bebauten Grundstück in 45279 Essen, Sachsenring 102

Gemarkung Freisenbruch

| Flur | Flurstück | Größe                   |
|------|-----------|-------------------------|
| 6    | 164       | 1 129,00 m <sup>2</sup> |

311/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage -Aufteilungsplan Nr. 6-

zum Wertermittlungsstichtag: 26.01.2026

### Begründung der Grundstücksaufteilung:

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

#### Teilfläche A: (810) m<sup>2</sup>

Hierbei handelt es sich um den zu dem vorhandenen Wohnhaus zugehörigen Flächenanteil der wertmäßig als Bauland beurteilt wird (bis 40 m).

#### Teilfläche B: (319 m<sup>2</sup>)

Hierbei handelt es sich um den Flächenanteil der wertmäßig als Hausgarten 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.

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.

## V.2 Bodenwertermittlung

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

### Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

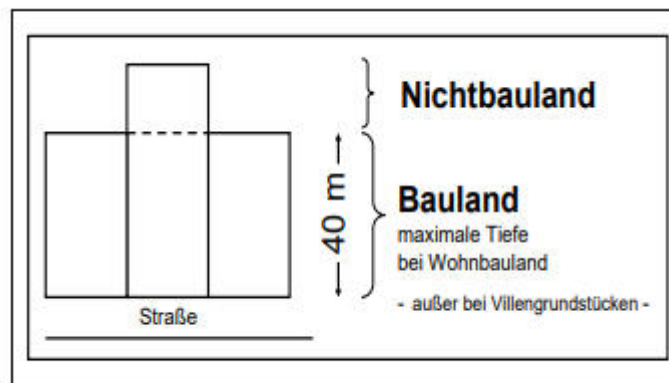


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

#### Ein- und zweigeschossige Bauweise (Blaue Bodenrichtwerte)

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

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

#### Mehrgeschossige Bauweise (Rote Bodenrichtwerte)

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

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

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

**BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS**

Der Bodenrichtwert in der Stadt Essen, (Bodenrichtwertnummer 17337)  
zum Stichtag 01.01.2025 = 330,00 €/m<sup>2</sup>

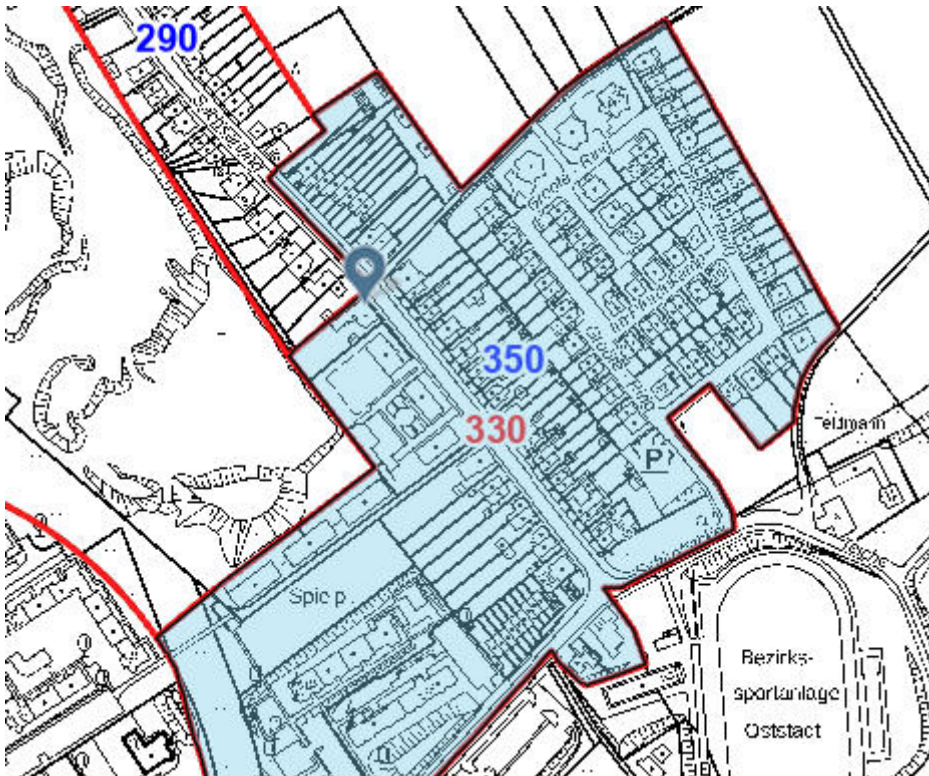
Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse BORIS abgerufen und beim Gutachterausschuss der Stadt Essen erfragt. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

erschließungsbeitrags-  
rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II – VIII

Grundstückstiefe = 40 m



Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2026 wie folgt geschätzt:

Das Grundstück entspricht hinreichenden der Bodenrichtwertzone, der Wert von 330 €/m<sup>2</sup> wird als sachgerecht angenommen. Für die Anpassung an den Stichtag halte ich einen Zuschlag für nicht sachgerecht.

**Teilfläche A:**

erschließungsbeitragsfreies Bauland  
810,00 m<sup>2</sup> \* 330,00 €/m<sup>2</sup> = 267 300 €

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

311/ 10.000                      **rd.    8 300 €**

**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:

| Flächenart                                                                        | Anzahl | Wertansatz in % des Bodenwertes |     |     | Fläche der ausgewerteten Kaufpreise [m²] |     |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------|-----|-----|------------------------------------------|-----|-------|
|                                                                                   |        | Median                          | von | bis | Median                                   | von | bis   |
|  | 21     | 38                              | 10  | 65  | 210                                      | 40  | 1.400 |
|  | 22     | 22                              | 7   | 60  | 180                                      | 40  | 830   |

Aufgrund der der Größe und Lage, halte ich 15% des Bodenrichtwertes für sachgerecht.

$$330 * 0,15 = \text{rund } 50,00 \text{ €/m}^2$$

- Hausgarten

$$319,00 \text{ m}^2 * 50,00 \text{ €/m}^2 = 15\,950 \text{ €}$$

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

$$311 / 10.000 \quad \text{rd.} \quad 500 \text{ €}$$

### 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.

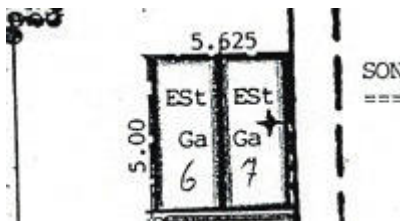
#### 10.1 Mieten für Garagen und Stellplätze

In Tabelle 10.1 sind durchschnittliche Mieten für Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragenstellplätze aufgeführt (Quelle: Stadt Essen, Befragung zum Essener Mietspiegel 2024).

|                         | Anzahl | Mittelwert<br>[€/Monat] |
|-------------------------|--------|-------------------------|
| <b>Stellplatz</b>       | 185    | 30                      |
| <b>Garage / Carport</b> | 389    | 60                      |

Die ortsübliche Miete für Garagen in Essen beträgt gemäß GMB 2025 im Mittel 60 €/Garage.

Unter Berücksichtigung der Größe (Außenmaß: 2,815 \* 5,00) ist die Garage nicht für alle PKWs geeignet, daher halte ich einen Mietzins von **45,00 €/Monat** 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.

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

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

**Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung****Verwaltungskosten**

|          |                                                                          |
|----------|--------------------------------------------------------------------------|
| 351 Euro | jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern |
| 420 Euro | jährlich je Eigentumswohnung                                             |
| 46 Euro  | jährlich für Garagen bzw. Stellplätze                                    |

**Instandhaltungskosten**

|               |                                                                                                     |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13,80 Euro/m² | jährlich je Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden              |
| 104 Euro      | jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen |

**Mietausfallwagnis**

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

“Quelle GMB 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 Liegenschaftzinssatzes bestimmt sich nach der Art und Lage des Objektes, seine Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.*

*Begründung: Die Stadt Essen hat keine separaten Liegenschaftszinssätze für Garagen veröffentlicht. In der Literatur wird Liegenschaftszins für vergleichbare Objekte, je nach Alter und Lage mit 2,0 – 2,5% angenommen.*

Unter Berücksichtigung der Größe, der RND von 20 Jahren, der Anfahbarkeit, halte ich den Liegenschaftszinssatz von **2,0%** für sachgerecht.

**WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER**

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

**SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE**

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

**V.3.1 Ertragswert Teileigentum Nr. 6**

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

| Mieteinheit | Anzahl | monatlich<br>€ | jährlich<br>€ |
|-------------|--------|----------------|---------------|
| Garage      | 1      | 45,00          | 540,00        |

jährliche Miete insgesamt 540 €

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Veröffentlichung im GMB angenommen.

Verwaltungskosten 46 €  
46 €/GA

Instandhaltungsaufwendungen 104 €  
104,00 €/GA

Mietausfallwagnis 11 €  
in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 161 € = 29,8 % der Nettokaltmiete

\* jährlicher Reinertrag 379 €

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

2,0 % \* 8.300 € - 166 €

\* Ertrag der baulichen Anlagen 213 €

\* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 15 Jahre

\* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) \* 12,85  
bei 15 Jahren RND und 2,0 %  
Liegenschaftszinssatz

\* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen 2 737 €

\* Bodenwertanteil 8 300 €

\* vorläufiger Ertragswert 11 037 €

\* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Marktanpassung ist hinreichend im Mietzins  
und im Liegenschaftszins berücksichtigt.

Bodenwertanteil Teilfläche B 500 €

Instandhaltungsrückstau **Gemeinschafts-**  
**eigentum**. Für die Bewertung wird unterstellt,  
dass die Maßnahmen weitestgehend durch eine  
Sonderumlage (anteilig 20 000 €) finanziert  
werden müssen. - 622 €

\* Ertragswert unbelastet insgesamt 10 915 €  
rd. 11 000 €

## V.4 Plausibilitätsprüfung

### 6.2 Teileigentum

Die geringe Anzahl an Kauffällen von Teileigentum mit gewerblicher Nutzung lässt keine differenzierte Untersuchung des Teilmarktes zu.

#### 6.2.1 Tiefgaragenstellplätze, Garagen und Stellplätze

In Tabelle 6.5 sind durchschnittliche Kaufpreise (Median) für Einstellplätze in Tief- oder Sammelgaragen und Garagen in Teileigentum sowie Sondernutzungsrechten an Außenstellplätzen angegeben. Für Einzelgaragen liegen nur für Weiterverkäufe Datenmaterial vor. Für Außenstellplätze (überwiegend Sondernutzungsrechte) wird auf eine differenzierte Darstellung von Erst- und Weiterverkäufen verzichtet. Die Abbildung 6.9 zeigt anhand von Boxplots die Verteilung der Kaufpreise. Das verwendete Datenmaterial stammt aus den Jahren 2023 und 2024.

|                              | Anzahl | Median [€] |
|------------------------------|--------|------------|
| <b>Tiefgaragenstellplatz</b> |        |            |
| Erstverkauf                  | 85     | 29.000     |
| Weiterverkauf                | 119    | 15.000     |
| <b>Einzelgaragen</b>         |        |            |
| Weiterverkauf                | 203    | 10.000     |
| <b>Außenstellplätze</b>      |        |            |
| Erst- / Weiterverkauf        | 50     | 7.500      |

Tabelle 6.5: Durchschnittliche Kaufpreise Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze

GMB 2025

Der Ertragswert wurde mit 11.000 € ermittelt, er wird hinreichend von den Auswertungen des Gutachterausschusses gestützt.

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

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

**V.5 Verkehrswert**

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

Da die Garage ausschließlich von außen besichtigt werden konnten und somit der Zustand nicht beurteilt und bewertet werden kann, halte ich einen **Risikoabschlag von 10%** für sachgerecht.

Der Verkehrswert für das Teileigentum Nr. 6 an dem bebauten Grundstück in 45279 Essen, Sachsenring 102

Gemarkung Freisenbruch

| Flur | Flurstück | Größe                   |
|------|-----------|-------------------------|
| 6    | 164       | 1 129,00 m <sup>2</sup> |

311/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage  
 -Aufteilungsplan Nr. 6-

zum Wertermittlungstichtag: 26.01.2026

10 000 €

in Worten: Zehntausend EURO

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde von mir erstellt.

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



Essen, 26.02.2026

\_\_\_\_\_  
 Sabine Berchem

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

## **VI. Verzeichnis der Anlagen**

Literaturverzeichnis

Übersicht

Katasterplan

Grundriss

## **VII. Literaturverzeichnis** in der jeweils aktuellen Ausgabe

### **GERARDY, MÖCKEL:**

Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung).

### **KLEIBER:**

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

### **RATH - RATH:**

Wertermittlungspraxis Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige,  
3. Auflage, Düsseldorf 1995

### **ROSS, BRACHMANN:**

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

### **SIMON, KLEIBER:**

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. neubearbeitete Auflage 1996

### **SPRENGNETTER:**

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

### **BauGB**

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

### **ImmoWertV**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021, In Kraft getreten am 01.01.2022

### **BauGB-MaßnahmenG**

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

### **BauNVO**

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

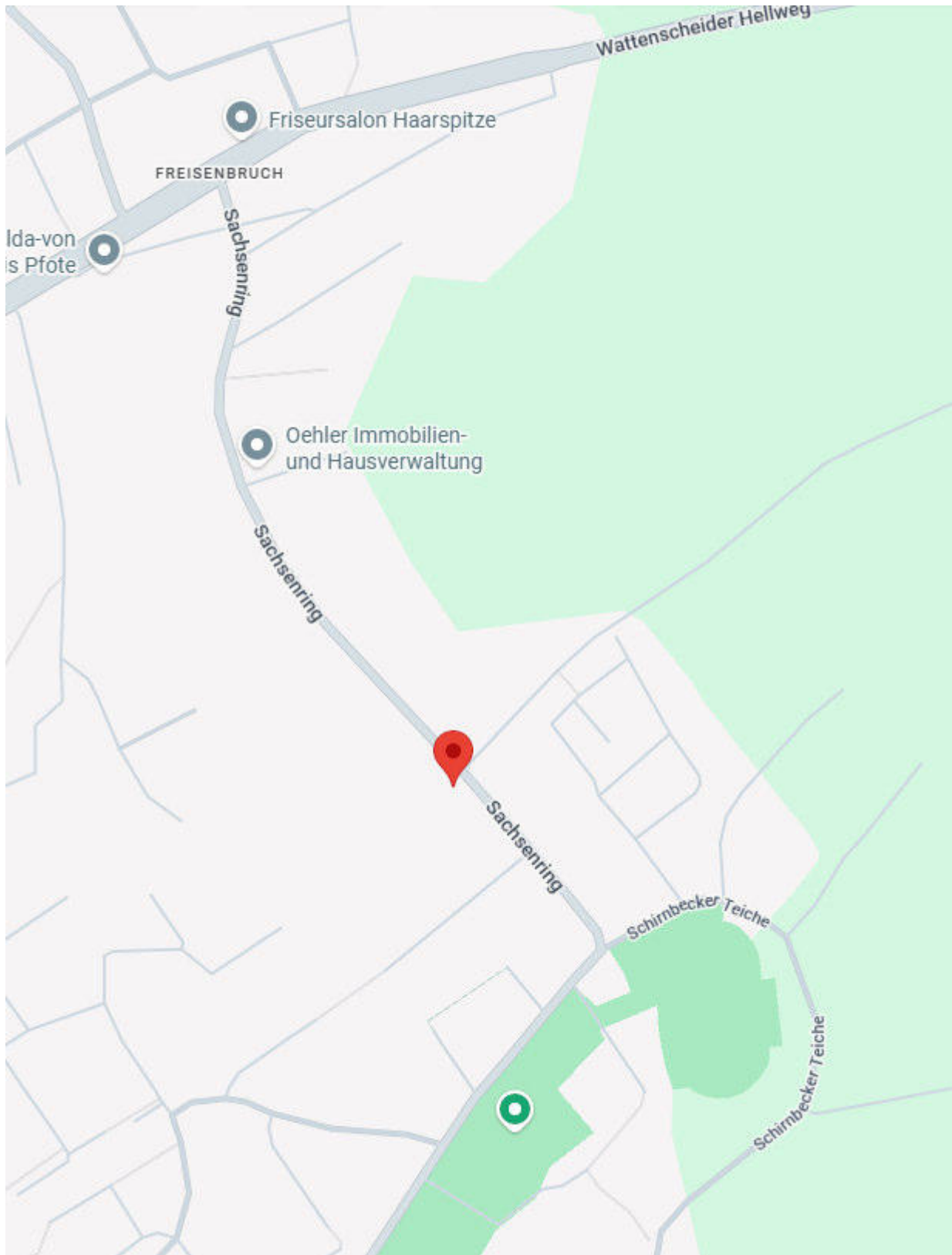
### **EnEV:**

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

### **WoFIV:**

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

## VIII. Übersicht



**IX. Lageplan**

**Stadt Essen  
Katasteramt**

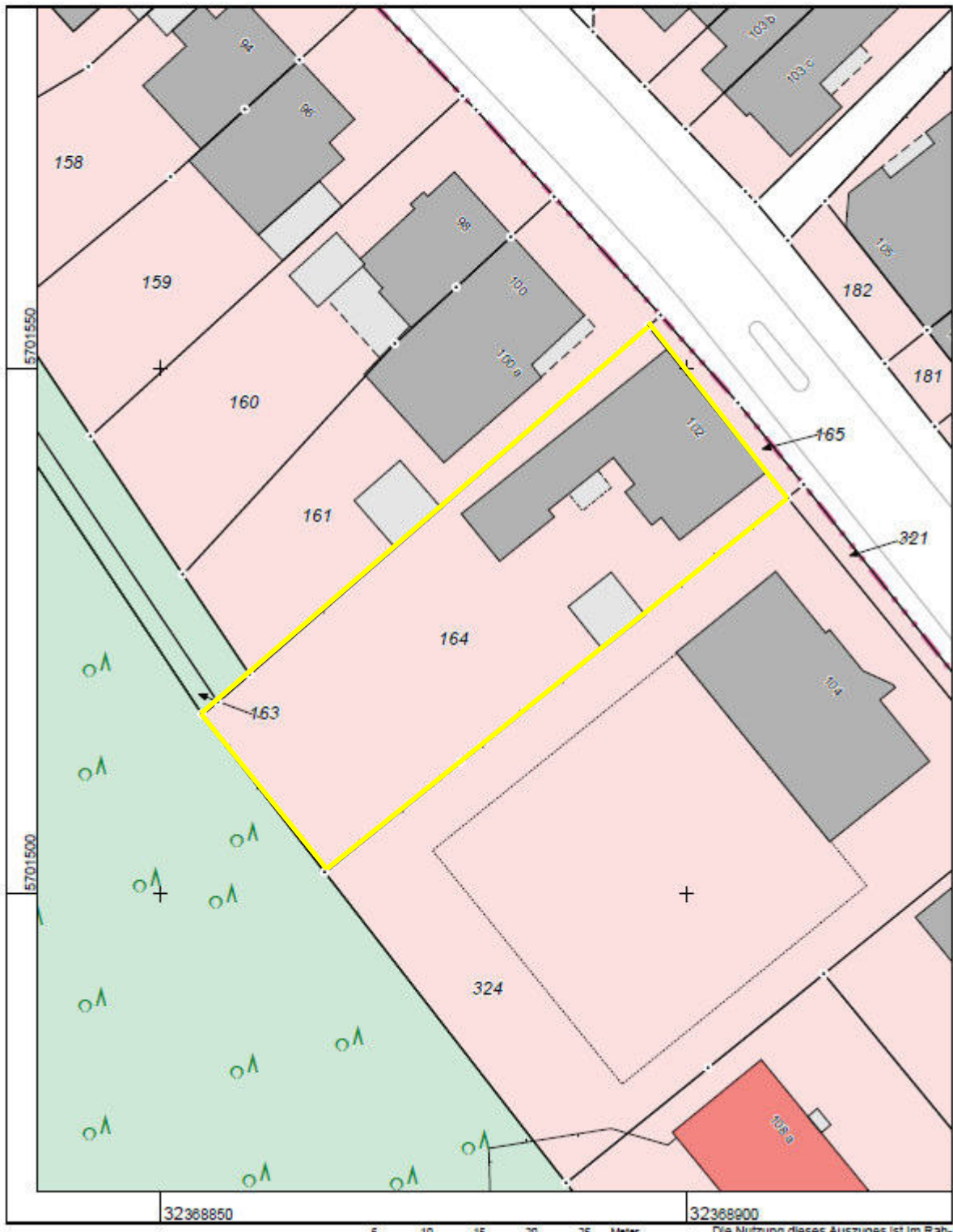
Lindenallee 10  
45127 Essen

Flurstück: 164  
Flur: 6  
Gemarkung: Freisenbruch  
Sachsenring 102, Essen

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:500

Erstellt: 25.02.2026  
Zeichen:



**X. Übersichtsplan**