

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@sbercher



Gutachten

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

Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftsnummer: 183 K 19/25



Objekt:

**Sachsenring 102
in 45279 Essen**
Wohnungseigentum Nr. 4
Gemarkung Freisenbruch
Flur 6, Flurstück 164

Objektart:

**Eigentumswohnung in
einem Mehrfamilienwohnhaus**

Wertermittlungstichtag

26. Januar 2026

Verkehrswert WE Nr. 4:

€ 142.000,00

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Deckblatt	1
II. Aufgabenstellung	3
II.1 Allgemeine Angaben	3
III. Grundstücksbeschreibung	4
III.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
III.2 Gestalt und Form	4
III.3 Erschließungszustand	5
III.4 Rechtliche Gegebenheiten	5
IV. Gebäudebeschreibung	7
IV.1 Mehrfamilienwohnhaus	7
IV.2 Fotos	7
IV.3 Räumliche Aufteilung Sondereigentum	17
IV.4 Ausführung und Ausstattung	17
IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum	18
IV.6 Dach	18
IV.7 Zustand	18
IV.8 Nebengebäude und Außenanlagen	19
IV.9 Einschränkende Hinweise	19
IV.10 Energie-Ausweis	19
IV.11 Baumassen und –Flächen	19
IV.11.1 Ermittlung der Flächen	20
IV.12 Restnutzungsdauer	21
V. Verkehrswertermittlung	22
V.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	23
V.2 Bodenwertermittlung	24
V.3 Ertragswertverfahren	27
V.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 4	30
V.4 Plausibilitätsprüfung	32
V.5 Verkehrswert	35
VI. Verzeichnis der Anlagen	36
VII. Literaturverzeichnis	36
VIII. Übersicht	37
IX. Katasterplan	38
X. Grundrisse	39

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 Wohnungsgrundbuchs von Freisenbruch Blatt 2254 besteht folgende Eintragung:
Lfd.-Nr. 6:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Essen, 183 K 19/25).
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, 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 eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis der Stadt Essen.



Abstandsflächenbaulast von 11,88 m² zu Lasten des Grundstücks Gemarkung Freisenbruch, Flur 6, Flurstück 161. Der Wertvorteil findet hinreichend in der aufstehenden Bebauung Berücksichtigung

Erschließungsbeiträge: Die Erschließungsbeiträge sind soweit bekannt abgegolten.

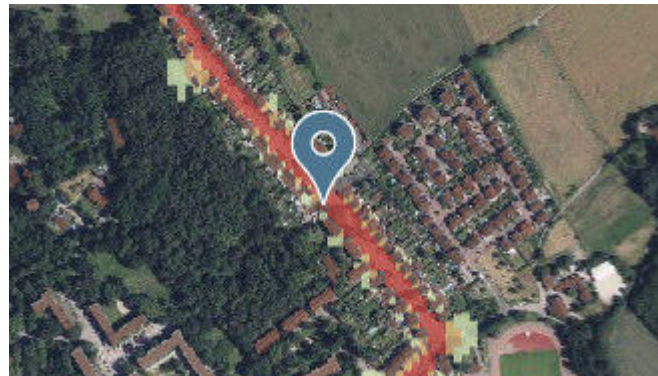
Umlegungs-, Flur-
 bereinigungs- und
 Sanierungs- verfahren: Das Grundstück ist derzeit in kein Sanierungsverfahren einbezogen.

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

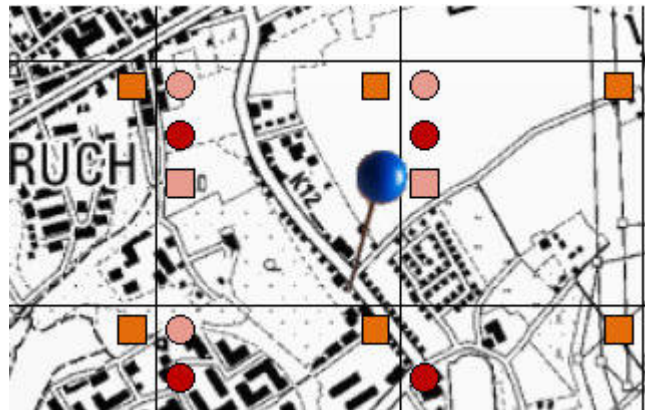


Straßenverkehr 24h

L-den / dB(A)

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

Gefährdungspotential
 des Untergrundes in
 NRW:



- | | |
|----------------------------------|------------|
| bergbaubedingter Tagesbruch | Anzahl: 1 |
| verlassene Tagesöffnung | Anzahl: 11 |
| oberflächennaher Bergbau, belegt | bekannt |
| Gasaustritt in Bohrungen | bekannt |

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

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

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.

IV.1 Mehrfamilienwohnhaus „Hauptgebäude“ (das Hofgebäude ist nicht Bestandteil der Beschreibung)

Art des Gebäudes: Wohnhaus
- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- Obergeschoss
- Dachgeschoss

Baujahr: 1925
1934 und 1952 Ausbau Dachgeschoss
03.03.1994 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 20 Jahre

IV.2 Fotos



Bild 1
Straßenansicht Sachsenring



Bild 2
wie vor

**Bild 29**

Elektronterverteilung in der Diele der Wohnung

IV.3 Räumliche Aufteilung des Wohnungseigentums Nr. 4

Obergeschoss	Wohnraum, Schlafzimmer mit Ankleide, Kinderzimmer, Küche, Esszimmer, Bad, Diele
Kellergeschoss	Keller Nr. 4

IV.4 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	gemauert
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Flache Kappendecke zw. Stahlträgern, Holzbalkendecke
Treppen:	Geschosstreppe: Holztreppe mit Anstrich
Fußböden:	Keller Estrich
Fenster Treppenhaus	Kunststoff-Fenster - mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstüre: Aluminium mit Verglasung
Außenverkleidung:	Putz, zum Teil mit Eternitverkleidung
Heizung	Gaszentralheizung

**IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum**

Fußböden:	Wohn-Essraum, Schlafraum, Küche, Diele, Bad	Laminat, zum Teil auf Fliesen, Fliesen Fliesen
Innenansichten:	Tapete mit Anstrich, tlw. Holzverkleidung Bad Küchenzeile Deckenflächen:	Fliesen, Putz mit Anstrich mit Fliesenspiegel Trockenputz, tlw. mit Holz oder Styroporplatten verkleidet
Fenster:	Kunststoff-Fenster	- mit Isolierverglasung (veraltet)
Türen:	Wohnungs- eingangstüre: Innentüren:	einfache Holztür (geringer Einbruchschutz) mit Oberlicht Holztüren, zum Teil mit Glasausschnitt
Elektroinstallation:	Schlichte Ausstattung und ausreichende Anzahl an Sicherungen, FI-Schutzschalter	
Sanitäre Installation:	Bad: Küchenzeile	Badewanne, Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten mit den erforderlichen Anschlüssen
Warmwasserbereitung	dezentrale Warmwasserbereitung	

IV.6 Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform und Dacheindeckung:	Satteldach, Dachpfannen

IV.7 Zustand

Grundrissgestaltung:	Die Räume sind überwiegend (mit Ausnahme von 2 Räumen) über einen zentralen Flur erschlossen. Die Räume sind natürlich belichtet und belüftet. Wohnraum, Kinderzimmer und Essbereich sind nach Nord-Ost (Straßenseite), Schlafzimmer und Küche nach Süd-West ausgerichtet. Zum Stichtag ist das Badezimmer sehr beengt.
Belichtung und Besonnung:	ausreichend.
Instandhaltungsrückstau Gemeinschaftseigentum:	Der Zustand des Gebäudes ist als normal zu beurteilen, in 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 Der Zustand der Wohnung ist als noch normal zu beurteilen, in Teilbereichen
 Sondereigentum: bestehen jedoch erhebliche Instandhaltungsrückstände:

- der überwiegende Teil der Wand- und Bodenbeläge ist abgängig
- das Bad ist nur noch bedingt nutzbar, es bestehen erhebliche Schäden
- die Elektroinstallation (die Kabel liegen in Teilbereichen auf der Wand) sowie die Wandverkleidungen wurden nicht abschließend fertiggestellt.

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

IV.8 Nebengebäude und Außenanlagen

Garagen Systemgaragen, Flachdach, Metallschwingtor, Teileigentum

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

IV.9 Einschränkende Hinweise

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

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

IV.10 Energie-Ausweis

Energie-Ausweis: stand nicht zur Verfügung

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

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

IV.11 Baumassen und –Flächen

Ermittlung der Baumassen

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

Ermittlung der Geschossflächen (Bau NVO 1986)

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

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

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand 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 aus der Hausakte übernommen und auf Plausibilität geprüft.

Wohnung Nr. 4 / Obergeschoß-Hauptgebäude
Maßangaben nach Aufmaß/Nettomaße

Wohnen

$$7,53 \times 4,00 = 30,12 \text{ qm}$$

Kind

$$3,00 \times 3,91 = 11,73 \text{ qm}$$

Essen

$$3,02 \times 4,00 = 12,08 \text{ qm}$$

Schlafen / Ankleide

$$3,97 \times 3,60 + 3,45 \times 3,60 + 1,60 \times 0,12 - 0,60 \times 0,20 = 26,78 \text{ qm}$$

Diele

$$7,97 \times 1,36 + 2,20 \times 0,40 = 11,72 \text{ qm}$$

Bad

$$1,96 \times 1,36 = 2,67 \text{ qm}$$

Abstellraum

$$1,05 \times 1,08 = 1,13 \text{ qm}$$

Küche

$$3,46 \times 5,10 - 0,63 \times 0,12 = 16,89 \text{ qm}$$

$$\text{gesamt ca. } 113,12 \text{ qm}$$

IV.12 Restnutzungsdauer

Entsprechend ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer

„die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden oder arbeitenden Menschen, ist dies bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer besonders zu berücksichtigen.“

Die allgemeine Nutzungsdauer von Mehrfamilienwohnhäusern liegt bei 80 Jahren.

Diesen Grundsätzen entsprechend wird für das zu beurteilende Gebäude –unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungs-, Um-, und Anbauarbeiten, sowie dem Unterhaltungszustand – die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach sachverständigem Ermessen angesetzt mit

20 Jahren

Hierbei wird eine Objektentsprechende wirtschaftlich Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt.

Modernisierungsgrad		Punkte	
nicht modernisiert	0	- 1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2	- 5	4
mittlerer Modernisierungsgrad	6	- 10	0
überwiegend modernisiert	11	- 17	0
umfassend modernisiert	18	- 20	0
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgaben	Stichtag		2026
	Baujahr		1925
	tatsächliches Alter		101 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		69 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 80 Jahre)		80 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer		21 Jahre

V. Verkehrswertermittlung

für das Wohnungseigentum Nr. 4 an dem bebauten Grundstück in 45279 Essen, Sachsenring 102

Gemarkung Freisenbruch

Flur	Flurstück	Größe
6	164	1 129,00 m ²

2.500/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im I. Obergeschoss -Aufteilungsplan Nr. 4-

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) m²

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

Teilfläche B: (319 m²)

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 (§ 34 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.

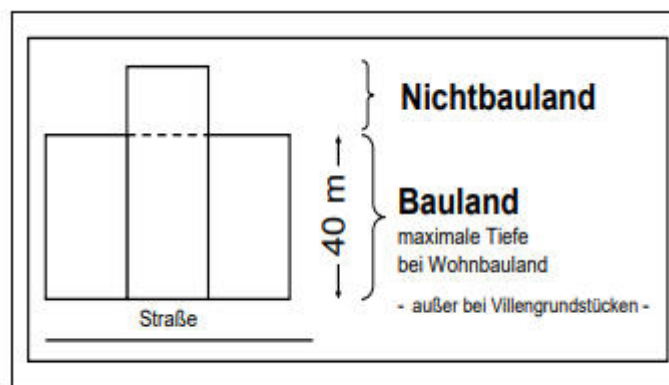


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

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 €/m²

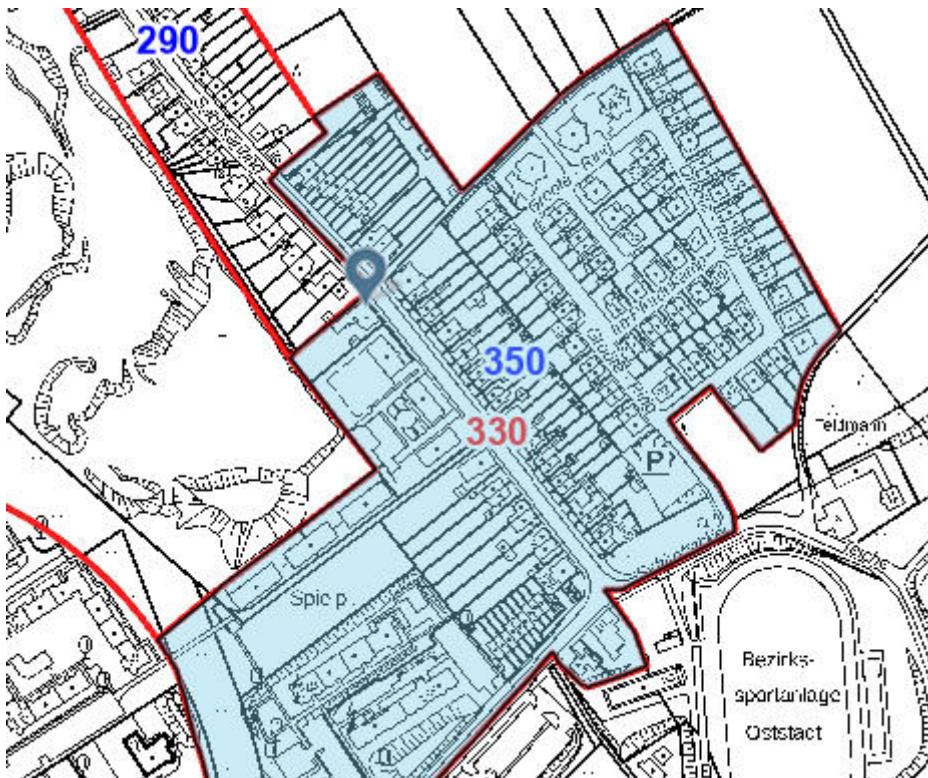
Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse BORIS abgerufen und beim Gutachterausschuss der Stadt Essen erfragt. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

erschließungsbeitrags-
rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II – VIII

Grundstückstiefe = 40 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 €/m² wird als sachgerecht angenommen. Für die Anpassung an den Stichtag halte ich einen Zuschlag für nicht sachgerecht.

Teilfläche A:

erschließungsbeitragsfreies Bauland
810,00 m² * 330,00 €/m² = 267 300 €

Der unbelastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Aufteilungsplan Nr. 4 beträgt:

2.500/ 10.000 **rd. 66 800 €**

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 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 Wohnungseigentum Aufteilungsplan Nr. 4 beträgt:

$$2.500 / 10.000 \quad \text{rd.} \quad 4\,000 \text{ €}$$

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	Hausnummer
Sachsenring	102
Wohnfläche in qm:	
113,10	

Wohnwertmerkmal: Baujahr

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

Wohnwertmerkmal: Wohnungsausstattung

☒ Die Wohnung verfügt über ein oder mehrere Durchgangszimmer.	Zu-/Abschlag
	-1,2%
☒ Die Wohnung verfügt über keinen Balkon, keine Terrasse und keinen eigenen Garten.	Zu-/Abschlag
	-2,8%

Wohnwertmerkmal: Heizung

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

Wohnwertmerkmal: Wohnlage

Wohnlage	Zu-/Abschlag
VI	-1,9%

Ortsübliche Vergleichsmiete

Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche [m²]
113,1
Basis-Nettomiete [Euro/m²]
7,11
Summe aller Zu- und Abschläge [%]
-5,6
Summe aller Zu- und Abschläge [Euro/m²]
-0,4
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete [Euro/m²]
6,71
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete [Euro]
758,9
Mietspanne in Euro/m²
5,57 - 7,92
Mietspanne in Euro
629,97 - 895,75

In Anlehnung an den Mietspiegel sowie eigener Recherchen halte ich einen Mietzins von **6,80 €/m² WF** für die bewertende Liegenschaft für marktüblich und angemessen.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

Verwaltungskosten

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 Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich nach der Art und Lage des Objektes, seine Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Der Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentum unvermietet den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **1,7 %**. Die Tabelle 6.2 und die Abbildung 6.5 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

Der Liegenschaftszinssatz gilt für eine mittlere bis gute Wohnlage im Stadtgebiet. Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass zwischen der Höhe des Liegenschaftszinssatzes und der Wohnlage eine Abhängigkeit besteht. Mäßige Lagen rechtfertigen einen Zuschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 0,5 Prozentpunkten, sehr gute Lagen rechtfertigen einen Abschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 0,5 Prozentpunkten.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,7	1,4	1,7	-1,7	5,6
Restnutzungsdauer [Jahre]	38	12	35	21	75
Bewirtschaftungskosten [%]	22,8	3,8	23,0	14,0	35,0
Rohertragsvervielfältiger	24,3	6,1	23,8	11,6	46,2
Miete [€/m²]	7,91	1,15	7,70	5,80	11,76
Kaufpreis [€/m² WF]	2.345	811	2.200	915	5.738
Wohnfläche [m²]	83	24	80	36	147

Tabelle 6.2: Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum unvermietet

Begründung: in der Stadt Essen liegt der Liegenschaftszinssatz für unvermietete Eigentumswohnungen mit einer Größe von 83 m², einer RND von 38 Jahren, einer Miete von 7,90 €/m² bei 1,7 +/- 1,4%.

40

Unter Berücksichtigung der Größe (113,10 m²), der RND von 20 Jahren, der Lage und Ausrichtung der Wohnung, halte ich den Liegenschaftszinssatz von **1,5%** für sachgerecht.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

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

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

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

V.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 4

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

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohnfläche	113,10	6,80	rd. 758,00	9 228,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt		9 228 €		

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 €
420 €/WE

Instandhaltungsaufwendungen 1 561 €
13,80 €/m² WF

Mietausfallwagnis 185 €
in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %

CO² Umlage (nicht umlegbar) ¹⁾ 185 €
in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 2 351 € = 25,5 % der Nettokaltmiete

* jährlicher Reinertrag 6 877 €

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

1,5 % * 66 800 € - 1 002 €

* Ertrag der baulichen Anlagen 5 875 €

* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 20 Jahre

* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) * 17,17
bei 20 Jahren RND und 1,5 %
Liegenschaftszinssatz

* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen 100 874 €

* Bodenwertanteil 66 800 €

* vorläufiger Ertragswert 167 674 €

¹⁾ Ab dem 01.01.2023 ist vom Vermieter anteilig die CO²-Steuer zu tragen, Veröffentlichungen in der GUG geben einen Mittelwert von 2% der Miete an. Differenzierte Auswertungen stehen aktuell noch nicht zur Verfügung.

*** Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Die Marktanpassung ist hinreichend im Mietzins
und im Liegenschaftszins berücksichtigt.

Bodenwertanteil Teilfläche B 4 000 €

Instandhaltungsrückstau Gemeinschafts-
eigentum:

Für die Bewertung wird unterstellt, dass die
Maßnahmen weitestgehend durch eine
Sonderumlage (anteilig 20 000 €) finanziert
werden müssen. - 5 000 €

- 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 Sondereigentum

- der überwiegende Teil der Wand- und
Bodenbeläge ist abgängig
- das Bad ist nur noch bedingt nutzbar, es
bestehen erhebliche Schäden
- die Elektroinstallation (die Kabel liegen in
Teilbereichen auf der Wand) sowie die
Wandverkleidungen wurden nicht
abschließend fertiggestellt. - 25 000 €

* Ertragswert unbelastet insgesamt 141 674 €
rd. **142 000 €**

V.4 Plausibilitätsprüfung

Immobilienrichtwert in der Stadt Essen 2025.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Essen wurde der Immobilienrichtwert zum Stichtag **01.01.2025** mit **1.950 €/ m²** ermittelt.



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Immobilienrichtwertnummer	= 117337
Immobilienrichtwert	= 1.950 €/m ²
Baujahr	= 1962
Größe	= 69 m ²
Balkon	= vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	= 7 - 12
Gebäudestandard	= mittel
Mietsituation	= unvermietet
Stellplatz	= nicht vorhanden

Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient
1900 - 1948	1,000	1969	1,027	1990	1,127
1949	1,000	1970	1,031	1991	1,134
1950	1,000	1971	1,035	1992	1,141
1951	1,000	1972	1,039	1993	1,148
1952	1,000	1973	1,043	1994	1,156
1953	1,000	1974	1,047	1995	1,163
1954	1,000	1975	1,051	1996	1,170
1955	1,000	1976	1,055	1997	1,178
1956	1,000	1977	1,059	1998	1,186
1957	1,000	1978	1,063	1999	1,193
1958	1,000	1979	1,068	2000	1,201
1959	1,000	1980	1,072	2001	1,209
1960	1,000	1981	1,076	2002	1,217
1961	1,000	1982	1,080	2003	1,225
1962	1,000	1983	1,085	2004	1,233
1963	1,004	1984	1,089	2005	1,242

1925 = 1,000

Gebäudestandard	Koeffizient
einfach	0,764
einfach bis mittel	0,838
mittel	1,000
mittel bis gehoben	1,328

einfach-mittel = 0,838

Mietsituation	Koeffizient
unvermietet	1,000
vermietet	0,896

unvermietet = 1,000

Stellplatz / Garage	Koeffizient
nicht vorhanden	1,000
vorhanden	1,026

nicht vorhanden = 1,000

Balkon / Terrasse	Koeffizient
vorhanden	1,000
nicht vorhanden	0,894

nicht vorhanden = 0,894

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Koeffizient
3 - 6	1,070
7 - 12	1,000
≥ 13	0,906

3 WE = 1,070

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
45	0,971	89	1,054	133	1,075
66	0,996	110	1,064	154	1,086
67	0,998	111	1,065	155	1,086
68	0,999	112	1,065	156	1,087
69	1,000	113	1,066	157	1,087
70	1,003	114	1,066	158	1,088
71	1,005	115	1,067	159	1,088
72	1,008	116	1,067	160	1,089

113,10 m² = 1,066

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1950 €/m²		
Gemeinde	Essen		
Immobilienrichtwertnummer	117337		
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel	-15.7 %
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden	nicht vorhanden	0.0 %
Baujahr	1962	1925	0.0 %
Wohnfläche	69 m²	113 m²	6.6 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	nicht vorhanden	-10.1 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	3	7.3 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.690 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		190.000 €	

Aufgrund der Lage an der stark befahrenen Straße, sowie dem geringen baulichen Wärmeschutz und insbesondere dem nicht mehr zeitgemäßen Zustand der Wohnung, der zum Teil gefangenen Räume, sowie insbesondere dem Bad zum Stichtag und der zum Teil auf der Wand und unterhalb der Decke verlegten Elektrokabel, halte ich insgesamt einen Abschlag von 10% auf den Immobilienrichtwert für sachgerecht.

$$1.690 * 0,9 = 1.521 \text{ €/m}^2\text{WF}$$

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 4 (ohne BOG's) wurde mit rund 168 000 € ermittelt, das entspricht rund **1.485 €/ m²WF**. Der Wert liegt rund 2,4% unter dem Immobilienrichtwert. Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage sowie eigene Recherchen, der Käuferzurückhaltung durch das GEG, halte ich den ermittelten Ertragswert für sachgerecht.



V.5 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 4 an dem bebauten Grundstück in 45279 Essen, Sachsenring 102

Gemarkung Freisenbruch

Flur	Flurstück	Größe
6	164	1 129,00 m ²

2.500/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im I. Obergeschoss -Aufteilungsplan Nr. 4-

zum Wertermittlungsstichtag: 26.01.2026

142 000 €

in Worten: Einhundertzweiundvierzigtausend 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, 25.02.2026

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.

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:

