

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

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



Gutachten

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

Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftsnummer: 185 K 17/25



Objekt:	Bonifaciusstraße 201 in 45309 Essen Wohnungseigentum Nr. 7 Gemarkung Kray Flur 2, Flurstück 94
Objektart:	Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus
Wertermittlungsstichtag	24. Februar 2026
Verkehrswert WE Nr. 7:	<u>€ 130.000,00</u>

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Deckblatt	1
II. Aufgabenstellung	3
II.1 Allgemeine Angaben	3
III. Grundstücksbeschreibung	4
III.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
III.2 Gestalt und Form	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	14
IV.4 Ausführung und Ausstattung	14
IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum	14
IV.6 Dach	15
IV.7 Zustand	15
IV.8 Nebengebäude und Außenanlagen	15
IV.9 Einschränkende Hinweise	15
IV.10 Energie-Ausweis	16
IV.11 Baumassen und –Flächen	16
IV.11.1 Ermittlung der Flächen	16
IV.12 Restnutzungsdauer	17
V. Verkehrswertermittlung	18
V.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
V.2 Bodenwertermittlung	20
V.3 Ertragswertverfahren	22
V.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 7	25
V.4 Plausibilitätsprüfung	27
V.5 Verkehrswert	30
VI. Verzeichnis der Anlagen	31
VII. Literaturverzeichnis	31
VIII. Übersicht	32
IX. Katasterplan	33
X. Grundrisse	34

II. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen, Geschäftsnummer 185 K 17/25 „in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums in der Gemarkung Kray

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Kray Blatt 1937,

Lfd. Nr. 1 BV:

201,72/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kray, Flur 2, Flurstück 94, Gebäude- und Freifläche, Bonifaciusstraße 201, Größe: 309 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss lfd. Nr. 7 des Aufteilungsplans-,

Eigentümer: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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 18.07.2025
 - Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2025
 - Mietspiegel der Stadt Essen
- 1.2 Auftraggeber:
Amtsgericht Essen, Abteilung 185
- 1.3 Aufgabe des Gutachtens:
s. Aufgabenstellung
- 1.4 Die Ortsbesichtigung erfolgte am: 24.Februar 2026
- 1.5 Teilnehmer:
Mieterin
Unterzeichner
- 1.6 Verwalter:
konnte nicht ermittelt werden
- 1.7 Wertermittlungsgrundlagen:
Wertermittlungsverordnung
Baugesetzbuch
Grundbuchauszug
einschlägige Fachliteratur
- 1.8 Ausfertigungen:
Das Gutachten besteht aus insgesamt 34 Seiten.
Das Gutachten wurde in 5 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 Plakatmuseum sind angesehene Kunst- und Kultureinrichtungen.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in **Schonnebeck**. **Schonnebeck** ist ein Stadtteil der Stadt Essen. Schonnebeck liegt nordöstlich der Innenstadt und grenzt im Norden an Katernberg, westlich an Stoppenberg südlich an Frillendorf sowie Kray und östlich an den Stadtteil Rotthausen der Nachbarstadt Gelsenkirchen.

Schonnebeck wurde durch Industrie und Bergbau geprägt, wobei neben einigen Gewerbegebieten im Stadtteil heute hauptsächlich dichte Wohnbebauung dominiert.

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

- Bevölkerungsanteil der unter 18-Jährigen: 19,9 % (Essener Ø: 16,9 %)
- Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen: 21,2% (Essener Ø: 21,7 %)
- Ausländeranteil: 19,6 % (Essener Ø: 20,6 %)

Verkehrslage,
Entfernungen

Die Liegenschaft ist über die Bonifaciusstraße und die Straße Große Wiese erschlossen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum von Kray beträgt rund 2,0 km, zur Innenstadt ca. 6,0 km. Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die A40 ist ca. 2,3 km, die A52 ca. 4,6 km und B224 ca. 5,8 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:

In Richtung Norden leicht abfallend.

III.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage)

Straßenfront
Bonifaciusstr.: ca. 12,60 m

mittlere Tiefe: ca. 25,60 m

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

Grundstücksgröße: 309,00 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: dreiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Gemeinschaftsgiebel) und zweiseitige Grenzbebauung der Garagen.

III.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Rechte: In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs von Kray Blatt 1937 besteht folgende Eintragung:
 Lfd.-Nr. 15:
 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Essen, 1853 K 179/25).
 Da das Gutachten zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt wurde, wurde auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert, d.h. ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuches, ermittelt.

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Am Tag der Besichtigung 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.

Erschließungsbeiträge: Die Erschließungsbeiträge sind soweit bekannt abgegolten.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: 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.

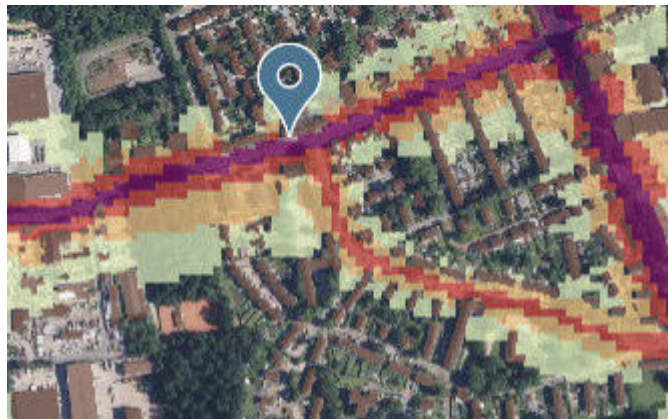
Festsetzungen im
 Bebauungsplan:

Bebauungsplan Nr. 4/67 Schellers Busch



WR = reines Wohngebiet, GRZ/ GFZ = 0,3/ 0,9, Geschosszahl = III

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

Art des Gebäudes:	Wohnhaus
	<ul style="list-style-type: none">- Kellergeschoss- Erdgeschoss- 2 Obergeschosse- Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1920, das genaue Baujahr ist nicht bekannt 1981 Umbau und Renovierung 04.02.1981 Abgeschlossenheitsbescheinigung
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	30 Jahre

IV.2 Fotos



Bild 1
Straßenansicht
Bonifaciusstraße/ Große Wiese



Bild 2
Straßenansicht
Bonifaciusstraße

IV.3 Räumliche Aufteilung des Wohnungseigentums Nr. 7

Obergeschoss	Wohnraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Diele, Abstellraum
Kellergeschoss	Keller Nr. 7

IV.4 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	gemauert
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Kappendecke zw. Stahlträgern, Holzbalkendecke
Treppen:	Geschosstreppe: Holztreppe mit Anstrich
Fußböden:	Keller Estrich mit Anstrich
Fenster Treppenhaus	Holzfenster - mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstüre: Aluminium/ Kunststoff mit Verglasung (erneuert)
Außenverkleidung:	Etemitverkleidung, Klinker in Teilbereichen des Erdgeschosses, Putz mit Anstrich
Heizung	Gaszentralheizung (soweit bekannt)

IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum

Fußböden:	Wohn-Essraum, Laminat, Fliesen Schlafraum, Küche, Diele, Bad
Innenansichten:	Putz, gespachtelt mit Anstrich Bad Fliesen, Putz gespachtelt mit Anstrich Küchenzeile mit Fliesenspiegel Deckenflächen: Putz mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster - mit Isolierverglasung (2016)
Türen:	Wohnungs- Holztür -ingangstüre: Innentüren: Holztüren, Stahlzargen
Elektroinstallation:	normale Ausstattung und Anzahl an Sicherungen, kein FI-Schutzschalter
Sanitäre Installation:	Bad: Badewanne, Waschbecken, WC (modernisiert) Küchenzeile mit den erforderlichen Anschlüssen
Warmwasserbereitung	dezentrale Warmwasserbereitung

IV.6 Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform und Dacheindeckung:	Satteldach, Dachpfannen

IV.7 Zustand

Grundrissgestaltung: Die Räume sind über einen zentralen Flur erschlossen. Die Räume sind natürlich belichtet und belüftet. Wohnraum und Schlafzimmer sind nach Süden, (Straßenseite), Kinderzimmer und Bad nach Norden und Küche nach Westen ausgerichtet.

Belichtung und Besonnung: ausreichend.

Instandhaltungsrückstau Gemeinschaftseigentum: Der Zustand des Gebäudes ist als normal zu beurteilen, in Teilbereichen bestehen jedoch Instandhaltungsrückstände:

- zum Teil Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss
- Putzschäden im Bereich der Gaube (Straßenseite)
- teilweise Risse im Bereich der Klinkerfassade
- Fassadenplatten fehlen (Hofseite)

Für die Bewertung wird unterstellt, dass diese im Rahmen der üblichen Instandhaltung beseitigt werden.

Instandhaltungsrückstau Sondereigentum: Der Zustand der Wohnung ist als gut zu beurteilen, soweit bekannt wurde sie 2016 vollständig modernisiert. Im Bad bestehen jedoch Instandhaltungsrückstände:

- der Bodenfliesen sind zum Teil gerissen und ausgebrochen, die Fugen haben sich gelöst
- Im Bereich des Waschbeckens besteht nach Angabe der Mieterin ein Leitungsschaden, am Tag der Besichtigung war der Wasserhahn nicht abzustellen.
- Rostschäden an dem Handtuchwärmekörper

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

IV.8 Nebengebäude und Außenanlagen

Garagen	Massivbaugaragen, Flachdach, Metallschwingtor, Teileigentum
Außenanlagen:	Hauseingangsstufen, Hofzufahrt mit Betonplatten, die nicht überbaute Fläche ist weitestgehend versiegelt.

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

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.

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.

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, Eingangsflore usw.) außer Ansatz.

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage des Plans aus der Hausakte ermittelt und auf Plausibilität geprüft.

			100%	97%
Wohnen/ Essen	7,270 *	4,800	34,90	33,85 m ²
	-2,250 *	0,700	-1,58	-1,53 m ²
	-2,000 *	0,700	-1,40	-1,36 m ²
Kinderzimmer	4,350 *	4,800	20,88	20,25 m ²
	-1,600 *	0,700	-1,12	-1,09 m ²
	-1,200 *	0,700	-0,84	-0,81 m ²
Schlafen	4,340 *	4,800	20,83	20,21 m ²
	-1,400 *	0,700	-0,98	-0,95 m ²
	-1,400 *	0,500	-0,70	-0,68 m ²
Bad	1,280 *	3,500	4,18	4,35 m ²
Küche	2,900 *	1,600	4,64	4,50 m ²
	2,600 *	1,400	3,64	3,53 m ²
	-0,700 *	0,700	-0,49	-0,48 m ²
Diele	5,600 *	1,350	7,56	7,33 m ²
Abst.	1,400 *	1,350	1,89	1,83 m ²
			rund	89,00m²

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

30 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 0
mittlerer Modernisierungsgrad		6 - 10 7
überwiegend modernisiert		11 - 17 0
umfassend modernisiert		18 - 20 0
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres		
	Stichtag	2026
	Baujahr	1915
	tatsächliches Alter	111 Jahre
Vorgaben	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer	
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 80 Jahre)	80 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)	30 Jahre

V. Verkehrswertermittlung

für das Wohnungseigentum Nr. 7 an dem bebauten Grundstück in 45309 Essen, Bonifaciusstraße 201

Gemarkung Kray

Flur	Flurstück	Größe
2	94	309,00 m ²

201,72/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss lfd. Nr. 7 des Aufteilungsplans

zum Wertermittlungsstichtag: 24.02.2026

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

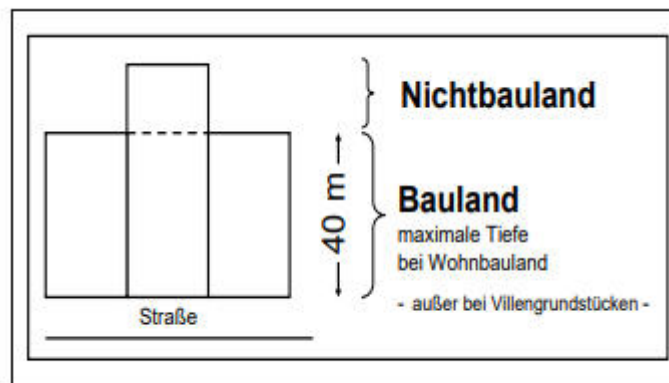


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

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 17360)
 zum Stichtag 01.01.2025 = 250,00 €/m²

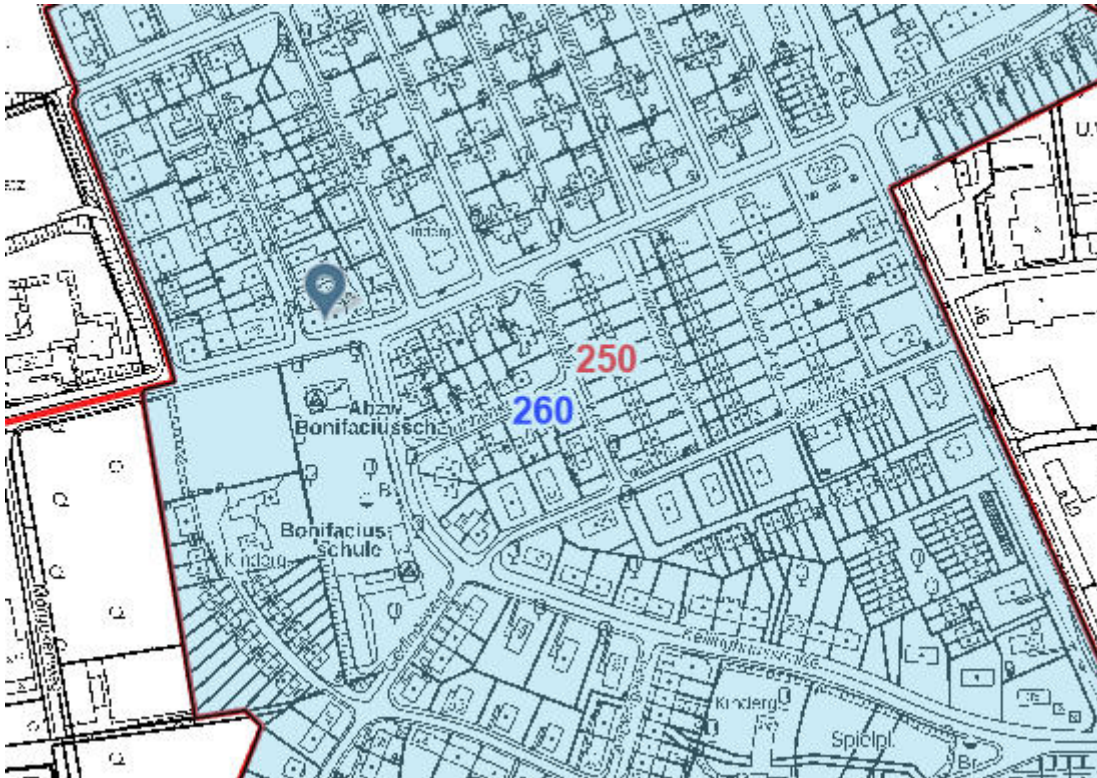
Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse BORIS abgerufen und beim Gutachterausschuss der Stadt Essen erfragt. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

erschließungsbeitrags-
 rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II – V

Grundstückstiefe = 40 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 24.02.2026 wie folgt geschätzt:

Das Grundstück entspricht hinreichenden der Bodenrichtwertzone, der Wert von 250 €/m² wird als sachgerecht angenommen. Für die Anpassung an den Stichtag halte ich, unter Berücksichtigung der Lage im Kreuzungsbereich, einen Zuschlag für nicht sachgerecht.

$$\begin{array}{l} \text{erschließungsbeitragsfreies Bauland} \\ 309,00 \text{ m}^2 * 250,00 \text{ €/m}^2 = 77\ 250 \text{ €} \end{array}$$

Der unbelastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Aufteilungsplan Nr. 7 beträgt:

$$201,72 / 1.000 \quad \text{rd.} \quad \mathbf{15\ 600 \text{ €}}$$

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 Bonifaciusstr.	Hausnummer 201
Wohnfläche in qm: 89,00	

Wohnwertmerkmal: Baujahr

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

Wohnwertmerkmal: Wohnungstyp

<input checked="" type="checkbox"/> Dachgeschosswohnung (mit mindestens zwei schrägen Wänden)	Zu-/Abschlag -2,3%
---	-----------------------

Wohnwertmerkmal: Wohnungsausstattung

<input checked="" type="checkbox"/> Das Bad verfügt über einen Handtuchtrockner-Heizkörper.	Zu-/Abschlag 2,6%
<input checked="" type="checkbox"/> Die Wohnung verfügt über eine Wärmeschutzverglasung (U-Wert bis 1,9).	Zu-/Abschlag 3,1%
<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: Modernisierung

<input checked="" type="checkbox"/> Elektroinstallation in der Wohnung (einschließlich Verkabelung) ab 2016	Zu-/Abschlag 3,4%
<input checked="" type="checkbox"/> Sanitärbereich (Fliesen, WC, Badewanne / Duschtasse und Waschbecken) ab 2016	Zu-/Abschlag 4,0%

Wohnwertmerkmal: Wohnlage

Wohnlage VI	Zu-/Abschlag -1,9%
----------------	-----------------------

Ortsübliche Vergleichsmiete

Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche [m ²] 89
Basis-Nettomiete [Euro/m ²] 6,79
Summe aller Zu- und Abschläge [%] 6,4

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

Summe aller Zu- und Abschläge [Euro/m ²]	0,43
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete [Euro/m ²]	7,22
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete [Euro]	642,58
Mietspanne in Euro/m ²	5,99 - 8,52
Mietspanne in Euro	533,11 - 758,28

In Anlehnung an den Mietspiegel sowie eigener Recherchen halte ich einen Mietzins von **7,20 €/m² WF** für die zu bewertende Liegenschaft für marktüblich und angemessen.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung**Verwaltungskosten**

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/m ²	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: 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 (88,70 m²), der RND von 30 Jahren, der Lage an der stark befahrenen Straße, der Lage der Wohnung im Dachgeschoss sowie der Ausrichtung der Wohnung, halte ich den Liegenschaftszinssatz von **2,0%** für sachgerecht.

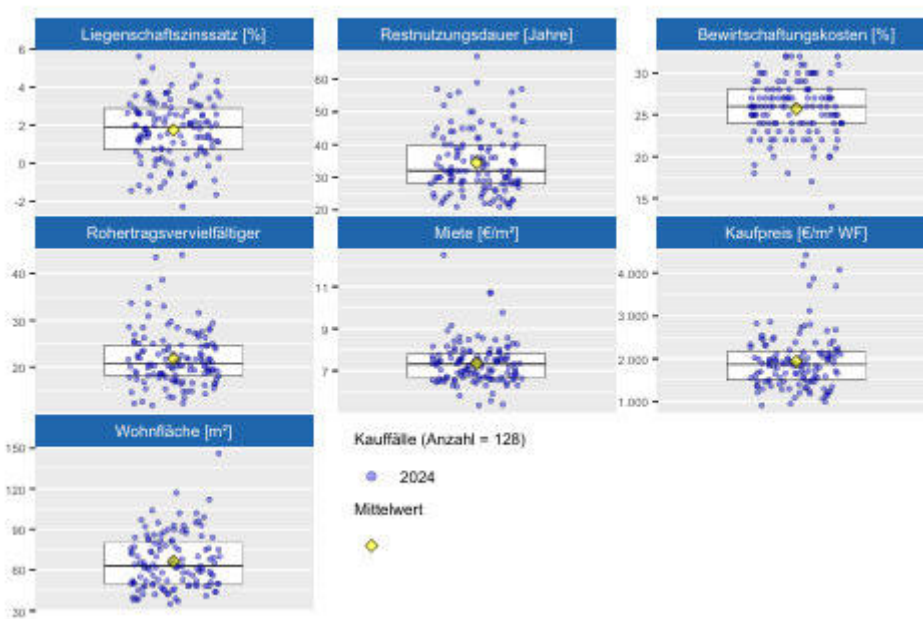
6.1.4.2 Wohnungseigentum vermietet

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

Tabelle 6.3: Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum vermietet

**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

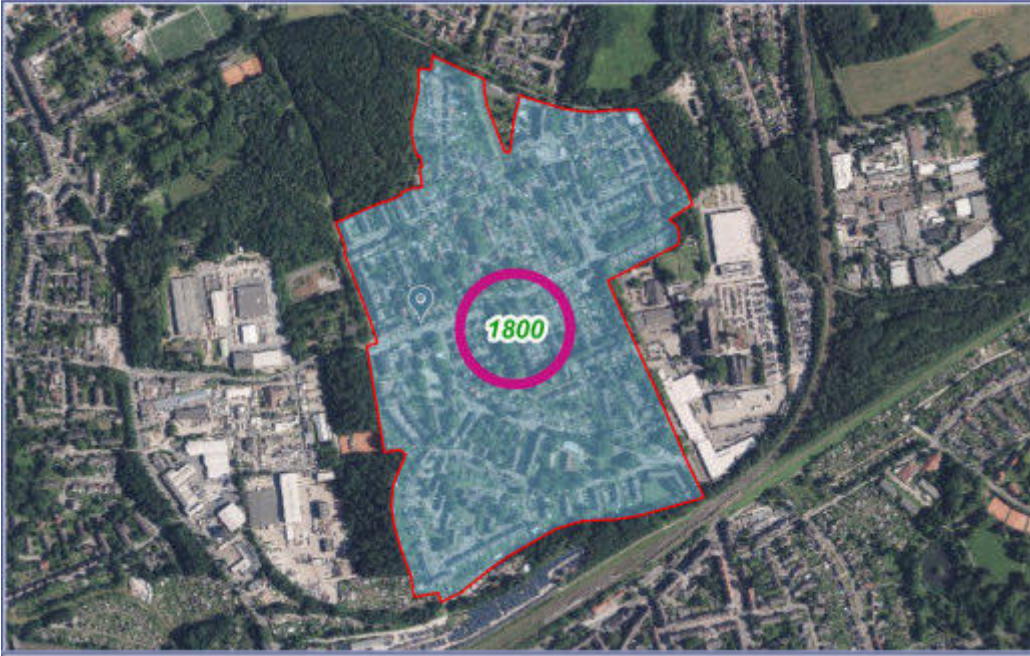
Vereidigte Sachverständige der IHK Essen/ Mülheim/ Oberhausen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 Haskens Land 65 • 45355 Essen • Tel. : 02 01 / 61 41 160 • Fax : 02 01 / 61 41 163 • email: sb@sberchem.de

* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen	121 498 €
* Bodenwertanteil	<u>15 600 €</u>
* vorläufiger Ertragswert	137 098 €
* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Die Marktanpassung ist hinreichend im Mietzins und im Liegenschaftszins berücksichtigt.	
Mietmehreinnahmen für unterstellte 2 Jahre 1 668 * 1,94	3 236 €
Instandhaltungsrückstau Sondereigentum	
- der Bodenfliesen sind zum Teil gerissen und ausgebrochen, die Fugen haben sich gelöst	
- Im Bereich des Waschbeckens besteht nach Angabe der Mieterin ein Leitungsschaden, am Tag der Besichtigung war der Wasserhahn nicht abzustellen.	
- Rostschäden an dem Handtuchwärmekörper	<u>- 10 000 €</u>
* Ertragswert unbelastet insgesamt	130 334 €
	rd. 130 000 €

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 **1.800 €/ m²** ermittelt.



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Immobilienrichtwertnummer	= 117360
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

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

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

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

1915 = 1,000

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

mittel = 1,000

Mietsituation	Koeffizient
unvermietet	1,000
vermietet	0,896

vermietet = 0,896

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

7 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
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

89,00 m² = 1,054

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	117360		
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden	nicht vorhanden	0.0 %
Baujahr	1962	1915	0.0 %
Wohnfläche	69 m ²	89 m ²	5.4 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	nicht vorhanden	-10.1 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	7	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-9.5 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.540 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		135.000 €	

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 7 (ohne BOG`s) wurde mit rund 137 000 € ermittelt, das entspricht rund **1.539 €/ m²WF**. Der Wert liegt geringfügig unter dem Immobilienrichtwert. Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage sowie der Modernisierungen 2016, eigene Recherchen, der Käuferzurückhaltung durch das GEG, halte ich den ermittelten Ertragswert für sachgerecht.

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

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

V.5 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 7 an dem bebauten Grundstück in 45309 Essen, Bonifaciusstraße 201

Gemarkung Kray

Flur	Flurstück	Größe
2	94	309,00 m ²

201,72/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss lfd. Nr. 7 des Aufteilungsplans

zum Wertermittlungsstichtag: 24.02.2026

130 000 €

in Worten: Einhundertdreißigtausend 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, 02.03.2026

Sabine Berchem

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

IX. Lageplan



**Stadt Essen
Katasteramt**

Lindenallee 10
45127 Essen

Flurstück: 94
Flur: 2
Gemarkung: Kray
Bonifaciusstr. 201, Essen u.a.

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:500

Erstellt: 27.02.2026
Zeichen:

