

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 145/24



Objekt:

**Gerlingstraße 14
in 45127 Essen**
Teileigentum Nr. 1
Gemarkung Essen
Flur 84, Flurstück 5

Objektart:

Teileigentum in
einem Mehrfamilienwohnhaus
mit Studentenwohnungen

Wertermittlungstichtag

12. November 2025

Verkehrswert TE Nr. 1:

€ 46.000,00

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 Studentenwohnungen mit einer Gewerbeinheit	7
IV.2 Fotos	7
IV.3 Räumliche Aufteilung Sondereigentum	9
IV.4 Ausführung und Ausstattung	9
IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum	10
IV.6 Dach	10
IV.7 Zustand	10
IV.8 Außenanlagen	11
IV.9 Einschränkende Hinweise	11
IV.10 Energie-Ausweis	11
IV.11 Baumassen und –Flächen	11
IV.11.1 Ermittlung der Flächen	11
IV.12 Restnutzungsdauer	12
V. Verkehrswertermittlung	13
V.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	14
V.2 Bodenwertermittlung	15
V.3 Ertragswertverfahren	17
V.3.1 Ertragswert Teileigentum Nr. 1	19
V.5 Verkehrswert	20
VI. Verzeichnis der Anlagen	21
VII. Literaturverzeichnis	21
VIII. Übersicht	22
IX. Katasterplan	23
X. Grundrisse, Ansichten	24

II. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen, Geschäftsnummer 185 K 145/24 „in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Teileigentums“

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Essen Blatt 12950

Lfd. Nr. 1 BV:

72/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Essen, Flur 84, Flurstück 5, Gebäude- und Freifläche, Gerlingstraße 14, Größe: 473 m² verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1 des Aufteilungsplans.

[illegible]

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 22.11.2024
 - 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: 12. November 2025
- 1.5 Teilnehmer:
Unterzeichner
- 1.6 Verwalter:
konnte nicht ermittelt werden
- 1.7 Wertermittlungsgrundlagen:
Wertermittlungsverordnung
Baugesetzbuch
Grundbuchauszug
einschlägige Fachliteratur
- 1.8 Ausfertigungen:
Das Gutachten besteht aus insgesamt 25 Seiten.
Das Gutachten wurde in 6 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 liegt im Ostviertel. Das **Ostviertel** ist ein Stadtteil der Stadt Essen und bildet zusammen mit dem Westviertel, dem Nordviertel, dem Südviertel, dem Südostviertel und dem Stadtkern die *Stadtmitte*.

Das Ostviertel besteht überwiegend aus dichter Wohnbebauung und Industrieansiedlungen. Die Wohngebiete grenzen direkt an den Stadtkern und werden durch die Goldschmidtstraße von den Gewerbegebieten und Industrieansiedlungen abgetrennt. Durch die nahe Lage im Innenstadtbereich ist das Wohngebiet durch mehrere Straßenbahn- und Buslinien der Ruhrbahn an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Strukturdaten der Bevölkerung im Ostviertel (Stand: 31. März 2025):

- Bevölkerungsanteil der unter 18-Jährigen: 18,6 % (Ø 16,9 %)
- Bevölkerungsanteil der mindestens 65-Jährigen: 12,5 % (Ø 21,7 %)
- Ausländeranteil: 46,4 % (Ø 20,6 %)

Verkehrslage,
Entfernungen

Die Liegenschaft ist über die Gerlingstraße erschlossen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 1,0 km. Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die A40 ist ca. 1,7 km, die A52 ca. 3,8 km, A42 ca. 6,3 km und B224 ca. 1,8 km entfernt.

Wohn- und
Geschäftslage:

Die Lage wird als mittlere bis einfache Wohnlage und als einfachen Büro- und Geschäftslage beurteilt.

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

Wohnbebauung, Universitätsgebäude, teilweise gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss

topographische
Grundstückslage:

Überwiegend eben, in Richtung Flurstück 380 mit Böschungsanteil.

III.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage)

Straßenfront: ca. 12,45 m
mittlere Tiefe: ca. 38,50 m

Grundstücksgröße: 473,00 m²

Bemerkungen: regelmäßige Grundstücksform, s. Lageplan

III.3 Erschließungszustand

Straßenart: Wohn- und Geschäftsstraße 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: drei-/ zweiseitige Grenzbebauung, s. Lageplan

III.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Rechte: In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs von Essen Blatt 12950 besteht folgende Eintragung:

Lfd.-Nr. 1:
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) für STEAG Fernwärme GmbH, Essen.

Lfd.-Nr. 3:
Über das Vermögen der SHE Studenten Home Essen GmbH, Bad Münstereifel, Amtsgericht Bonn, HRB 23499-, ist das Insolvenzverfahren eröffnet.

Lfd.-Nr. 7:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Essen, 185 K 145/24).
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: Es konnte nicht ermittelt werden ob das Teileigentum vermietet, bzw. genutzt wird. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind soweit bekannt nicht vorhanden.

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 Flächennutzungsplan: In dem wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

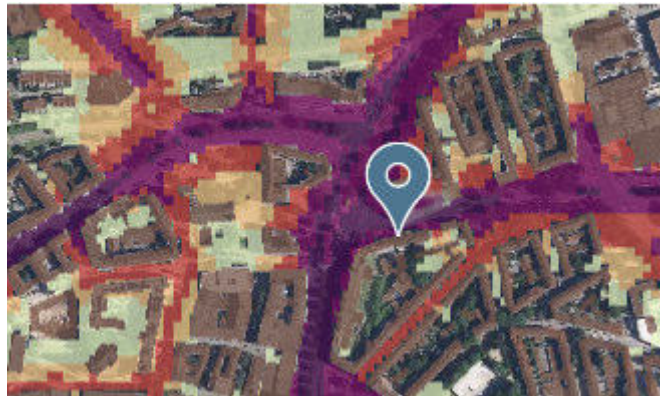
Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Durchführungsplan Nr. 117 E-Altstadt-Ost.



Ansonsten ist das Grundstück 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: 1 |
| | oberflächennaher Bergbau, belegt | bekannt |
| | Gasaustritt in Bohrungen | bekannt |

Anmerkung:

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

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

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.

**Das Teileigentum und der überwiegende Teil der Allgemeinflächen konnten nicht besichtigt werden
Ausstattungszustand und Qualität sind nicht bekannt.**

IV.1 Studentenwohnungen mit einer Gewerbeeinheit

Art des Gebäudes:

- Kellergeschoss (Vorderhaus)
- Erdgeschoss
- 3 Obergeschosse (Vorderhaus), 1 Obergeschoss (Hofgebäude)
- Dachgeschoss (Vorderhaus)

Baujahr: 1952 – 1954 Wiederaufbau nach Kriegszerstörung
1962 Umbau des 2. und 3. OG in jeweils 4 Appartements
2016 Umbau der ehemaligen Werkstatt in 4 Wohneinheiten
07.02.2022 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 25 Jahre

IV.2 Fotos



Bild 1
Straßenansicht Gerlingstraße



Bild 5

Eingangsbereich EG, auf dem Boden befinden sich Putzreste



Bild 6

Flurbereich 1. Obergeschoss

IV.3 Räumliche Aufteilung des Teileigentums Nr. 1

Erdgeschoss	Verkaufsraum, Büro, Flur, WC, Treppe zum Lager (KG)
Kellergeschoss	Lager über das Teileigentum erschlossen, Keller Nr. 1

IV.4 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stahlbeton
Kellerwände:	Mauerwerk (soweit bekannt)
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppe: Stahlbeton, mit Kunststein

Fußböden:	Keller	nicht bekannt
Fenster Treppenhaus	Kunststoff-Fenster	- mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstüre:	Kunststoff/ Aluminiumtür, zum Innenhof mit Verglasung
Außenverkleidung:	Putz mit Anstrich	
Heizung	soweit bekannt Fernwärmeheizung	

IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum

Fußböden:	Verkaufsraum, Büro, Lager, Flur, WC	nicht bekannt
Innenansichten:	nicht bekannt	
Fenster:	Kunststoff-Fenster	- mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstüre: Innentüren:	nicht bekannt nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt	
Sanitäre Installation:	WC	Handwaschbecken, WC (gem. Bauantragsplan)
Warmwasserbereitung	nicht bekannt	

IV.6 Dach

Dachkonstruktion:	Stahl-/ Holzkonstruktion (gem. Bauakte)
Dachform und Dacheindeckung:	Satteldach mit Pfannendeckung, Flachdach mit Bitumenbahnen

IV.7 Zustand

Grundrissgestaltung:	Das Teileigentum ist, soweit vor Ort prüfbar über das zentrale Treppenhaus erschlossen, und im Bereich des Erdgeschosses natürlich belichtete und belüftet. Das Lager im KG ist über eine interne Treppe erschlossen. Die Fensteranlage mit Eingangstür auf der Straßenseite wurde durch ein Fensterband mit normaler Brüstungshöhe ersetzt. Die aktuelle Nutzung der Räume ist nicht bekannt.
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend soweit prüfbar.
Instandhaltungsrückstau Gemeinschaftseigentum:	Soweit feststellbar bestehen im Eingangsbereich an der Gebäudetrennwand Feuchtigkeitsschäden, ebenso ist der Bodenbelag zum Teil verunreinigt. Das Gebäude konnte ausschließlich von außen und in Teilbereichen des Treppenhauses besichtigt werden.
Instandhaltungsrückstau Sondereigentum:	Der Zustand und die Ausstattung des Teileigentums ist nicht bekannt, die Räume konnten nicht besichtigt werden.
Anmerkung:	<i>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</i>

IV.8 Außenanlagen

Außenanlagen: Soweit bekannt ist die nicht überbaute Fläche überwiegend 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

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 und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

IV.11.1 Ermittlung der Flächen

Die Fläche wurde nach den Plänen aus der Hausakte ermittelt.

Nutzfläche EG/ KG			100%	97%
Verkaufsraum	5,400 *	5,560	30,20	29,12 m ²
	- 0,600 *	0,350	-0,21	-0,20 m ²
Büro	4,150 *	3,140	13,03	12,64 m ²
	-0,200 *	1,500	-0,30	-0,29 m ²

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

Flur	2,800 *	0,950	2,66	2,58 m ²
	1,000 *	1,035	1,04	1,00 m ²
WC	1,250 *	0,950	1,19	1,15 m ²
Lager (KG)	4,640 *	11,400	52,90	51,31 m ²
	-0,250 *	1,640	-0,41	-0,40 m ²
				96,92 m ²
			rund	96,90 m²

IV.12 Restnutzungsdauer

Entsprechend ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer

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

Die allgemeine Nutzungsdauer von Mehrfamilienwohnhäusern sowie auch Wohn- und Geschäftshäusern liegt bei 80 Jahren.

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

25 Jahren

Hierbei wird eine Objektentsprechende wirtschaftlich Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt.

Modernisierungsgrad		Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1	0	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	5	5
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0	0
überwiegend modernisiert	11 - 17	0	0
umfassend modernisiert	18 - 20	0	0
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgaben	Stichtag	2025	
	Baujahr	1954	
	tatsächliches Alter	71 Jahre	
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer	76 Jahre	
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 80 Jahre)	80 Jahre	
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)	26 Jahre	

In Anlehnung an die Anlage 4 der SW-RL halte ich eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren für sachgerecht.

V. Verkehrswertermittlung

für das Teileigentum Nr. 1 an dem bebauten Grundstück in 45127 Essen, Gerlingstraße 14

Gemarkung Essen

Flur	Flurstück	Größe
84	5	473,00 m ²

72/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1 des Aufteilungsplans.

zum Wertermittlungstichtag: 12.11.2025

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

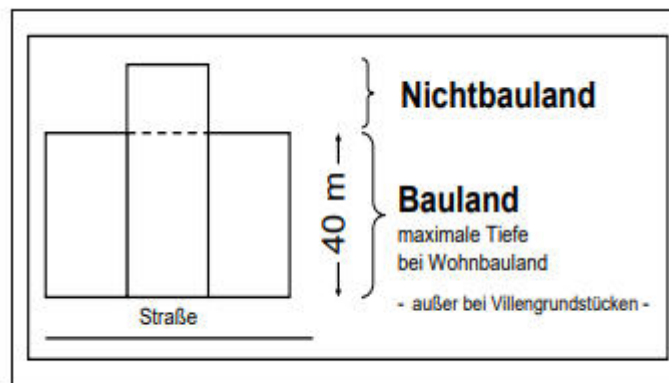


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

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.

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert in der Stadt Essen, (Bodenrichtwertnummer 17404)
zum Stichtag 01.01.2025 = 400,00 €/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 – VII

Grundstückstiefe = 40,00m



Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 wie folgt geschätzt:

Das Grundstück entspricht hinreichenden der Bodenrichtwertzone, der Wert von 400 €/m² wird als sachgerecht angenommen. Für die Anpassung an den Stichtag ist keine Anpassung erforderlich. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

erschließungsbeitragsfreies Bauland
473,00 m² * 400,00 €/m² = 189 200 €

Der unbelastete Bodenwertanteil für das Teileigentum Nr. 1 des Aufteilungsplans beträgt:

72/1.000 **rd. 13 600 €**

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.

Für das zu bewertende Teileigentum wird eine Büronutzung unterstellt, da zum Stichtag für die Nutzung als Verkaufsraum kein unmittelbarer Erschließung von der Gelingstraße gegeben ist. Die Lage wird als einfach beurteilt. In Anlehnung an den Mietspiegel sowie eigener Recherchen halte ich einen Mietzins von **6,00 €/m² NF** im Erdgeschoss und **2,50 €/m²** für die Lagerfläche im KG für marktüblich und angemessen.

Büroräume	
a) bevorzugte Bürolagen	10,00 bis 15,00 €
b) mittlere Bürolagen	7,00 bis 9,00 €
c) einfache Bürolagen	5,50 bis 6,50 €

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 gewerbliche Nutzung

Verwaltungskosten

3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung

420 Euro jährlich je Eigentumswohnung

Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 % (= 13,80 Euro)	für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerbliche genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
50 % (= 6,90 Euro)	für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerbliche genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
30 % (= 4,15 Euro)	für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerbliche genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

Mietausfallwagnis

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung

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

6.2 Teileigentum

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

GMB Essen 2025

5.3.1.1 Büro / Handel

Der Gutachterausschuss hat für Büro und Handel den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **5,5 %**. Die Tabelle 5.10 und die Abbildung 5.17 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	5,5	3,3	5,2	0,1	10,4
Restnutzungsdauer [Jahre]	31	8	33	21	42
Bewirtschaftungskosten [%]	17,8	4,6	18,0	11,0	25,0
Rohertragsvervielfältiger	14,1	5,8	13,3	7,5	24,6
Miete [€/m²]	10,31	5,05	8,85	4,14	20,87
Kaufpreis [€/m² NUF]	1.765	987	2.011	395	2.985
Nutzungsfläche [m²]	2.385	2.122	1.730	336	6.440

Begründung: Für Teileigentume wurden keine separaten Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Der Liegenschaftszins für Büro und Handel wurde mit 5,5 % +/- 3,3, bei einer Restnutzungsdauer von 31 Jahren und einem Mietzins von 10,31 €/m² ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Lage in einer überwiegend wohnbaulich genutzten Eigentumsanlage, der geringen Nachfrage für vergleichbare Objekte, dem Mietzins und der Restnutzungsdauer von 25 Jahren, halte ich den Liegenschaftszinssatz von **5,0 %** 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. 1

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

Mieteinheit	Nutzfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Nutzfläche EG	46,00	6,00	276,00	3 312,00
Nutzfläche KG	50,90	2,50	rd. 127,00	1 524,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt		4 836 €		

Die Berechnung der Nutzflächen wurde von mir durchgeführt. Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb **nur als Grundlage** dieser Wertermittlung verwendbar.

Verwaltungskosten 420 €
 420 €/ Einheit (Teileigentum)

Instandhaltungsaufwendungen 864 €
 13,80 €/m² NF, 4,50 €/m² Lager

Mietausfallwagnis 193 €
 in v.H. der Nettokaltmiete = 4,00 %

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1 477 € = 30,5 % der Nettokaltmiete

* jährlicher Reinertrag 3 359 €

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

5,0 % * 13 600 € - 680 €

* Ertrag der baulichen Anlagen 2 679 €

* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 25 Jahre

* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) * 14,09
 bei 25 Jahren RND und 5,0 %
 Liegenschaftszinssatz

* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen 37 747 €

* Bodenwertanteil 13 600 €

* vorläufiger Ertragswert 51 347 €

* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Marktanpassung ist hinreichend im Mietzins
 und im Liegenschaftszins berücksichtigt.

* Ertragswert unbelastet insgesamt 51 347 €
 rd. 51 000 €

Vergleichswerte standen nicht zur Verfügung.

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

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

V.5 Verkehrswert

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

Da das Teileigentum **nicht** und die Allgmeinfläche **nur im geringen Umfang besichtigt** werden konnten und somit der Ausstattungszustand und die Qualität sowie der Instandhaltungszustand nicht beurteilt und bewertet werden können, halte ich einen **Risikoabschlag von 10%** für sachgerecht.

Der Verkehrswert für das Teileigentum Nr. 1 an dem bebauten Grundstück in 45127 Essen, Gerlingstraße 14

Gemarkung Essen

Flur	Flurstück	Größe
84	5	473,00 m ²

72/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1 des Aufteilungsplans.

zum Wertermittlungstichtag: 12.11.2025

46 000 €

in Worten: Sechsendvierzigtausend 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, 02.02.2026

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: 5
Flur: 84
Gemarkung: Essen
Gerlingstr. 14, Essen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:500

Erstellt: 01.02.2026
Zeichen:

