

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 179/24



Objekt:	Alte Eichen 9, 45134 Essen Wohnungseigentum Nr. 6 Gemarkung Rellinghausen Flur 9, Flurstück 216
Objektart:	Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus
Wertermittlungsstichtag	01. Mai 2025
Verkehrswert WE Nr. 6:	<u>€ 284.000,00</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	5
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	13
IV.4 Ausführung und Ausstattung	13
IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum	14
IV.6 Dach	14
IV.7 Zustand	14
IV.8 Außenanlagen	15
IV.9 Einschränkende Hinweise	15
IV.10 Energie-Ausweis	15
IV.11 Baumassen und –Flächen	16
IV.11.1 Ermittlung der Flächen	16
IV.12 Restnutzungsdauer	17
V. Verkehrswertermittlung	18
V.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
V.2 Bodenwertermittlung	20
V.3 Ertragswertverfahren	23
V.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 6	26
V.4 Plausibilitätsprüfung	28
V.5 Verkehrswert	31
VI. Verzeichnis der Anlagen	32
VII. Literaturverzeichnis	32
VIII. Übersicht	33
IX. Katasterplan	34
X. Grundrisse	35

II. Aufgabenstellung

*Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen,
Geschäftsnummer 185 K 179/24
„in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums“*

Grundbuchbezeichnung:
Wohnungsgrundbuch von Rellinghausen, Blatt 177

*Lfd. Nr. 1 BV:
18.538/ 100.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Gemarkung Rellinghausen,
Flur 9, Flurstück 216, Hof- und Gebäudefläche, Alte Eichen 9, Größe 1.596 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im I. Obergeschoss rechts Nr. 6
des Aufteilungsplans.*

*Eigentümer:
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx -zu 1/3 Anteil-
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx -zu 1/3 Anteil-
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx -zu 1/6 Anteil-
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx -zu 1/6 Anteil-*

*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 29.10.2024
 - 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: 07. Mai 2025
- 1.5 Teilnehmer:
Mieter
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Unterzeichner
- 1.6 Wertermittlungsgrundlagen:
Wertermittlungsverordnung
Baugesetzbuch
Grundbuchauszug
einschlägige Fachliteratur
- 1.7 Ausfertigungen:
Das Gutachten besteht aus insgesamt 37 Seiten.
Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

III. Grundstücksbeschreibung

III.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Bundesland Nordrhein-Westfalen

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

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

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

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Rellinghausen, in unmittelbarer Nähe zum Schloß Schellenberg. **Rellinghausen** ist ein Stadtteil im Südosten der Stadt Essen und zählt zu den ältesten Stadtteilen. war gehört Rellinghausen mit seinen knapp 4.000 Einwohner*innen zu den kleinsten Stadtteilen Essens, verfügt jedoch über einen besonders reichen Bestand an erhaltenen Bau- und Bodendenkmälern.

Die ehemalige Zugehörigkeit zu Stift und Freiherren ist durch noch vorhandene Gebäude vielerorts gegenwärtig. Vom damaligen Steinkohlenbergbau ist nahezu nichts mehr zu sehen.

Auf dem Gebiet von Rellinghausen finden sich die Albert-Einstein-Realschule und die Ardeyschule, eine städtische Grundschule. In der denkmalgeschützten Rübezahlschule befindet sich seit 1977 das Kunsthaus Essen, bedeutend für junge Kunst in Essen. Ebenfalls im selben Gebäude befindet sich auch das Mütter- und Familienzentrum Essen, MüZe e. V.

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

- Bevölkerungsanteil der unter 18-Jährigen: 13,0 % (Ø 16,9 %)
- Bevölkerungsanteil der mindestens 65-Jährigen: 33,1 % (Ø 21,7 %)
- Ausländeranteil: 7,8 % (Ø 20,6 %)

Verkehrslage,
Entfernungen

Die Liegenschaft ist über die Straße Alte Eichen erschlossen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Stadtteilzentrum von Stadtwald vorhanden. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Stadtwald beträgt ca. 2,4 km, zur Innenstadt ca. 6,5 km. Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die A52 ist ca. 3,0 km, die A40 ca. 5,0 km, die B227 ca. 450 m entfernt.

Wohnlage:

Die Lage wird als sehr gute Wohnlage beurteilt.

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

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen.

topographische
Grundstückslage:

Von der Straße in Richtung Garten abfallend zw. 3,5 und 4,5 m.

III.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage)

Straßenfront:	ca. 37,90 m
mittlere Tiefe:	ca. 44,00 m
Grundstücksgröße:	1 596,00 m ²
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform, s. Lageplan

III.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.
Straßenausbau:	voll ausgebaut, schmale Gehwege, Parkmöglichkeiten befinden sich eingeschränkt entlang der Straße
Höhenlage zur Straße:	Der Hauseingang liegt deutlich unter dem Straßenniveau.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung, s. Lageplan

III.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Rechte:	In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs von Rellinghausen Blatt 177 bestehen folgende Eintragungen: Lfd.-Nr. 11 Vorkaufsrecht für Edith Schraa geb. Martin, geboren am 04.04.1924. Lfd.-Nr. 12: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Essen, 185 K 179/24). 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:	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	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.

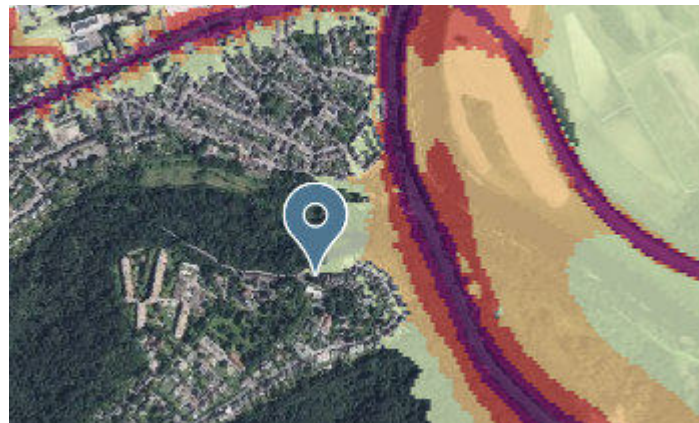
Dipl. - Ing. Dipl. - Des. Sabine Berchem

Verordnete 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

Darstellung im Flächennutzungsplan: In dem wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr 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.

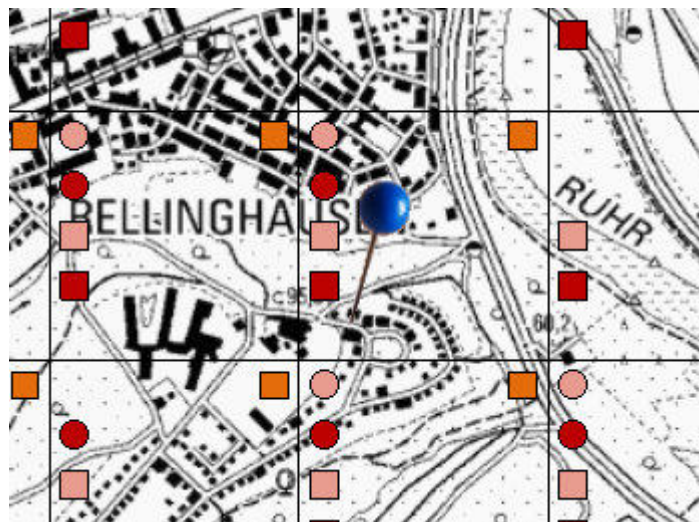
NRW-Umweltdaten Lärmkataster

**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: 17 |
| ■ oberflächennaher Bergbau, belegt | bekannt |
| ■ tagesnaher Bergbau, möglich | bekannt |
| ■ Gasaustritt in Bohrungen | bekannt |

Anmerkung: Soweit bekannt besteht keine Eintragung im Alllastenkataster. 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. Auf Innenaufnahmen wurde auf Wunsch der Mieter verzichtet.

IV.1 Mehrfamilienwohnhaus

Art des Gebäudes: Wohnhaus

- Kellergeschoss mit Kellergaragen
- Erdgeschoss
- Obergeschoss
- Dachgeschoss

Baujahr: 1986

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 43 Jahre

IV.2 Fotos



Bild 1
Straßenansicht
Zufahrt zu den Kellergaragen



Bild 2
wie vor, Zuwegung zu dem auf der
Gebäuderückseite befindlichen
Hauseingang



Bild 18
Garage (Sondernutzungsrecht)



Bild 19
wie vor

IV.3 Räumliche Aufteilung des Wohnungseigentums Nr. 6

Obergeschoss	Wohn- Essraum, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Gäste-WC (innenliegend), Diele, Flur, Balkon
Kellergeschoss	Kellerräume Nr. 6, Garage Nr. 6

IV.4 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Mauerwerk, Stahlbeton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, zum Dachboden gedämmt
Treppen:	Geschosstreppe: Stahlbeton mit Kunststein

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

Fußböden:	Keller	Estrich mit Anstrich
Fenster Treppenhaus	Aluminium	- mit Isolierverglasung
Türen, Tore	Eingangstüre:	Aluminium mit Isolierverglasung
Außenverkleidung:	Putz mit Anstrich, Giebelseiten mit Schiefer verkleidet	
Heizung	Ölzentralheizung 2012	

IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum

Fußböden:	Wohn-/ Essraum, Schlafräume	Parkett
	Küche	Fliesen
	Bad, Gäste-WC	Fliesen
	Balkon	Fliesen
	2. Kellerraum	PVC
Innenansichten:	Putz mit Tapete und Anstrich	
	Nasszellen	umlaufend gefliest in unterschiedlichem Umfang
	Küche	mit Fliesenspiegel
	Deckenflächen:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster	- mit Isolierverglasung (2007 Wohnraum, ansonsten 2002)
Türen:	Wohnungs- eingangstüre:	Holztür
	Innentüren:	Holztür
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung und Anzahl an Sicherungen, die EUV befindet sich im Treppenhaus, Video-Gegensprechanlage	
Sanitäre Installation:	Bad:	Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss
	Gäste-WC	Handwaschbecken, WC
	Küche	mit den erforderlichen Anschlüssen
Warmwasserbereitung	dezentrale Warmwasserbereitung	

IV.6 Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform und Dacheindeckung:	Satteldach, Dachpfannen

IV.7 Zustand

Grundrissgestaltung:	Mit Ausnahme des Schlafzimmers (der Zugang erfolgt über das Bad), sind alle Räume über einen zentralen Flur erschlossen. Der Wohn-/ Essraum mit Balkon ist nach Süd/ Süd-West, das Schlaf- und Kinderzimmer sowie das Bad nach Nord/ Nord-Ost und die Küche nach Westen ausgerichtet. Das Gäste-WC ist innenliegend.
Belichtung und Besonnung:	gut

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

Instandhaltungsrückstau Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem sehr gepflegten Zustand.
Gemeinschaftseigentum:

- im Bereich der Balkone, einschließlich der Geländer besteht ein Instandhaltungs-/ Sanierungsstau
- teilweise leichte Rostschäden an den Garagentoren

Instandhaltungsrückstau Der Zustand der Wohnung ist als gepflegt zu beurteilen.
Sondereigentum:

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

IV.8 Außenanlagen

Außenanlagen: Hauseingang (auf der Gebäuderückseite) und Zuwegung gepflastert, mit Wegebeleuchtung, Hauseingangstreppe mit Edelstahlgeländer, Garagenzufahrt mit Schwarzdecke, Rasen- und Pflanzflächen, Bäume und Sträucher

IV.9 Einschränkende Hinweise

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

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

IV.10 Energie-Ausweis

Energie-Ausweis: stand nicht zur Verfügung

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

*Aufgrund des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) muss ab 1. Januar 2009 bei der **Vermietung, Verpachtung oder beim Verkauf von Gebäuden und Gebäudeteilen (vor allem also Häusern, Wohnungen oder 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 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 nach den Plänen aus der Hausakte ermittelt.

Wohnfläche Obergeschoss rechts			100%	97%	
Wohnen/Essen	6,635 *	3,650	24,22		
	6,135 *	1,230	7,75		
			31,76		30,81 m ²
Kochen	3,635 *	2,260	8,22		7,97 m ²
Schlafen	4,260 *	4,010	17,08		16,57 m ²
Kind	3,510 *	4,010	14,08		13,65 m ²
Bad	2,010 *	4,010	8,06		7,82 m ²
Gäste-WC	1,135 *	1,760	2,00		1,94 m ²
Diele/ Abs.	6,260 *	1,260	7,89		
	2,385 *	1,000	2,39		
			10,27		9,96 m ²
Balkon	6,875 * (1,50 + 1,75)/2 *0,25				2,79 m ²
			rund		91,50 m²

IV.12 Restnutzungsdauer

Entsprechend ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer

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

Die allgemeine Nutzungsdauer von Mehrfamilienwohnhäusern liegt bei 80 Jahren.

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

43 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	5
mittlerer Modernisierungsgrad		6 - 10	0
überwiegend modernisiert		11 - 17	0
umfassend modernisiert		18 - 20	0
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgaben	Stichtag		2025
	Baujahr		1986
	tatsächliches Alter		39 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		67 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 80 Jahre)		80 Jahre
wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)		43 Jahre	

V. Verkehrswertermittlung

für das Wohnungseigentum Nr. 6 an dem bebauten Grundstück in 45134 Essen, Alte Eichen 9

Gemarkung Rellinghausen

Flur	Flurstück	Größe
9	216	1 596,00 m ²

Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts Nr. 6 des Aufteilungsplanes, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, Toilette, Balkon, Flur, Kellerräume Nr. 6 und Garage Nr. 6.

18.538/ 100.000 Miteigentumsanteile

zum Wertermittlungsstichtag: 01. Mai 2025

Begründung der Grundstücksaufteilung:

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

Teilfläche A: (1 380 m²)

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

Teilfläche B: (216 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.

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

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

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

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

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

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

V.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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

V.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

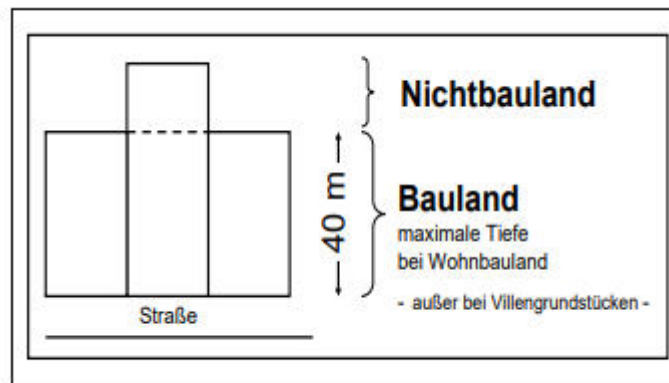


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

Ein- und zweigeschossige Bauweise (Blaue Bodenrichtwerte)

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

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

Mehrgeschossige Bauweise (Rote Bodenrichtwerte)

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

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

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

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert in der Stadt Essen, (Bodenrichtwertnummer 17666) blauer Bodenrichtwert
zum Stichtag 01.01.2025 = 540,00 €/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 = I – II

Grundstückstiefe = 40,00m

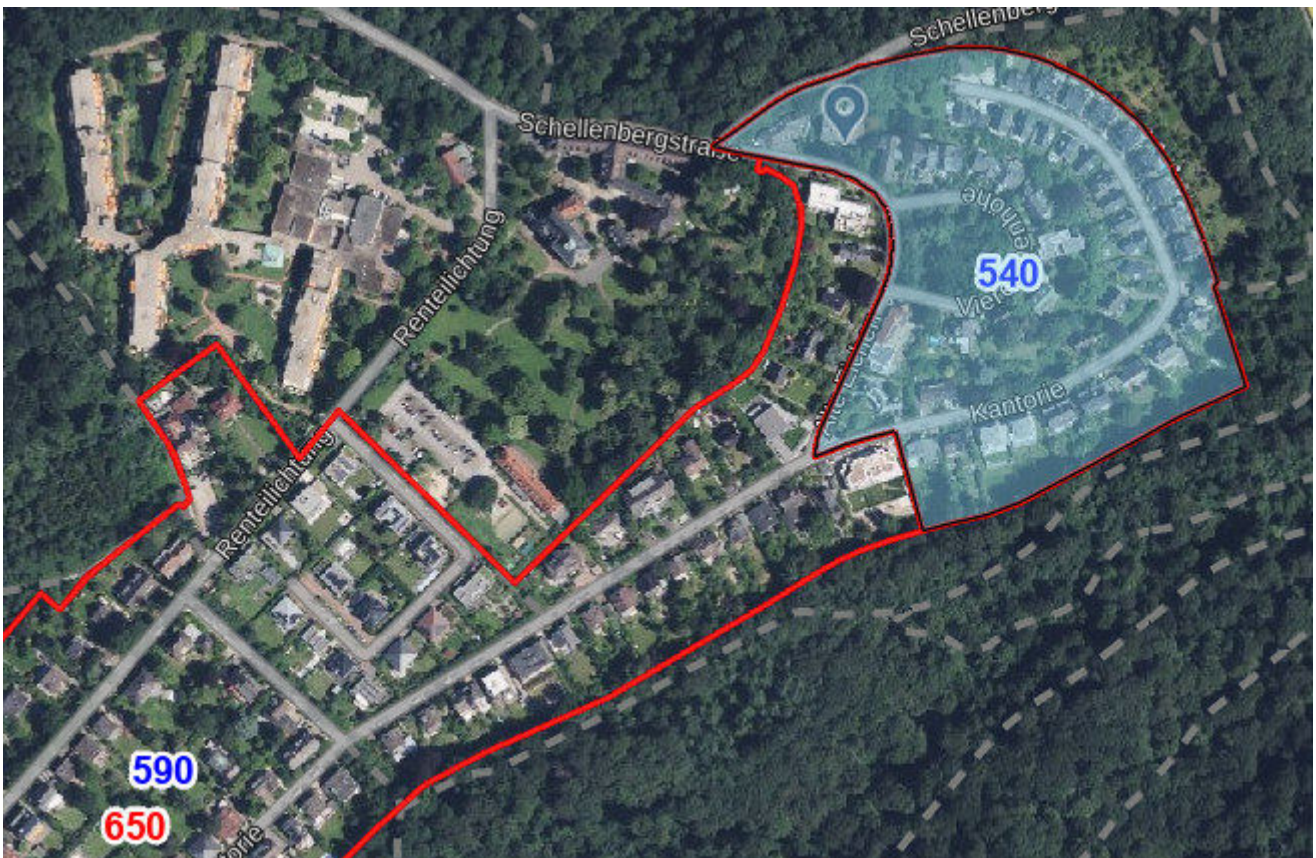
Der Bodenrichtwert in der Stadt Essen, (Bodenrichtwertnummer 17133) angrenzender roter Bodenrichtwert
zum Stichtag 01.01.2025 = 650,00 €/m²

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

erschließungsbeitrags-
rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II - III

Grundstückstiefe = 40,00m



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

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 01.05.2025 wie folgt geschätzt:

Der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet bezieht sich auf eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern (BRW-Nr.: 1766, s. Seite 20). Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um eine Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Eigentumswohnungen. Die angrenzenden Bodenrichtwertzone weist einen Wert für Mehrfamilienhäuser (BRW-Nr.: 17133 aus. Für die Lageanpassung sowie unter Berücksichtigung der Topographie halt ich einen Abschlag von 5% auf den veröffentlichten Bodenrichtwert für sachgerecht.

$$650,00 * 0,95 = \text{rund } 618 \text{ €/m}^2$$

Teilfläche A:

$$\begin{array}{l} \text{erschließungsbeitragsfreies Bauland} \\ 1\,380,00 \text{ m}^2 * 618,00 \text{ €/m}^2 = 852\,840 \text{ €} \end{array}$$

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

$$18.538 / 100.000 \text{ Miteigentumsanteile} \quad \text{rd. } 158\,100 \text{ €}$$

Teilfläche B:

Hausgartenflächen werden im Mittel bei einer Fläche von 180 m² mit 22% des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht. Unter Berücksichtigung der Topographie und der Größe halte ich 20% für angemessen.

$$618,00 * 0,20 = \text{rund } 124,00 \text{ €/m}^2$$

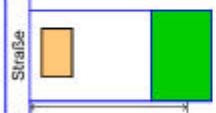

$$\begin{array}{l} - \text{ Hausgartenfläche} \\ 216,00 \text{ m}^2 * 124,00 \text{ €/m}^2 = 26\,784 \text{ €} \end{array}$$

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

$$18.538 / 100.000 \text{ Miteigentumsanteile} \quad \text{rd. } 5\,000 \text{ €}$$

4.2.1.1 Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück

Für die Auswertung der „Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück“ sind Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis 2024 verwendet worden. Dabei handelt es sich um Zukäufe überwiegend aus dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die eine Abhängigkeit von der Tiefe des bereits vorhandenen Grundstücks aufweisen.

Flächenart	Anzahl	Wertansatz in % des Bodenwertes			Fläche der ausgewerteten Kaufpreise [m ²]		
		Median	von	bis	Median	von	bis
 Baulandtiefe (BRW) 40 m	21	38	10	65	210	40	1.400
 Baulandtiefe (BRW) 40 m	22	22	7	60	180	40	830

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.

Wohnwertmerkmal: Baujahr

Baualter-Klasse des Gebäudes	Zu-/Abschlag
Baujahre 1977 bis 1993	2,7%

Wohnwertmerkmal: Wohnungsausstattung

<input checked="" type="checkbox"/> Das Bad verfügt über Badewanne und Dusche.	Zu-/Abschlag 2,3%
<input checked="" type="checkbox"/> Die Wohnung verfügt über einen hochwertigen Bodenbelag (zum Beispiel Echtholzparkett, Dielenböden, Vinyl, Designböden, Keramik, Fliesen, Kachelböden oder Naturstein hohen Standards).	Zu-/Abschlag 4,1%
<input checked="" type="checkbox"/> Die Wohnung verfügt über ein oder mehrere Durchgangszimmer.	Zu-/Abschlag -1,2%
<input checked="" type="checkbox"/> Die Wohnung verfügt über eine Wärmeschutzverglasung (U-Wert bis 1,9).	Zu-/Abschlag 3,1%

Wohnwertmerkmal: Wohnlage

Wohnlage	Zu-/Abschlag
II	12,4%

Ortsübliche Vergleichsmiete

Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche [m ²]	92
Basis-Nettomiete [Euro/m ²]	6,82
Summe aller Zu- und Abschläge [%]	23,4
Summe aller Zu- und Abschläge [Euro/m ²]	1,6
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete [Euro/m ²]	8,42
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete [Euro]	774,64
Mietspanne in Euro/m ²	5,99 - 9,94
Mietspanne in Euro	543,08 - 914,48

Für die zu bewertende Liegenschaft halte ich einen Mietzins von 8,50 €/m² WF für sachgerecht.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung**Verwaltungskosten**

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

Instandhaltungskosten

13,80 Euro/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

GMB Essen 2025

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

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

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%.

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

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

Unter Berücksichtigung der Größe (91,50 m²), der RND von 43 Jahren und dem Mietzins von 8,50 €/m², sowie der Erschließung des Schlafzimmers über das Bad, halte ich insgesamt den Liegenschaftszinssatz von 2,2% 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. 6

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

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohnfläche	91,50	8,20	rd. 750,00	9 000,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt		9 000 €		

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

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohnfläche	91,50	8,50	rd. 778,00	9 336,00
Garage	1		50,00	600,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt		9 936 €		

Die tatsächliche Miete liegt rund 3,5% unter der Marktmiete, die Marktmiete wird als sachgerecht angenommen, die Garage ist zum Stichtag nicht vermietet.

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

Verwaltungskosten 420 €/WE	420 €	
Instandhaltungsaufwendungen 13,80 €/m ² WF, 50,00 €/Kellergarage	1 313 €	
Mietausfallwagnis in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %	199 €	
CO ² Umlage (nicht umlegbar) ¹⁾ in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %	187 €	
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	- 2 119 € = 21,3 % der Nettokaltmiete	
* jährlicher Reinertrag	7 817 €	
* Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil		
2,2 % * 158 100 €	- 3 478 €	
* Ertrag der baulichen Anlagen	4 339 €	

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.

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

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

* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 43 Jahre

* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) * 27,62
 bei 43 Jahren RND und 2,2 %
 Liegenschaftszinssatz

* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen 119 843 €

* Bodenwertanteil Teilfläche A 158 100 €

* vorläufiger Ertragswert 277 943 €

* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Marktanpassung ist hinreichend im Mietzins
 und im Liegenschaftszins berücksichtigt.

* Zuschlag für den 2. Kellerraum (Foto 17 S. 12)
 pauschal 10 000 €

* Instandhaltungsstau Gemeinschaftseigentum
 Soweit bekannt ist für die Balkonsanierung eine
 Sonderumlage erforderlich insgesamt werden
 50 000 € als sachgerecht angenommen.

Anteilig - 9 269 €

Bodenwertanteil Teilfläche B 5 000 €

* Ertragswert unbelastet insgesamt 283 674 €
 rd. **284 000 €**

4.4 Plausibilitätsprüfung

Immobilienrichtwert in der Stadt Essen 2025.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Essen wurde der Immobilienrichtwert im Bereich der Kurfürstenstraße Stichtag **01.01.2025** mit **2 700 €/ m²** ermittelt.



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Immobilienrichtwertnummer	= 117666
Immobilienrichtwert	= 2 700 €/m ²
Baujahr	= 1962
Größe	= 69 m ²
Balkon	= vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	= 7 - 12
Gebäudestandard	= mittel
Mietsituation	= unvermietet
Stellplatz	= nicht vorhanden

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

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

Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient
1900 - 1948	1,000	1969	1,023	1990	1,109
1949	1,000	1970	1,027	1991	1,115
1950	1,000	1971	1,030	1992	1,121
1951	1,000	1972	1,033	1993	1,127
1952	1,000	1973	1,037	1994	1,134
1953	1,000	1974	1,040	1995	1,140
1954	1,000	1975	1,044	1996	1,146
1955	1,000	1976	1,048	1997	1,153
1956	1,000	1977	1,051	1998	1,159
1957	1,000	1978	1,055	1999	1,165
1958	1,000	1979	1,058	2000	1,172
1959	1,000	1980	1,062	2001	1,179
1960	1,000	1981	1,066	2002	1,185
1961	1,000	1982	1,069	2003	1,192
1962	1,000	1983	1,073	2004	1,199
1963	1,003	1984	1,077	2005	1,206
1964	1,007	1985	1,081	2006	1,213
1965	1,010	1986	1,086	2007	1,220

1986 = **1,086**

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

mittel = **1,000**

Mietsituation	Koeffizient
unvermietet	1,000
vermietet	0,905

vermietet = **0,905**

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

vorhanden = **1,026**

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

vorhanden = **1,000**

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

6 WE = **1,073**

Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient	Wohnfläche [m²]	Koeffizient
47	0,974	91	1,055	135	1,076
48	0,975	92	1,056	136	1,077
49	0,976	93	1,056	137	1,077
50	0,977	94	1,057	138	1,078
51	0,978	95	1,057	139	1,078
52	0,980	96	1,058	140	1,079
53	0,981	97	1,058	141	1,079
54	0,982	98	1,058	142	1,080
55	0,983	99	1,059	143	1,080

91,50 m² = **1,056**

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	2700 €/m ²		
Gemeinde	Essen		
Immobilienrichtwertnummer	117666		
Baujahr	1962	1986	8.6 %
Wohnfläche	69 m ²	92 m ²	5.6 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	6	7.3 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-9.5 %
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden	vorhanden	2.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		3.070 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		280.000 €	

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 6 wurde ohne Berücksichtigung der BOG's mit rund 278 000 € ermittelt, der, das entspricht **3 038 €/m² WF**. Der Wert liegt nur geringfügig unter dem Immobilienrichtwert in der Lage und wird damit hinreichend gestützt.

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

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

V.5 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 6
 an dem bebauten Grundstück in 45134 Essen, Alte Eichen 9

Gemarkung Rellinghausen

Flur	Flurstück	Größe
9	216	1 596,00 m ²

Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts Nr. 6 des Aufteilungsplanes, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, Toilette, Balkon, Flur, Kellerräume Nr. 6 und Garage Nr. 6.

18.538/ 100.000 Miteigentumsanteile

zum Wertermittlungsstichtag: 01. Mai 2025

284 000 €

in Worten: Zweihundertvierundachtzigtausend EURO

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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



Essen, 12.06.2025

 Sabine Berchem

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

IX. Lageplan



**Stadt Essen
Katasteramt**

Lindenallee 10
45127 Essen

Flurstück: 216
Flur: 9
Gemarkung: Rellinghausen
Alte Eichen 9, Essen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:500

Erstellt: 12.06.2025
Zeichen: EI 2025-1915

