

**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 1/25**



Objekt:	<b>Bodelschwinghstraße 18 in 45134 Essen</b> Wohnungseigentum Nr. 4 Gemarkung Heide Flur 28, Flurstück 557
Objektart:	<b>Eigentumswohnung in</b> einem Mehrfamilienwohnhaus
Wertermittlungsstichtag	10. Dezember 2025
Verkehrswert WE Nr. 4:	<b><u>€ 131.000,00</u></b>

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Deckblatt	1
II. Aufgabenstellung	3
II.1 Allgemeine Angaben	3
III. Grundstücksbeschreibung	4
III.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
III.2 Gestalt und Form	4
III.3 Erschließungszustand	5
III.4 Rechtliche Gegebenheiten	5
IV. Gebäudebeschreibung	7
IV.1 Mehrfamilienwohnhaus	7
IV.2 Fotos	7
IV.3 Räumliche Aufteilung Sondereigentum	8
IV.4 Ausführung und Ausstattung	8
IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum	9
IV.6 Dach	9
IV.7 Zustand	9
IV.8 Außenanlagen	10
IV.9 Einschränkende Hinweise	10
IV.10 Energie-Ausweis	10
IV.11 Baumassen und –Flächen	10
IV.11.1 Ermittlung der Flächen	11
IV.12 Restnutzungsdauer	11
V. Verkehrswertermittlung	12
V.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	13
V.2 Bodenwertermittlung	14
V.3 Ertragswertverfahren	16
V.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 4	19
V.4 Plausibilitätsprüfung	21
V.5 Verkehrswert	24
VI. Verzeichnis der Anlagen	25
VII. Literaturverzeichnis	25
VIII. Übersicht	26
IX. Katasterplan	27
X. Grundrisse	28

## **II. Aufgabenstellung**

*Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen, Geschäftsnummer 185 K 1/25  
„in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums“*

Grundbuchbezeichnung:

*Wohnungsgrundbuch von Heide Blatt 2456*

*Lfd. Nr. 1 BV:*

*103/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Heide, Flur 28, Flurstück 210,  
Hof- und Gebäudefläche, Bodelschinghstraße 18, Größe 557 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem  
Sondereigentum Nr. 4 des Aufteilungsplans.*

*Eigentümer: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

*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 09.04.2025
  - 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: 10. Dezember 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 29 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 8 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 im Stadtwald. **Essen-Stadtwald** ist ein südlich der Innenstadt gelegener Stadtteil der Stadt Essen. Er liegt nördlich des Baldeneysees auf den Ruhrhöhen.

Der Stadtteil Stadtwald ist heute ein nahezu reines Wohngebiet mit großem Anteil an Grün- und Waldflächen. Vom ehemaligen Bergbau ist heute nichts mehr erhalten. Die wichtigste Verkehrsverbindung ist die Frankenstraße.

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

- Bevölkerungsanteil der unter 18-Jährigen: 15,1 % (Essener Ø: 16,9 %)
- Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen: 29,7 % (Essener Ø: 21,7 %)
- Ausländeranteil: 5,6 % (Essener Ø: 20,6 %)

Verkehrslage,  
Entfernungen

Die Liegenschaft ist über die Bodelschwinghstraße erschlossen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 5,8 km. Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die A52 ist ca. 2,9 km, die A40 ca. 4,0 km und B227 ca. 1,5 km entfernt.

Wohnlage:

Die Lage wird als gute Wohnlage beurteilt.

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen.

topographische  
Grundstückslage:

Auf der Gartenseite Böschungsfläche zum Flurstück 67.

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

Straßenfront: ca. 17,50 m  
mittlere Tiefe: ca. 31,20 m

Grundstücksgröße: 557,00 m<sup>2</sup>

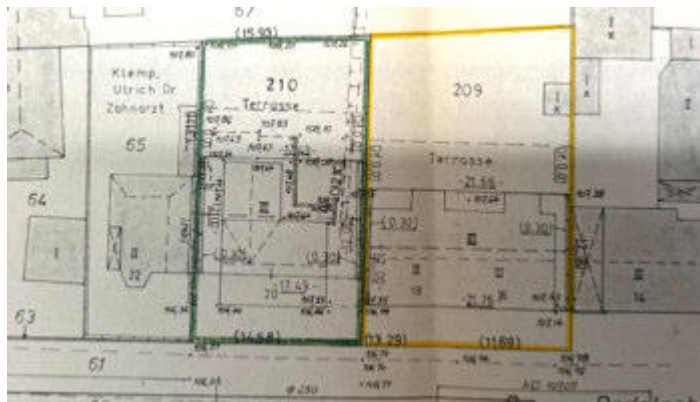
Bemerkungen: regelmäßige Grundstücksform, s. Lageplan

### III.3 Erschließungszustand

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

### III.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Rechte:	In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs von Heide Blatt 2456 besteht folgende Eintragung: Lfd.-Nr. 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Essen, 185 K 1/25). Da das Gutachten zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt wurde, wurde auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert, d.h. ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs, ermittelt.
Anmerkung:	<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:	Es konnte nicht ermittelt werden ob die Wohnung vermietet, bzw. bewohnt ist. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Baulast:	Es besteht eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis der Stadt Essen.



Wir verpflichten uns daher, das Haus Bodelschwingstr. 16, Gemarkung Heide, Flur 28, Flurstück 209 durch die in unserem Hause Bodelschwingstr. 18, Gemarkung Heide, Flur 28, Flurstück 210 stehende Heizungsanlage mit Heizenergie und Warmwasser mitzuversorgen.

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

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

Erschließungsbeiträge: Die Erschließungsbeiträge sind soweit bekannt abgegolten.

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

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

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

Das Grundstück ist entsprechend § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - zu beurteilen. Hiernach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

NRW-Umweltdaten  
 Lärmkataster

**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:



- |  |         |
|--|---------|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> oberflächennaher Bergbau, belegt | bekannt |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #d9534f; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> tagesnaher Bergbau, möglich      | bekannt |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 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. **Die Wohnung und die Allgemeinflächen konnten nicht besichtigt werden Ausstattungszustand und Qualität sind nicht bekannt.**

### IV.1 Mehrfamilienwohnhaus

Art des Gebäudes: Wohnhaus (Blockbebauung)

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 2 Obergeschosse
- Dachgeschoss

Baujahr: 1979  
06.07.1978 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 34 Jahre

### IV.2 Fotos



**Bild 1**  
Straßenansicht Bodelschwingstraße



**Bild 2**  
wie vor, Hauseingang



**Bild 3**

Fenster der Küche und des Schlafzimmers



**Bild 4**

Straßenansicht Bodelschwingstraße

#### **IV.3 Räumliche Aufteilung des Wohnungseigentums Nr. 4**

1. Obergeschoss	Wohn- Essraum, Küche, Schlafzimmer, Bad (innenliegend), Diele, Balkon mit Abstellraum
Kellergeschoss	Keller Nr. 4

#### **IV.4 Ausführung und Ausstattung**

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stahlbeton
Kellerwände:	Mauerwerk (soweit bekannt)
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppe: Stahlbeton, der Belag ist nicht bekannt

**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	nicht bekannt
Fenster Treppenhaus	Holzfenster	- mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstüre:	Aluminium mit Verglasung
Außenverkleidung:	Klinker, farbiger Putz	
Heizung	nicht bekannt	

**IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum**

Fußböden:	Wohn-Essraum, Schlafraum, Küche, Diele, Bad Balkon	nicht bekannt
Innenansichten:	nicht bekannt Bad Küchenzeile Deckenflächen:	nicht bekannt nicht bekannt nicht bekannt
Fenster:	Holzfenster	- mit Isolierverglasung
Türen:	Wohnungs- eingangstüre: Innentüren:	nicht bekannt nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt	
Sanitäre Installation:	Bad: Küchenzeile	Badewanne, Waschbecken, WC, Waschmaschinen- anschluss (gem. Bauantragsplan) mit den erforderlichen Anschlüssen (gem. Bauantragsplan)
Warmwasserbereitung	nicht bekannt	

**IV.6 Dach**

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform und Dacheindeckung:	Satteldach, Kunstschiefer

**IV.7 Zustand**

Grundrissgestaltung:	Die Räume sind über einen zentralen Flur erschlossen. Der Wohn-/ Essraum mit Balkon ist nach Süd/West (Hofseite) und das Schlafzimmer und die Küche nach Nord/Ost (Straßenseite) ausgerichtet. Das Badezimmer ist innenliegend.
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend soweit prüfbar.
Instandhaltungsrückstau Gemeinschaftseigentum:	Soweit bei der Außenbesichtigung feststellbar bestehen keine Instandhaltungsrückstände. Das Gebäude konnte ausschließlich von außen besichtigt werden.
Instandhaltungsrückstau Sondereigentum:	Der Zustand und die Ausstattung der Wohnung ist nicht bekannt, die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

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

#### **IV.8 Außenanlagen**

Außenanlagen: Hauseingangsstufen und Hauzugang gepflastert, Pflanzflächen, Gartenfläche, Sondernutzungsrechte der Erdgeschosswohnungen.

#### **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, Eingangsflure usw.) außer Ansatz.

Die Wohnfläche wurde nach den Plänen aus der Hausakte ermittelt.

Wohnfläche 1. OG rechts			100%	97%
Wohnen	5,535 *	4,410	24,41	23,68 m <sup>2</sup>
Schlafen	3,020 *	4,635	14,00	13,58 m <sup>2</sup>
	0,500 *	3,260	1,63	1,58 m <sup>2</sup>
Kochen	2,260 *	3,260	7,37	7,15 m <sup>2</sup>
Bad	2,255 *	1,870	4,22	4,09 m <sup>2</sup>
Diele	2,760 *	2,760	7,62	7,39 m <sup>2</sup>
	2,420 *	0,730	1,77	1,71 m <sup>2</sup>
Balkon	4,815 *	2,000 *0,5		4,82 m <sup>2</sup>
Abst. Balkon	1,100 *	2,000 *0,5		1,10 m <sup>2</sup>
			rund	<b>65,10 m<sup>2</sup></b>

#### 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

**34 Jahren**

Hierbei wird eine Objektentsprechende wirtschaftlich Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt.

## V. Verkehrswertermittlung

für das Wohnungseigentum Nr. 4 an dem bebauten Grundstück in 45134 Essen, Bodelschwingstraße 18

Gemarkung Heide

Flur	Flurstück	Größe
28	210	557,00 m <sup>2</sup>

103/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 4 des Aufteilungsplanes.

zum Wertermittlungsstichtag: 10.12.2025

### 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 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.

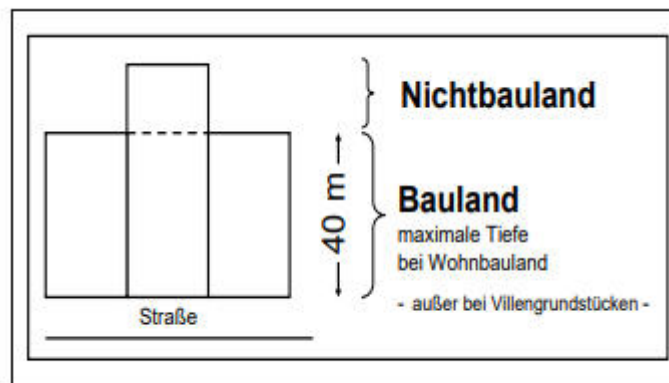


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

### 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 17137)  
 zum Stichtag 01.01.2025 = 460,00 €/m<sup>2</sup>

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

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

erschließungsbeitrags-  
 rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II – IV

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 460 €/m<sup>2</sup> wird als sachgerecht angenommen. Für die Anpassung an den Stichtag halte ich einen Zuschlag von 20 €/m<sup>2</sup> für sachgerecht. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

erschließungsbeitragsfreies Bauland  
 557,00 m<sup>2</sup> \* 480,00 €/m<sup>2</sup> = 267 360 €

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

103/1.000 **rd. 27 500 €**

### 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 Bodelschwinghstr.	Hausnummer 18
Wohnfläche in qm: 65,10	

#### Wohnwertmerkmal: Baujahr

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

#### Wohnwertmerkmal: Wohnungsausstattung

Die Wohnung verfügt über eine Wärmeschutzverglasung (U-Wert bis 1,9).

Zu-/Abschlag 3,1%
----------------------

#### Wohnwertmerkmal: Heizung

Die Wohnung wird über Zentralheizung beheizt (Zuschlag kann nicht mit Zuschlag für Wärmepumpe / Geothermie kombiniert werden).

Zu-/Abschlag 2,5%
----------------------

#### Wohnwertmerkmal: Wohnlage

Wohnlage IV	Zu-/Abschlag 3,0%
----------------	----------------------

#### Ortsübliche Vergleichsmiete

##### Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] 65,1
Basis-Nettomiete [Euro/m <sup>2</sup> ] 6,52
Summe aller Zu- und Abschläge [%] 11,3
Summe aller Zu- und Abschläge [Euro/m <sup>2</sup> ] 0,74
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete [Euro/m <sup>2</sup> ] 7,26
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete [Euro] 472,63
Mietspanne in Euro/m <sup>2</sup> 6,03 - 8,57
Mietspanne in Euro 392,55 - 557,91

In Anlehnung an den Mietspiegel sowie eigener Recherchen halte ich einen Mietzins von 8,00 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	jährlich je Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
104 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

**Mietausfallwagnis**

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

“Quelle GMB 2025“

**LIEGENSCHAFTSZINSSATZ**

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

Für die Bewertung wird unterstellt, dass die Wohnung nicht vermietet ist.

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

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

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

Tabelle 6.2: Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum unvermietet

**Begründung:** in der Stadt Essen liegt der Liegenschaftszinssatz für unvermietete Eigentumswohnungen mit einer Größe von 83 m<sup>2</sup>, einer RND von 38 Jahren, einer Miete von 7,90 €/m<sup>2</sup> bei 1,7 +/- 1,4%.

**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

---

Unter Berücksichtigung der Größe (65,10 m<sup>2</sup>), der RND von 34 Jahren, der Lage innerhalb der Stadt und dem Mietzins von 8,00 €/m<sup>2</sup>, halte ich den Liegenschaftszinssatz von **1,3%** 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.*

**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.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 4**

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

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	monatlich €	jährlich €
Wohnfläche	65,10	8,00	rd. 521,00	6 252,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt		6 252 €		

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 <sup>2</sup> WF	898 €	
Mietausfallwagnis in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %	125 €	
CO <sup>2</sup> Umlage (nicht umlegbar) <sup>1)</sup> in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %	125 €	
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	- 1 568 € = 25,1 % der Nettokaltmiete	
* jährlicher Reinertrag	4 684 €	
* Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil		
1,3 % * 27 500 €	- 358 €	
* Ertrag der baulichen Anlagen	4 326 €	
* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 34 Jahre		
* Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei 34 Jahren RND und 1,3 % Liegenschaftszinssatz	* 27,34	
* vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen	118 273 €	
* Bodenwertanteil	<u>27 500 €</u>	
* vorläufiger Ertragswert	145 773 €	

<sup>1)</sup> Ab dem 01.01.2023 ist vom Vermieter anteilig die CO<sup>2</sup>-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

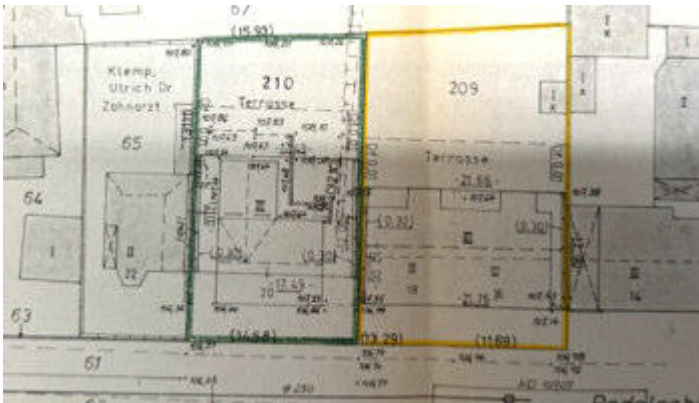
\* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Marktanpassung ist hinreichend im Mietzins  
und im Liegenschaftszins berücksichtigt.

Wertminderung durch die Baulasteintragung  
pauschal - 500 €

\* Ertragswert unbelastet insgesamt 145 273 €  
rd. **145 000 €**

Es besteht eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis der Stadt Essen.



Wir verpflichten uns daher, das Haus Bodelschwinghstr. 16,  
Gemarkung Heide, Flur 28, Flurstück 209 durch die in unserem  
Hause Bodelschwinghstr. 18, Gemarkung Heide, Flur 28, Flur-  
stück 210 stehende Heizungsanlage mit Heizenergie und Warmwasser  
mitzuversorgen.

Aus sachverständiger Sicht ist der Werteeinfluss für die zu bewertende Liegenschaft als gering zu beurteilen, ich halte daher einen pauschalen Abschlag von 500 € für angemessen.

#### 4.4 Plausibilitätsprüfung

Immobilienrichtwert in der Stadt Essen 2025.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Essen wurde der Immobilienrichtwert zum Stichtag **01.01.2025** mit **2 350 €/ m<sup>2</sup>** ermittelt.



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Immobilienrichtwertnummer	= 117137
Immobilienrichtwert	= 2 350 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	= 1962
Größe	= 69 m <sup>2</sup>
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

1979 = **1,068**

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

unvermietet = **1,000**

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

nicht vorhanden = **1,000**

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

vorhanden = **1,000**

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
64	0,994	108	1,063	152	1,085
65	0,995	109	1,064	153	1,085
66	0,996	110	1,064	154	1,086
67	0,998	111	1,065	155	1,086

65,10 m² = **0,995**

**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	2350 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Essen		
Immobilienrichtwertnummer	117137		
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden	nicht vorhanden	0.0 %
Baujahr	1962	1979	5.8 %
Wohnfläche	69 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	-0.5 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	7	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
<b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)</b>		<b>2.470 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)</b>		<b>160.000 €</b>	

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 4 wurde mit rund 146 000 € ermittelt, das entspricht rund **2.243 €/ m<sup>2</sup>WF**. Der Wert liegt rund 9,2% unter dem Immobilienrichtwert. Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage sowie 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 Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Ertragswertes liegen.

Da die Wohnung und die Allgemeinflächen **nicht 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 Wohnungseigentum Nr. 4 an dem bebauten Grundstück in 45134 Essen, Bodelschwinghstraße 18

Gemarkung Heide

Flur	Flurstück	Größe
28	210	557,00 m <sup>2</sup>

103/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 4 des Aufteilungsplanes.

zum Wertermittlungstichtag: 10.12.2025

131 000 €

in Worten: Einhunderteinunddreißigtausend 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, 13.01.2026

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: 210  
Flur: 28  
Gemarkung: Heide  
Bodelschwinghstr. 18, Essen

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 09.10.2025  
Zeichen: El-Nr. 3302

