

**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

**Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftsnummer: 185 K 006/24**



|                         |   |
|-------------------------|---|
| Objekt:                 | <b>Krayer Straße 81, 83, 85</b><br>Wohnungseigentum Nr. 16<br>Gemarkung Steele<br>Flur 7, Flurstück 253 |
| Objektart:              | <b>Eigentumswohnung in</b><br>einem Mehrfamilienwohnhaus  |
| Wertermittlungsstichtag | 29. April 2024  |
| Verkehrswert WE Nr. 16: | <b><u>€ 38.000,00</u></b>   |

**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

| <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 Kraye Straße 85      | 7            |
| IV.2 Fotos                                     | 7            |
| IV.3 Räumliche Aufteilung Sondereigentum       | 12           |
| IV.4 Ausführung und Ausstattung                | 12           |
| IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum | 12           |
| IV.6 Dach                                      | 13           |
| IV.7 Zustand                                   | 13           |
| IV.8 Außenanlagen                              | 13           |
| IV.9 Einschränkende Hinweise                   | 13           |
| IV.10 Energie-Ausweis                          | 14           |
| IV.11 Baumassen und -Flächen                   | 14           |
| IV.11.1 Ermittlung der Flächen                 | 14           |
| IV.12 Restnutzungsdauer                        | 15           |
| V. Verkehrswertermittlung                      | 16           |
| V.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens      | 17           |
| V.2 Bodenwertermittlung                        | 18           |
| V.3 Ertragswertverfahren                       | 20           |
| V.3.1 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 16      | 24           |
| V.4 Plausibilitätsprüfung                      | 26           |
| V.5 Verkehrswert                               | 29           |
| VI. Verzeichnis der Anlagen                    | 30           |
| VII. Literaturverzeichnis                      | 30           |
| VIII. Übersicht                                | 31           |
| IX. Katasterplan                               | 32           |
| X. Grundrisse, Schnitt                         | 33           |

**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

**II. Aufgabenstellung**

*Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen vom 29.04.2024,  
 Geschäftsnummer 185 K 006/24*

*„in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums“*

Grundbuchbezeichnung:

*Wohnungsgrundbuch von Steele Blatt 3256 (Amtsgericht Essen-Steele)*

*Lfd. Nr. 1 BV:*

*367/ 10.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Gemarkung Steele, Flur 7,  
 Flurstück 253, Gebäude- und Freifläche, Kraye Straße 81, 83, 85, Größe 9,95a,  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr. 85 im 1.  
 Obergeschoss links nebst einem Kellerraum -Aufteilungsplan Nr. 16- .*

*Eigentümer: Sabri Zekerie,*

*soll über den Wert (Verkehrswert) ein Gutachten von der vereidigten Sachverständigen  
 Dipl.-Ing. Sabine Berchem, Haskens Land 65, 45355 Essen eingeholt werden  
 (§ 74 a Abs. 5 ZVG).*

**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 12.03.2024
  - Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2024
  - Mietspiegel der Stadt Essen
- 1.2 Auftraggeber:  
 Amtsgericht Essen, Abteilung 185
- 1.3 Aufgabe des Gutachtens:  
 s. Aufgabenstellung
- 1.4 Die Ortsbesichtigung erfolgte am: 05. August 2024
- 1.5 Teilnehmer:  
 Mieterin  
 Unterzeichner
- 1.6 Verwalter:  
 konnte nicht ermittelt werden
- 1.7 Wertermittlungsgrundlagen:  
 Wertermittlungsverordnung  
 Baugesetzbuch  
 Grundbuchauszug  
 einschlägige Fachliteratur
- 1.8 Ausfertigungen:  
 Das Gutachten besteht aus insgesamt 35 Seiten.  
 Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**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

**III. Grundstücksbeschreibung****III.1 Tatsächliche Eigenschaften**

Ort und Einwohnerzahl: Bundesland Nordrhein-Westfalen

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

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

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

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem Stadtteil Steele. **Steele** ist ein östlicher Stadtteil der Stadt Essen und innerhalb dieser als ein Mittelzentrum eingestuft.

Steele grenzt im Norden an Kray, im Nordosten an Leithe, im Osten an Freisenbruch, im Südosten an Horst, im Süden an Überrauch, im Südwesten an Bergerhausen und im Westen an Huttrop. Der Steeler Bahnhof gilt mit dem angrenzenden Verkehrsplatz als ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt der Stadt Essen. Über eine Brücke ist die Fußgängerzone angebunden. Der Stadtteil Steele liegt direkt an der Ruhr, Rad- und Wanderwege führen an der Ruhr entlang.

Verkehrslage,  
Entfernungen

Die Liegenschaft ist über die Krayer Straße erschlossen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum von Steele beträgt ca. 1,5 km und zur Innenstadt ca. 5,2 km. Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die A 40 ist ca. 1,0 km, die A 52 ca. 4,1, die A42 ca. 10,0 km und die B227 ca. 3,3 km entfernt.

Wohnlage:

Entsprechend dem Mietspiegel der Stadt Essen handelt es sich um eine einfache Wohnlage (Lageklasse 1 des Mietspiegels).

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

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen zum Teil mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.

topographische  
Grundstückslage:

Auf der Gartenseite leicht ansteigend.

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

Straßenfront: ca. 35,10 m

mittlere Tiefe: ca. 28,40 m

Grundstücksgröße: 995,00 m<sup>2</sup>

**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

Bemerkungen: regelmäßige Grundstücksform, s. Lageplan

**III.3 Erschließungszustand**

Straßenart: Wohn- und Geschäftsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen

Straßenausbau: voll ausgebaut, Gehweg, Parkmöglichkeiten befinden sich entlang der Straße

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Gas

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: dreiseitige Grenzbebauung, s. Lageplan

**III.4 Rechtliche Gegebenheiten**

Grundbuchlich gesicherte Rechte: In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs von Horst Blatt 3256 besteht folgende Eintragung:  
 Lfd.-Nr. 6:  
 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Essen, 185 K 006/2024).

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Die Wohnung ist am Besichtigungstag vermietet.  
 Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baulast: Es besteht eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis der Stadt Essen.

Erschließungsbeiträge: Die Erschließungsbeiträge sind soweit bekannt abgegolten.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: Das Grundstück ist derzeit in kein Sanierungsverfahren einbezogen.

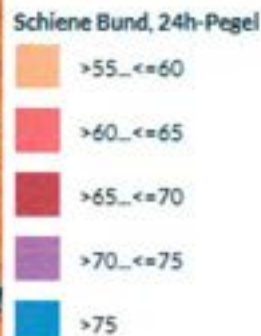
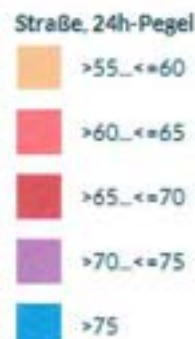
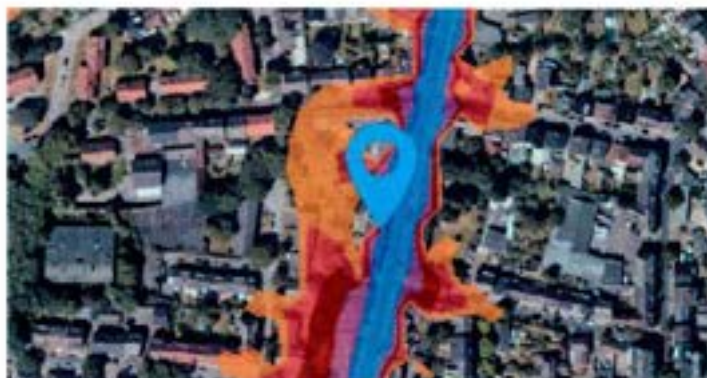
Darstellung im Flächennutzungsplan: In dem wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr (Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen) ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

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.

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

NRW-Umweltdaten  
 Lärmkataster



Gefährdungspotential  
 des Untergrundes in  
 NRW:



- oberflächennaher Bergbau, belegt      bekannt
- tagesnaher Bergbau, möglich      bekannt
- Gasaustritt in Bohrungen      bekannt

Anmerkung:

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

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

**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

**IV. Gebäudebeschreibung**

Die Bewertungsmerkmale des Gebäudes zum Stichtag der Wertermittlung nach den Akten der Fachämter der Stadt Essen und den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Feststellungen wurden im Folgenden soweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung und offensichtlich sind.

**IV.1 Mehrfamilienwohnhaus (Kramer Straße 85)**

Art des Gebäudes: Wohnhaus (Blockbebauung)

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 2 Obergeschosse
- Mansardgeschoss

Baujahr:

1914

1996 Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken

23.07.1996 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 20 Jahre

**IV.2 Fotos****Bild 1**

Straßenansicht Kramer Straße

**Bild 2**

wie vor, Hauseingang

der Fassadenanstrich löst sich in Teilbereichen und ist verunreinigt, die Haustür lässt sich nicht mehr ordnungsgemäß verschließen

**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

**Bild 3**

wie vor

das Holz unterhalb der oberen Dachrinne ist zum Teil verrottet, im Bereich der Fassade sind leichte Risse sichtbar

**Bild 4**

wie vor

die Holzflächen der Gaube sind marode

**Bild 5**

wie vor

Feuchtigkeitsschaden und Putzablösung im Bereich des Fassadenvorsprungs, das Gitter ist verrostet.



**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

**Bild 6**

wie vor

die Klingelanlage ist defekt, am Tag der Besichtigung ist sie provisorisch mit Klebeband befestigt

**Bild 7**

Gartenansicht

in Teilbereichen löst sich der Sockelputz

**Bild 8**

Treppenhaus mit Blick auf die Eingangstür

Der Innenanstrich ist abgenutzt, die Haustür ist notdürftig „geflickt“.

**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

**Bild 9**

wie vor mit Blick Richtung Garten

**Bild 10**

Treppenhaus

die Treppe weist deutliche Gebrauchsspuren auf, die Stufen sind ausgetreten, der Anstrich ist erneuerungsbedürftig, der Putz der Wände ist zum Teil beschädigt

**Bild 11**

Kellergeschoss

**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

**Bild 12**

Kellergeschoss

soweit feststellbar bestehen im Bereich des Bodens und der Wände Feuchtigkeitsschäden (baujahrstypisch)

**Bild 13**

Elektrounterverteilung im Treppenhaus

**Bild 14**

Bad, innenliegend mit Dusche, Waschbecken und Stand-WC mit Spülkasten

**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

**IV.3 Räumliche Aufteilung des Wohnungseigentums Nr. 16**

|                |  |
|----------------|--|
| Erdgeschoss    | Wohnraum mit Küche, Schlafzimmer, Bad, Diele |
| Kellergeschoss | Keller Nr. 16                                |

**IV.4 Ausführung und Ausstattung**

|                     |                             |                         |
|---------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Konstruktionsart:   | Massivbau                   |                         |
| Fundamente:         | nicht bekannt               |                         |
| Kellerwände:        | Mauerwerk                   |                         |
| Umfassungswände:    | Mauerwerk                   |                         |
| Innenwände:         | überwiegend Mauerwerk       |                         |
| Geschossdecken:     | Stahlbeton, Holzbalkendecke |                         |
| Treppen:            | Geschosstreppe:             | Holztreppe              |
| Fußböden:           | Keller                      | Ziegelboden             |
| Fenster Treppenhaus | Kunststoff-Fenster          | - mit Isolierverglasung |
| Türen:              | Eingangstüre:               | Holz                    |
| Außenverkleidung:   | Putz mit Anstrich           |                         |
| Heizung             | Gaszentralheizung           |                         |

**IV.5 Ausführung und Ausstattung Sondereigentum**

|                        |   |   |
|------------------------|---|---|
| Fußböden:              | Wohnraum mit<br>Küche, Schlafräum,<br>Diele<br>Bad          | PVC<br><br>Fliesen  |
| Innenansichten:        | Tapete mit Anstrich<br>Bad<br>Küchenzeile<br>Deckenflächen: | umlaufend, bis ca. 2 m gefliest<br>Fliesenspiegel, Tapete mit Anstrich<br>Putz mit Anstrich |
| Fenster:               | Kunststoff-Fenster  | - mit Isolierverglasung   |
| Türen:                 | Wohnungs-<br>eingangstüre:<br>Innentüren:                   | Holz<br><br>Holz  |
| Elektroinstallation:   | normal, geringe Anzahl an Sicherungen                       |   |
| Sanitäre Installation: | Bad:<br>Küchenzeile   | Dusche, Waschbecken, Stand-WC<br>mit den erforderlichen Anschlüssen                         |
| Warmwasserbereitung    | Durchlauferhitzer   |   |

**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

**IV.6 Dach**

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

Dachform und Dacheindeckung: Mansarddach, Dachpfannen

**IV.7 Zustand**

Grundrissgestaltung: Der Bauzeit entsprechend, gefangene Räume. Die ehemaligen Balkone wurden geschlossen und sind über die ehemalige Balkontür dem Wohnbereich zugeschlagen. Durch die zusätzliche Fensterfront ist die Belichtung des Wohnbereichs mit Küche eingeschränkt. Die Wohnung ist Ost/West ausgerichtet.

Belichtung und Besonnung: ausreichend

Instandhaltungsrückstau Gemeinschaftseigentum: Insgesamt ist der Allgemeinzustand des Gebäudes als noch normal zu beurteilen. In Teilbereichen besteht jedoch z. T. erhebliche Instandhaltungsrückstände, u.a.:

- überarbeitungsbedürftige Dacheindeckung
- der Fassadenanstrich löst sich in Teilbereichen und ist verunreinigt
- die Haustür lässt sich nicht mehr Ordnungsgemäß verschließen und ist notdürftig „geflickt“.
- das Holz unterhalb der oberen Dachrinne ist zum Teil verrottet
- im Bereich der Fassade sind leichte Risse sichtbar
- die Holzflächen der Gaube sind marode
- Feuchtigkeitsschaden und Putzablösung im Bereich des Fassadenvorsprungs, das Gitter ist verrostet.
- die Klingelanlage ist defekt, am Tag der Besichtigung ist sie provisorisch mit Klebeband befestigt
- auf der Gartenseite löst sich in Teilbereichen der Sockelputz
- der Innenanstrich des Treppenhauses ist abgenutzt und zum Teil beschädigt
- die Treppe weist deutliche Gebrauchsspuren auf, die Stufen sind ausgetreten, der Anstrich ist erneuerungsbedürftig
- soweit feststellbar bestehen im Bereich des Bodens und der Wände im KG Feuchtigkeitsschäden (baujahrstypisch)

Instandhaltungsrückstau Sondereigentum: Die Wohnung befindet sich in einem normalen Zustand. Bei der Besichtigung keine gravierenden Instandhaltungsrückstände festgestellt werden.

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

**IV.8 Außenanlagen**

Außenanlagen: Hauseingangstreppe, Pflasterfläche auf der Gartenseite, ansonsten ist der Garten verwildert

**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.

**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

**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 Geschäftsräumlichkeiten) 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 Geschosflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschosfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die Geschosfläche 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 Geschosfläche 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 OG links    |         |       | 100%         | 97%                        |
| Wohnen/ Kochen,<br>WGA | 4,280 * | 2,750 | 11,77        |                            |
|                        | 3,270 * | 1,950 | 6,38         |                            |
|                        | 3,140 * | 1,250 | 3,93         |                            |
|                        |         |       | <u>22,07</u> | 21,41 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen               | 3,650 * | 4,100 | 14,97        | 14,52 m <sup>2</sup>       |
| Bad                    | 0,900 * | 3,360 | 3,02         | 2,93 m <sup>2</sup>        |
| Diele                  | 1,100 * | 1,750 | 1,93         | <u>1,87 m<sup>2</sup></u>  |
|                        |         |       |              | 40,73 m <sup>2</sup>       |
|                        |         |       | rund         | <b>40,70 m<sup>2</sup></b> |

**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

**IV.12 Restnutzungsdauer**

Entsprechend ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer

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

Die allgemeine Nutzungsdauer von Mehrfamilienwohnhäusern liegt bei 80 Jahren.

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

**20 Jahren**

Hierbei wird eine Objektentsprechende wirtschaftlich Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt.

| Modernisierungsgrad   |  | Punkte  |           |
|---|--|---------|-----------|
| nicht modernisiert  |  | 0 - 1   | 0         |
| kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung                      |  | 2 - 5   | 3         |
| mittlerer Modernisierungsgrad   |  | 6 - 10  | 0         |
| überwiegend modernisiert  |  | 11 - 17 | 0         |
| umfassend modernisiert  |  | 18 - 20 | 0         |
| <b>Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres</b> |  |         |           |
| Vorgaben  | Stichtag   |         | 2024      |
|   | Baujahr  |         | 1914      |
|   | tatsächliches Alter  |         | 110 Jahre |
|   | <b>Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3</b> |         |           |
|   | gerechnete Gesamtnutzungsdauer   |         | 70 Jahre  |
|   | <b>Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer</b>                                |         |           |
|   | Gesamtnutzungsdauer (60 - 80 Jahre)  |         | 80 Jahre  |
| wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)             |  |         | 18 Jahre  |

In Anlehnung an die Anlage 4 der SW-RL halte ich 20 Jahre 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. Verkehrswertermittlung**

für das Wohnungseigentum Nr. 16 an dem bebauten Grundstück in 45276 Essen, Kraye Straße 85  
 Gemarkung Steele

| Flur | Flurstück | Größe                 |
|------|-----------|-----------------------|
| 7    | 253       | 995,00 m <sup>2</sup> |

Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr. 85 im 1. Obergeschoss links nebst einem Kellerraum -  
 Aufteilungsplan Nr. 16-

367/ 10.000 Miteigentumsanteile

zum Wertermittlungstichtag: 29.04.2024

ALLGEMEINES**DEFINITION DES VERKEHRSWERTS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**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

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.

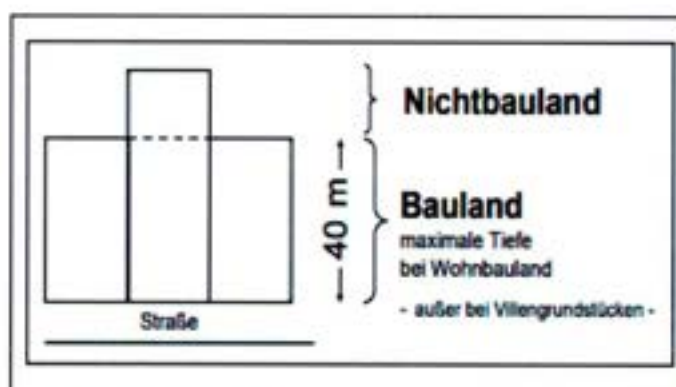


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

### 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 17452)  
 zum Stichtag 01.01.2024 = 280,00 €/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 – V

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 29.04.2024 wie folgt geschätzt:

Das Grundstück entspricht hinreichenden der Bodenrichtwertzone, der Wert von 280 €/m<sup>2</sup> wird als sachgerecht angenommen. Eine Anpassung an den Stichtag ist nicht erforderlich.

erschließungsbeitragsfreies Bauland  
 $995,00 \text{ m}^2 \cdot 280,00 \text{ €/m}^2 = 278\ 600 \text{ €}$

Der unbelastete Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Aufteilungsplan Nr. 16 beträgt:

$367/10.000$  rd. 10 200 €

### 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.

#### ERTRAGSVERHÄLTNISSSE

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.

|    |                              |        |      |
|---|------------------------------|--------|------|
| Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete   |                              |        |      |
| Fett umrandete Felder ausfüllen / berechnen   |                              |        |      |
| Berechnungsschritte   | Punkte bzw. €/m <sup>2</sup> |        | Feld |
| <b>1. Ermittlung des Basiswertes aus Tabelle 1</b>  |                              |        |      |
| Baujahr   | 1914                         | 6,97   | A    |
| <b>2. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 2</b>   |                              |        |      |
| Krayer Str., A 40 bis Ende  | Lageklasse                   | 1      | 94   |
| <b>3. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 3</b>   |                              |        |      |
| Wohnfläche (kaufmännisch auf ganze Quadratmeter gerundet)   | 41                           | 105    | C    |
| <b>4. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 4</b>   |                              |        |      |
|   |                              | Punkte |      |
| Art und Ausstattung der Wohnung   |                              | Tab. 4 | hier |
| <b>1. Art der Wohnung</b>   |                              |        |      |
| a) Apartment (abgeschlossene Einzimmerwohnung von maximal 50 m <sup>2</sup> mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)             | 7                            | 0      |      |
| b) Souterrain-Wohnung   | -5                           | 0      |      |
| c) Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise Dachschrägen; bei einem Staffelgeschoss handelt es sich nicht um ein Dachgeschoss im Sinne dieses Mietspiegels) | -4                           | 0      |      |
| <b>2. Energetik (nur bei Baujahr vor 1995)</b>  |                              |        |      |
| a) Wärmeschutzverglasung (U-Wert < 1,9, vorgeschrieben seit 1995) und höherwertig   | 3                            | 0      |      |
| b) Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung/EnEV)   |                              |        |      |
| (1) Dach oder oberste Geschossdecke ab 2009   | 2                            | 0      |      |
| (2) Außenwände zwischen 1995 und 2013   | 3                            | 0      |      |
| (3) Außenwände ab 2014  | 8                            | 0      |      |

**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

|   |    |           |
|---|----|-----------|
| <b>3. Heizung</b>   |    |           |
| a) Austausch des Heizungskessels beziehungsweise des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) beziehungsweise der Fernwärmeanschlusstechnik ab 2014 bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995 | 1  | 0         |
| b) Elektrospeicherheizung   | -5 | 0         |
| c) Fußbodenheizung (nicht anwendbar sofern über Elektrospeicherheizung betrieben)   | 2  | 0         |
| <b>4. Küche</b>   |    |           |
| a) Wohnküche (Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität; der Küchenraum erlaubt die Unterbringung einer vollwertigen Küche)   | 1  | 0         |
| b) Warmwasserbereitung in der Küche   |    |           |
| (1) kombiniert mit Heizung/Etagenheizung  | 1  | 0         |
| (2) Untertischgerät   | -1 | -1        |
| (3) Boiler  | -5 | 0         |
| c) Einbauküche (vom Vermieter ohne eigenständige Mietzahlung gestellt)  | 8  | 0         |
| <b>5. Badezimmer</b>  |    |           |
| a) Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärobjekten)  |    |           |
| (1) 2002 bis 2013   | 2  | 2         |
| (2) ab 2014   | 3  | 0         |
| <b>6. Nutzbare Außenflächen</b>   |    |           |
| a) kein Balkon/Loggia/Dachterrasse oder nur Austritt (kein ausreichender Platz zum Stellen von Balkonmöbeln) oder keine Terrasse  | -4 | -4        |
| b) Garten zur alleinigen Nutzung (nicht anwendbar in Kombination mit 6.a)   | 7  | 0         |
| c) Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung mehrerer Mietparteien  | 1  | 1         |
| <b>7. Oberböden/Bodenbelag (mindestens 50 % der Wohnräume (ohne Küche und Badezimmer))</b>  |    |           |
| a) Oberböden nicht vom Vermieter gestellt oder einfacher PVC-Bodenbelag   | -3 | 0         |
| b) Keramik/Fliesen/Kachelboden  | 2  | 0         |
| c) hochwertige PVC-Bodenbeläge (Designboden, Vinylboden)  | 2  | 2         |
| d) Parkett/aufgearbeitete Hobdielen/Naturstein  | 5  | 0         |
| <b>8. Weitere Ausstattungsmerkmale</b>  |    |           |
| a) Aufzug (in Gebäuden bis maximal fünf Obergeschosse)  | 3  | 0         |
| b) Wohnung barrierearm (beispielsweise bodengleiche Dusche (maximal 6 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, vergrößerte Türbreiten)                             | 1  | 0         |
| c) videogestützte Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner  | 3  | 0         |
| d) ein oder mehrere gefangene Räume; Wohnräume (nicht Flur, Bad, WC oder Abstellraum) die nur durch einen anderen Wohnraum betreten werden können   | -1 | -1        |
| e) Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern   | 1  | 0         |
| f) vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) ab 2009 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)        | 3  | 0         |
| Summe aller Punkte aus Tabelle 4  |    | -1        |
| <b>5. Punkte aus Feld D + 97 (Basispunktzahl) =</b>   |    | <b>96</b> |
|   |    | <b>D</b>  |
|   |    | <b>E</b>  |

$$6,97 * 0,94 * 1,05 * 0,96 = 6,60 \text{ €/m}^2 \text{ WF}$$

**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**

344 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

412 Euro jährlich je Eigentumswohnung

**Instandhaltungskosten**

13,50 Euro/m<sup>2</sup> jährlich je Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden

**Mietausfallwagnis**

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

\*Quelle GMB Essen 2024\*

**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 **1,8 %** als sachgerecht angenommen.

Begründung: in der Stadt Essen liegt der Liegenschaftszinssatz für vermietete Eigentumswohnungen mit einer Größe von 69 m<sup>2</sup>, einer RND von 35 Jahren, einer Miete von 7,36 €/m<sup>2</sup> bei 2,0 +/- 1,7%.

Unter Berücksichtigung der Lage (einfache Wohnlage), der Lage im Objekt (1.OG), dem Objektzustand sowie der RND von 20 Jahren und dem Mietzins von 6,60 €/m<sup>2</sup>, halte ich den vorgenannten Liegenschaftszinssatz für sachgerecht.

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. Zur Wohnlageneinstufung kann z.B. das Lageklassenverzeichnis des Mietspiegels 2020 (siehe Unterkapitel 10.1) herangezogen werden.

|                                  | Mittelwert | StAbw      | Median     | Minimum     | Maximum    |
|----------------------------------|------------|------------|------------|-------------|------------|
| <b>Liegenschaftszinssatz [%]</b> | <b>2,0</b> | <b>1,7</b> | <b>1,9</b> | <b>-2,2</b> | <b>6,1</b> |
| Restnutzungsdauer [Jahre]        | 35         | 10         | 32         | 21          | 69         |
| Bewirtschaftungskosten [%]       | 25,2       | 4,0        | 25,0       | 14,0        | 33,0       |
| Rohertragsvervielfältiger        | 21,9       | 6,9        | 21,0       | 10,2        | 47,3       |
| Miete [€/m <sup>2</sup> ]        | 7,36       | 1,05       | 7,12       | 5,69        | 11,39      |
| Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]  | 1.977      | 837        | 1.795      | 769         | 5.810      |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]     | 69         | 21         | 66         | 35          | 143        |

Tabelle 6.3: Liegenschaftszinssatz - Wohnungseigentum vermietet

\*Quelle GMB Essen 2024\*

**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**

*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. 16**

\* Nettokaltmiete, die tatsächliche Miete ist nicht bekannt

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

| Mieteinheit                        | Wohnfläche     |                  | Nettokaltmiete |               |
|------------------------------------|----------------|------------------|----------------|---------------|
|                                    | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | monatlich<br>€ | jährlich<br>€ |
| Wohnfläche                         | 40,70          | 6,60             | rd. 269,00     | 3 228,00      |
| jährliche Nettokaltmiete insgesamt |                | 3 228 €          |                |               |

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

|  |                                       |  |
|--|---------------------------------------|--|
| Verwaltungskosten<br>412 €/WE  | 412 €                                 |  |
| Instandhaltungsaufwendungen<br>13,50 €/m <sup>2</sup> WF   | 550 €                                 |  |
| Mietausfallwagnis<br>in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %   | 65 €                                  |  |
| Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt  | - 1 027 € = 31,8 % der Nettokaltmiete |  |
| * jährlicher Reinertrag  | 2 201 €                               |  |
| * Reinertrag des Bodens<br>(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil |                                       |  |
| 1,8 % * 10 200 €   | - 184 €                               |  |
| * Ertrag der baulichen Anlagen   | 2 017 €                               |  |
| * wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 20 Jahre  |                                       |  |
| * Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)<br>bei 20 Jahren RND und 1,8 %<br>Liegenschaftszinssatz  | * 16,67                               |  |
| * vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen  | 33 326 €                              |  |
| * Bodenwertanteil  | 10 200 €                              |  |
| * vorläufiger Ertragswert  | 43 823 €                              |  |

\* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

\* Instandhaltungsrückstände Gemeinschaftseigentum  
 - überarbeitungsbedürftige Dacheindeckung  
 - der Fassadenanstrich löst sich in Teilbereichen und ist verunreinigt  
 - die Haustür lässt sich nicht mehr ordnungsgemäß verschließen und ist notdürftig „geflickt“.  
 - das Holz unterhalb der oberen Dachrinne ist zum Teil verrottet



**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 Bereich der Fassade sind leichte Risse sichtbar
- die Holzflächen der Gaube sind marode
- Feuchtigkeitsschaden und Putzablösung im Bereich des Fassadenvorsprungs, das Gitter ist verrostet.
- die Klingelanlage ist defekt, am Tag der Besichtigung ist sie provisorisch mit Klebeband befestigt
- auf der Gartenseite löst sich in Teilbereichen der Sockelputz
- der Innenanstrich des Treppenhauses ist abgenutzt und zum Teil beschädigt
- die Treppe weist deutliche Gebrauchsspuren auf, die Stufen sind ausgetreten, der Anstrich ist erneuerungsbedürftig
- soweit feststellbar bestehen im Bereich des Bodens und der Wände im KG Feuchtigkeitsschäden (baujahrstypisch)

für die Instandhaltungsrückstände an dem Gemeinschaftseigentum werden rund 50 000 € je Haus als sachgerecht angenommen.  
Ein Verwalter konnte nicht ermittelt werden.  
Aufgrund des Allgemeinzustands wird unterstellt, dass nur sehr geringe Rücklagen bestehen und die Kosten anteilig umgelegt werden müssen.

|   |           |
|---|-----------|
| anteilige Kosten für das Wohnungseigentum | - 5 505 € |
|---|-----------|

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| * Ertragswert unbelastet insgesamt | 38 138 €        |
| rd.                                | <b>38 000 €</b> |

**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

**4.4 Plausibilitätsprüfung**

Immobilienrichtwert in der Stadt Essen 2024.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Essen wurde der Immobilienrichtwert im Bereich Bewertungstraße (Lageklasse 3 des Mietspiegels) Stichtag **01.01.2024** mit **1 950 €/ m<sup>2</sup>** ermittelt.



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

|                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| Immobilienrichtwertnummer       | = 117452                 |
| Immobilienrichtwert             | = 1 950 €/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       |
| 1964        | 1,007       | 1985    | 1,094       | 2006        | 1,250       |
| 1965        | 1,011       | 1986    | 1,100       | 2007 - 2019 | 1,259       |
| 1966        | 1,015       | 1987    | 1,107       |             |             |
| 1967        | 1,019       | 1988    | 1,114       |             |             |
| 1968        | 1,023       | 1989    | 1,120       |             |             |

1914 = 1,000

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

einfach - mittel = 0,838

| Mietsituation | Koeffizient |
|---------------|-------------|
| unvermietet   | 1,000       |
| vermietet     | 0,896       |

vermietet = 0,896

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

nicht vorhanden = 1,000

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

nicht vorhanden = 0,894

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

8 WE = 1,000

| Wohnfläche [m²] | Koeffizient | Wohnfläche [m²] | Koeffizient | Wohnfläche [m²] | Koeffizient |
|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|
| 40              | 0,960       | 85              | 1,048       | 130             | 1,078       |
| 41              | 0,961       | 86              | 1,051       | 131             | 1,078       |
| 42              | 0,963       | 87              | 1,054       | 132             | 1,078       |
| 43              | 0,964       | 88              | 1,057       | 133             | 1,079       |
| 69              | 1,000       | 114             | 1,071       | 159             | 1,090       |
| 70              | 1,003       | 115             | 1,071       | 160             | 1,090       |

40,70 m² = 0,961

**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   | 01.01.2024            |                              |           |
| Immobilienrichtwert  | 1950 €/m <sup>2</sup> |                              |           |
| Gemeinde   | Essen                 |                              |           |
| Immobilienrichtwertnummer  | 117452                |                              |           |
| Baujahr  | 1962                  | 1914                         | 0 %       |
| Wohnfläche   | 69 m <sup>2</sup>     | 41 m <sup>2</sup>            | -4 %      |
| Balkon   | vorhanden             | nicht vorhanden              | -11 %     |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude  | 7-12                  | 7                            | 0 %       |
| Gebäudestandard  | mittel                | einfach - mittel             | -16 %     |
| Mietsituatiön  | unvermietet           | vermietet                    | -10 %     |
| Garage/ Stellplatz   | nicht vorhanden       | nicht vorhanden              | 0 %       |
| <b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)</b> |                       | <b>1.260 €/m<sup>2</sup></b> |           |
| <b>Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)</b>                          |                       | <b>52.000 €</b>              |           |

Für die Wohnlage, Lageklasse 1 des Mietspiegels, der Immobilienrichtwert liegt im Bereich Beverungstraße Lageklasse 3 des Mietspiegels und dem Grundrisszuschnitt (gefangene Räume), halte ich insgesamt einen Faktor von 0,90 für sachgerecht.

$$1\,260 \cdot 0,90 = 1\,134 \text{ €/m}^2\text{WF}$$

Der vorläufige Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 16 wurde mit rund 44 000 € ermittelt, das entspricht rund 1 081 €/ m<sup>2</sup>WF. Der Wert liegt rund 4,7% unter dem Immobilienrichtwert. Unter Berücksichtigung des sehr geringen Bodenwertanteils von 10 200 € 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.

Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 16 an dem bebauten Grundstück in 45276 Essen, Kraye Straße 85

Gemarkung Steele

| Flur | Flurstück | Größe                 |
|------|-----------|-----------------------|
| 7    | 253       | 995,00 m <sup>2</sup> |

Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr. 85 im 1. Obergeschoss links nebst einem Kellerraum - Aufteilungsplan Nr. 16-

367/ 10.000 Miteigentumsanteile

zum Wertermittlungstichtag: 29.04.2024

38 000 €

in Worten: Achtunddreißigtausend 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, 19.08.2024

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.

**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

**VI. Verzeichnis der Anlagen**

Literaturverzeichnis

Übersicht

Katasterplan

Grundriss

**VII. Literaturverzeichnis** in der jeweils aktuellen Ausgabe**GERARDY, MÖCKEL:**

Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung).

**KLEIBER:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BauGB, 6. Auflage, Juni 2010

**RATH - RATH:**

Wertermittlungspraxis Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige,  
 3. Auflage, Düsseldorf 1995

**ROSS, BRACHMANN:**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. 29. Auflage

**SIMON, KLEIBER:**

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. neubearbeitete Auflage 1996

**SPRENGNETTER:**

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen, Sinzig  
 (Loseblattsammlung)

**BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634)

**ImmoWertV**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021, In Kraft getreten am 01.01.2022

**BauGB-MaßnahmenG**

Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG.

**BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert

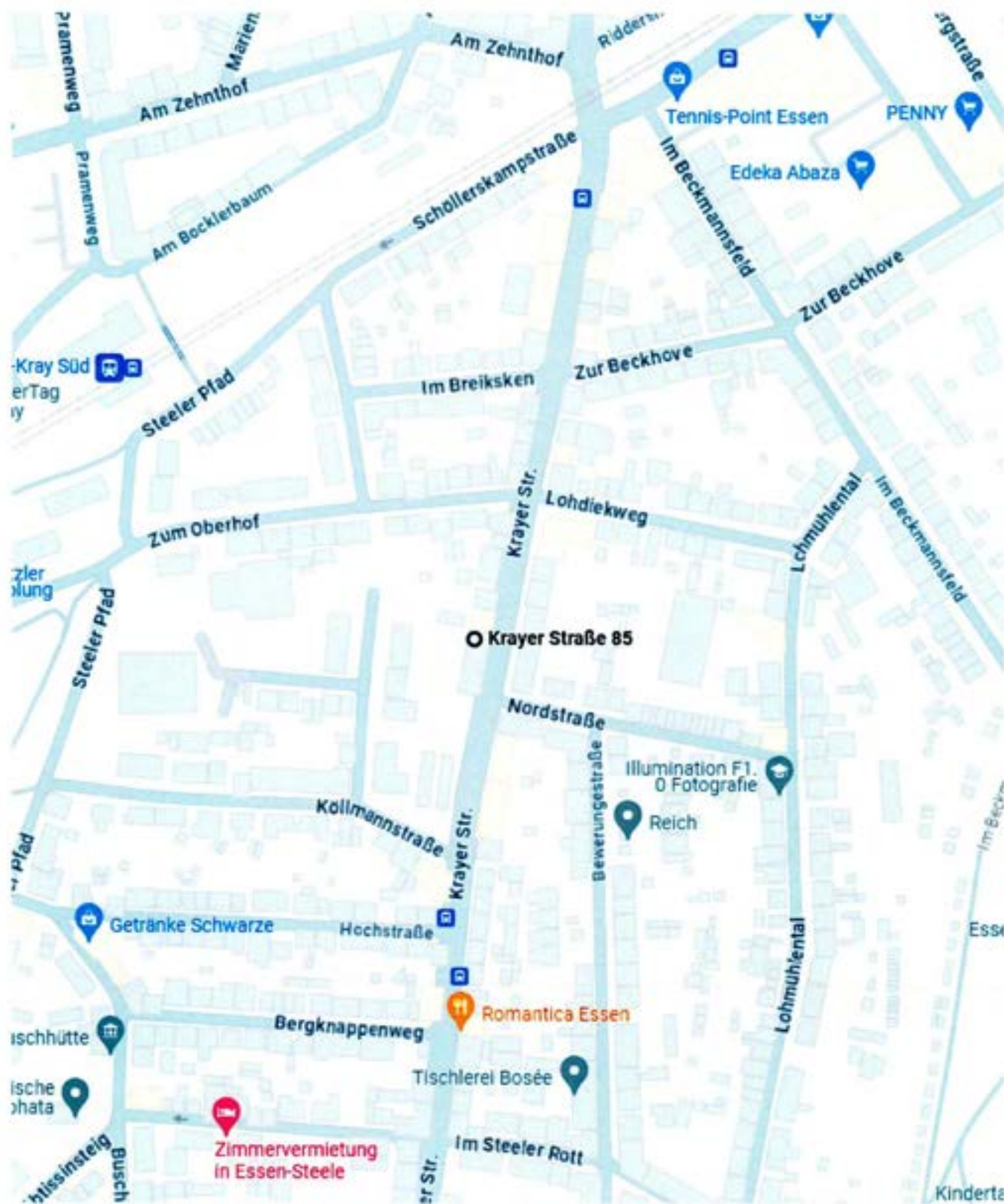
**EnEV:**

Energieeinsparverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.07.2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789).

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

## VIII. Übersicht



## IX. Lageplan



**Stadt Essen  
Katasteramt**

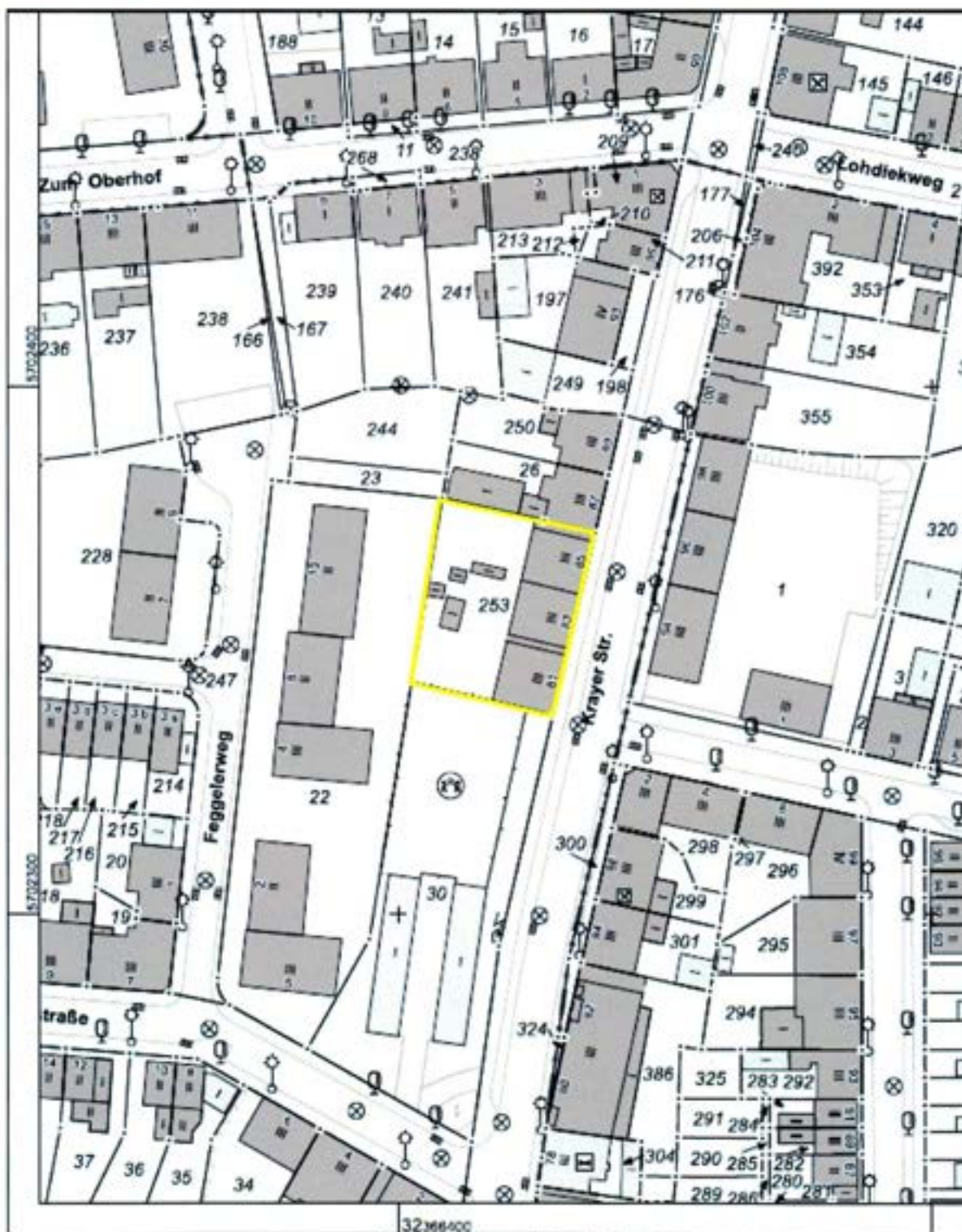
Lindenallee 10  
45127 Essen

Flurstück: 253  
Flur: 7  
Gemarkung: Steele  
Kraayer Str. 85, Essen u.a.

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

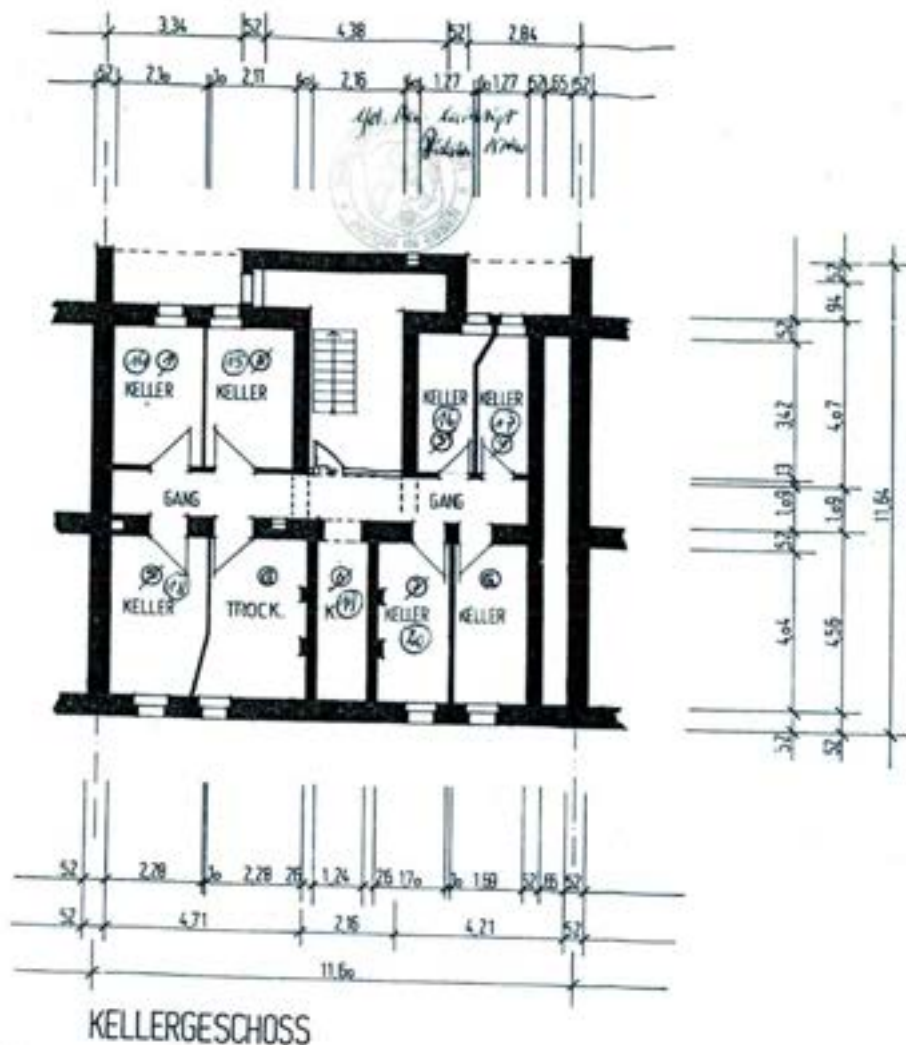
- mit kommunalen Ergänzungen -  
Stadtgrundkarte 1:1000

Erstellt: 16.08.2024  
Zeichen: El-Nr. 2556



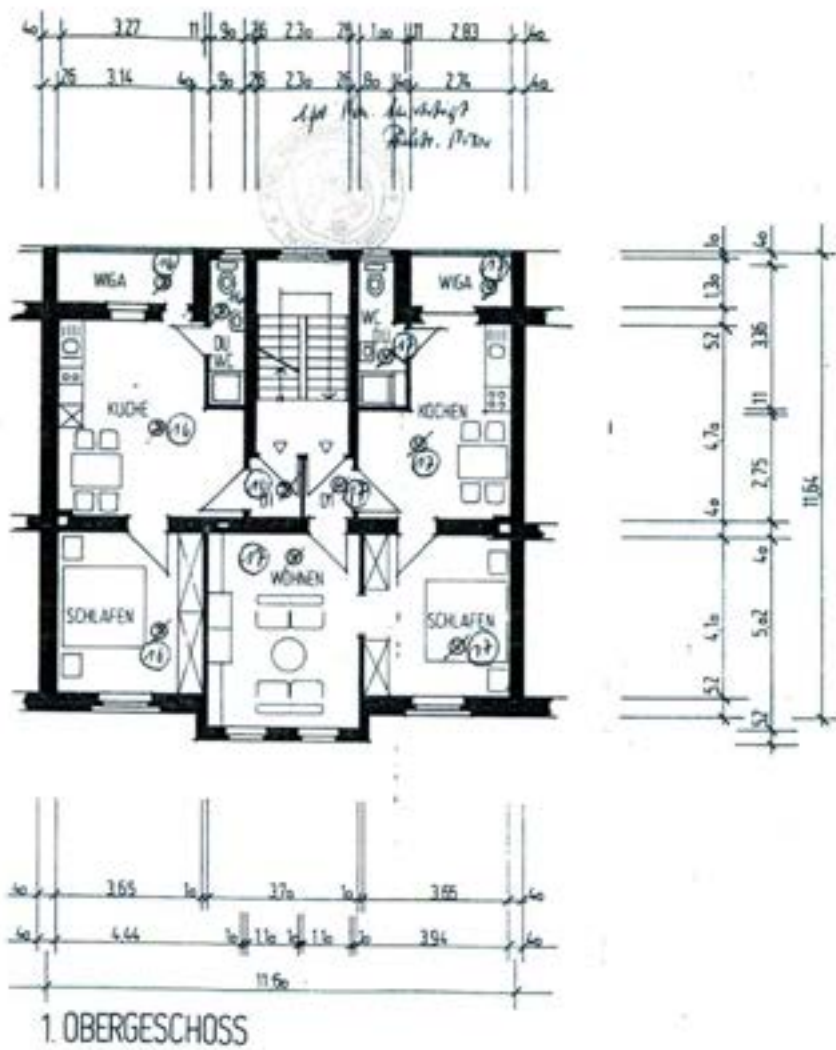


X. Grundrisse



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



**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

