

04.07.2025

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens, die für Bietinteressenten erstellt wurde. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten, welches nur den Verfahrensbeteiligten bekannt gemacht wird, dadurch, dass es z.T. keine Anlagen (Bauzeichnungen, pp.) und Innenaufnahmen enthält.

GUTACHTEN **über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)**

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 180 K 3-25



an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück
Schönebecker Straße 112, 45359 Essen,
Gemarkung Schönebeck, Flur 10, Flurstück 476

84 / 1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem **Sondereigentum**
an Nr. 6, Wohnung gelegen im 1. Obergeschoss links, zzgl. Keller-
raum Nr. 6, und dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 23
Wohnungsgrundbuch von Schönebeck Blatt 3023
Verkehrswert 239.000,00 Euro

10 / 1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem **Sondereigentum**
an Nr. 19, Garage,
Teileigentumsgrundbuch von Schönebeck Blatt 3036
Verkehrswert 11.000,00 Euro

10 / 1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem **Sondereigentum**
an Nr. 20, Garage,
Teileigentumsgrundbuch von Schönebeck Blatt 3037
Verkehrswert 11.000,00 Euro

Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag): 23.05.2025

Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	6
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	6
1.2 Gestalt und Form	11
1.3 Erschließungszustand	12
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	13
2. Gebäudebeschreibung	19
2.1 Fotoreportage	19
2.2 Ausführung und Ausstattung	25
2.3 Massen und Flächen	31
3. Verkehrswertermittlung	32
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	32
3.2 Bodenwertermittlung	34
3.2.1 Bodenrichtwert	34
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	35
3.3 Ertragswertermittlung	39
3.3.1 Ertragswert	44
3.3.2 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 6	45
3.3.3 Ertragswert Teileigentum Nr. 19	46
3.3.4 Ertragswert Teileigentum Nr. 20	47
3.4 Vergleichswertermittlung	48
3.4.1 Immobilienrichtwert	51
3.4.2 Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 6	52
3.5 Verkehrswerte	53
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 6	53
3.5.2 Verkehrswert Teileigentum Nr. 19	54
3.5.3 Verkehrswert Teileigentum Nr. 20	55

Anlagen

Literaturverzeichnis, Grundrisse, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 10.04.2025:

Geschäftsnr. 180 K 3/25:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums und der Teileigentumseinheiten in der Gemarkung Schönebeck

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Schönebeck Blatt 3023

BV lfd. Nr. 1 WE 6

84/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Schönebeck, Flur 10, Flurstück 476, Gebäude- und Freifläche, Schönebecker Straße 112, Größe: 1.361 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links mit Kellerraum, Nr. 6 des Aufteilungsplanes,

Teileigentumsgrundbuch von Schönebeck Blatt 3036

BV lfd. Nr. 1 Garage 19

10/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Schönebeck, Flur 10, Flurstück 476, Gebäude- und Freifläche, Schönebecker Straße 112, Größe: 1.361 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 19 des Aufteilungsplanes.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Schönebeck Blatt 3018 bis 3037, ausgenommen dieses Blatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Teileigentumsgrundbuch von Schönebeck Blatt 3037

BV lfd. Nr. 1 Garage 20

10/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Schönebeck, Flur 10, Flurstück 476, Gebäude- und Freifläche, Schönebecker Straße 112, Größe: 1.361 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 20 des Aufteilungsplanes.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Schönebeck Blatt 3018 bis 3037, ausgenommen dieses Blatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Eigentümer:

soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten einer Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des oben angegeben Objekts eingeholt werden.

Zur Sachverständigen wird bestellt:

Dipl.-Ing. Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstr. 94, 45478 Mülheim / Ruhr

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

Das Gutachten soll den Wert jedes Wohnungs- bzw. Teileigentums gesondert ausweisen.

Die Behörden werden gebeten, der Sachverständigen bei der Durchführung der übertragenen Aufgaben behilflich zu sein.“

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßenbau und Verkehrstechnik der Stadt Essen vom 02.07.2025.
 - 1.2 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.3 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation: <https://geoportal.essen.de/baulasteninformation>.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Essen, Flurkarte, vom 25.04.2025
 - 1.5 Schreiben der unteren Bodenschutzbehörde – Altlastenkataster – vom 24.04.2025.
 - 1.6 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse vom 20.05.2025.
 - 1.7 Grundbuchauszüge des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Schönebeck, Blatt 3023, 3036 und 3037, jeweils vom 16.01.2025.
 - 1.8 Auskunft Geoserver der Stadt Essen bezüglich des Planungsrechts.
 - 1.9 Teilungserklärung Urk.- Rolle 277/1996 vom 27.11.1996.
 - 1.10 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2025.
 - 1.11 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.12 Immobilienrichtwert für die betreffende Zone.
 - 1.13 Einsichtnahme in die Hausakte der Stadt Essen.
2. Eigentümer:
3. Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist die
 - 3.1 Feststellungen aufgrund der Informationen der Hausverwaltung: Energieausweis, Instandhaltungsrücklage.

4. Durchgeführter Ortstermin:

4.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 23.05.2025:

Teilnehmer:

Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige,

Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger,

Herr , Eigentümer

Es konnten an dem Ortstermin die Außenanlagen vorn und hinten, die Fassaden der Gebäude von vorne und hinten, die Wohnung, das Treppenhaus, die Keller-räume sowie die Garagen besichtigt werden.

4.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herr Ingo Heppner erstellt wurden:

Überarbeitung der Pläne, Lage- und Grundstücksbeschreibung, Fotoreportage.

5. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 23.05.2025, festgelegt.

6. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 60 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit 5 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslage-version.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590 000 Einwohner).

Essen ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen. Die kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf ist eines der Oberzentren des Landes und zählt zu den größten deutschen Städten. Sie ist ein bedeutender Industriestandort und Sitz wichtiger Großunternehmen.

Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie in den vergangenen vier Jahrzehnten hat die Stadt im Zuge des Strukturwandels einen starken Dienstleistungssektor entwickelt. Essen ist seit 1958 römisch-katholischer Bischofssitz und seit 1972 Universitätsstadt.



Quelle: wikipedia.de, Baumer, Markus / CC-BY-SA 2.0 Wikimedia Commons

Das Stadtgebiet Essen besteht aus 9 Bezirken, welche wiederum in insgesamt 50 Stadtteile unterteilt sind. Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits und dem durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits. Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.

Lage, Entfernungen:

Essen Schönebeck.

Schönebeck ist ein westlicher Stadtteil der Stadt Essen. Er grenzt nach Süden und Westen an die Stadt Mülheim und liegt auf der zweithöchsten Anhöhe Essens (nach dem Pastorsberg von Essen-Werden) über dem Winkhauser Tal.

Städtebaulich sind die vergangenen Jahrzehnte von der Diskussion um die Erhaltung der für das nördliche Ruhrgebiet einzigartigen *Siepentäler* bestimmt, die immer wieder von anderen als Grünplanungen bedroht sind. In die Siepentäler eingebettet ist der *Terrassenfriedhof*, auf dem mehr als 2000 Opfer von Krieg und Zwangsherrschaft begraben sind. Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt in ca. 1,6 km Entfernung an der Autobahnauffahrt Mülheim-Winkhausen zur A40.

Die Entfernung zum Zentrum von Essen beträgt ca. 10 km (über die Altendorfer Straße, zum Hauptbahnhof 10,5 km (über die A40)).

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Gute Wohnlage, Lageklasse 4 gemäß Anlage des Mietspiegels der Stadt Essen (= Faktor 1,08); bzw. gem. neuer Wohnlagenkarte: V.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind auf der *Aktienstraße* in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Die Eigenart der näheren Umgebung ist vergleichsweise als reines Wohngebiet geprägt.

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

Die Schönebecker Straße ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks zum vorwiegenden Teil mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen sowie eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut.

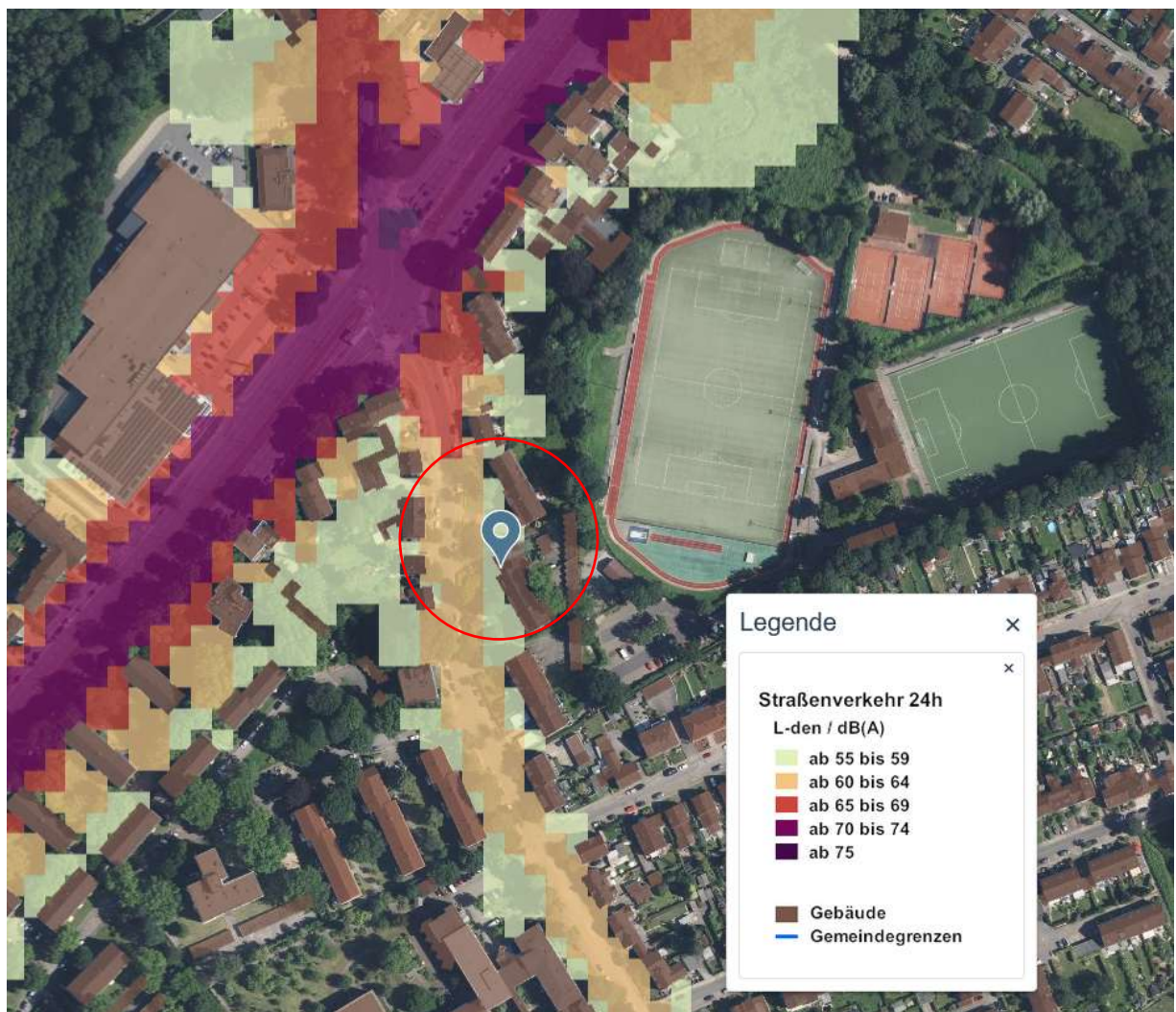
Immissionen:

Das zu bewertende Objekt liegt in einer Durchgangsstraße. Auch durch den Einfluss der benachbarten Straßen ist mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen.

Im Rahmen des Lärmaktionsplans hat die Stadt Essen als zuständige Behörde, entgegen den Empfehlungen des Landes NRW, als Auslösewert die Pegel von 65 dB(A) für den 24-Stundenwert bzw. 55 dB(A) für den Nachtwert festgesetzt. Inhalte des Lärmaktionsplans sind u. a. Maßnahmen für die Bereiche, in denen die festgelegten Auslösewerte überschritten werden.

Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel $> 55 - 59$ dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden. Dies betrifft das Objekt jedoch nur an der Vorderfassade.

Nachfolgend ein Auszug aus der Lärmkarte für Umgebungslärm in NRW im Bereich des zu bewertenden Objekts, Straßenlärm 24 Stunden:



Starkregen und
Hochwassermerkmale:

Gemäß Starkregenkarte der Stadt Essen liegt das zu
Objekt in einem stellenweise gefährdeten Bereich.
Siehe nachfolgenden Auszug aus der Karte im Bereich
des zu bewertenden Objekts:



Die Karte zeigt überflutungsgefährdete Bereiche auf Basis der Ergebnisse eines Starkregenszenarios für ein 100-jährliches Ereignis ("einmal alle hundert Jahre"). Es handelt sich um eine statistische Wahrscheinlichkeit, die nur einen Anhaltspunkt dafür bietet wie oft dieser Regen wirklich auftreten kann.

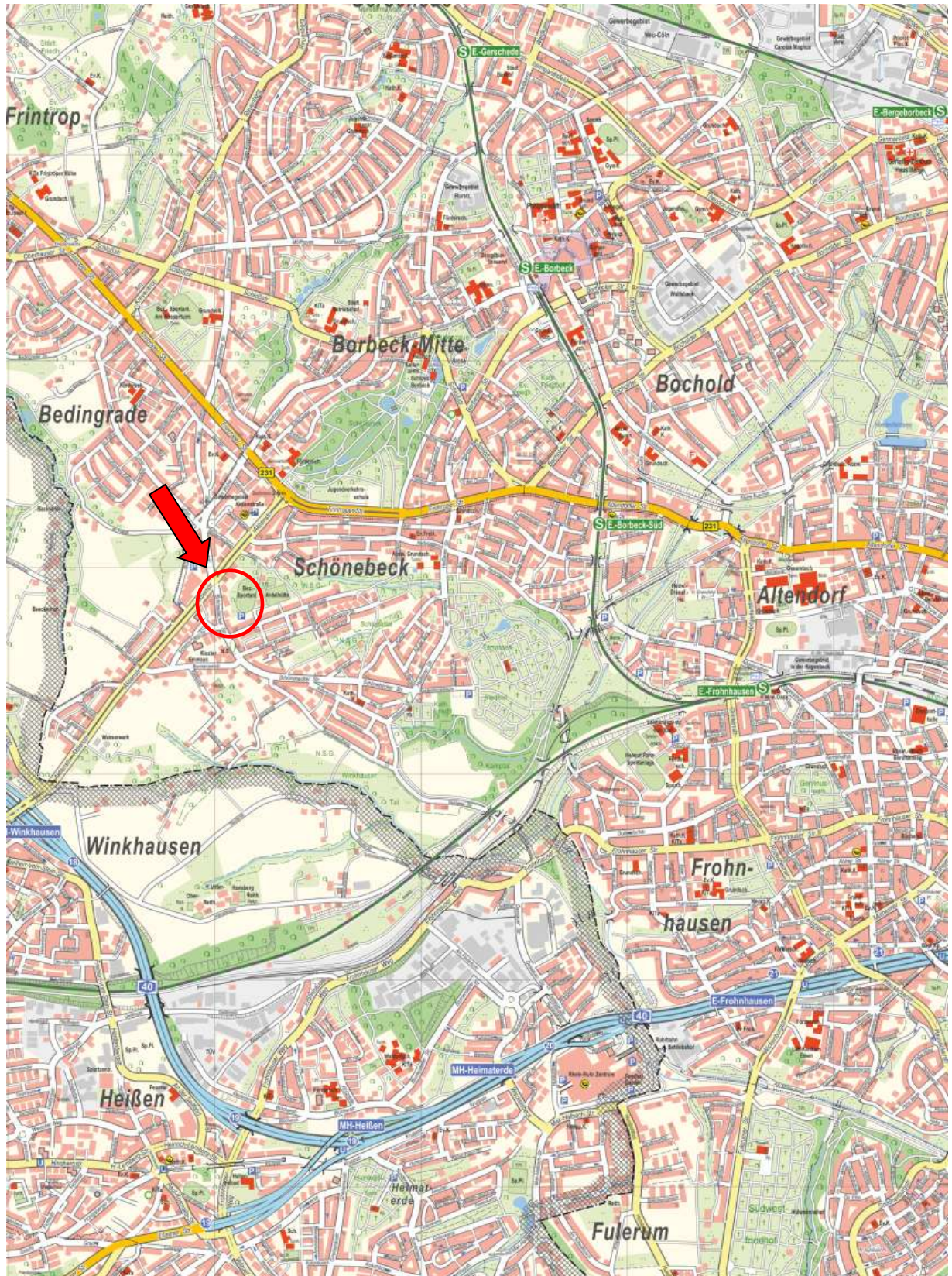
Auf der Karte wird die Ausdehnung der Überschwemmung flächenhaft gezeigt. Die potenzielle Einstautiefe wird dabei in drei Klassen unterteilt: 0 bis 0,05 Meter, 0,05 bis 0,25 Meter oder höher als 0,25 Meter.

Für weiße Gebiete gibt es keine Gefährdung. Wenn ein Gebiet in der Starkregenkarte blau oder dunkelblau dargestellt ist, stellen sich dort höhere Wasserstände ein gemäß der dargestellten Legende.

Die Karten bilden die Situation zum Zeitpunkt unmittelbar nach dem Starkregenereignis ab, das heißt wenn das Wasser hangabwärts geflossen ist und sich in Mulden maximal gesammelt hat. Diese Gebiete bedürfen einer besonderen Betrachtung.

Die Wassermassen, die von der Kanalisation nicht aufgenommen werden können, müssen über Straßen und Notwasserwege in Grünbereiche und auf Freiflächen gelenkt werden. Starkregenkarten liefern hier wichtigen Input für diese Umlenkung. Über den Schutz gefährdeter Gebiete hinaus fließen die Erkenntnisse aus Starkregenkarten auch in die Planung künftiger Bauprojekte ein.

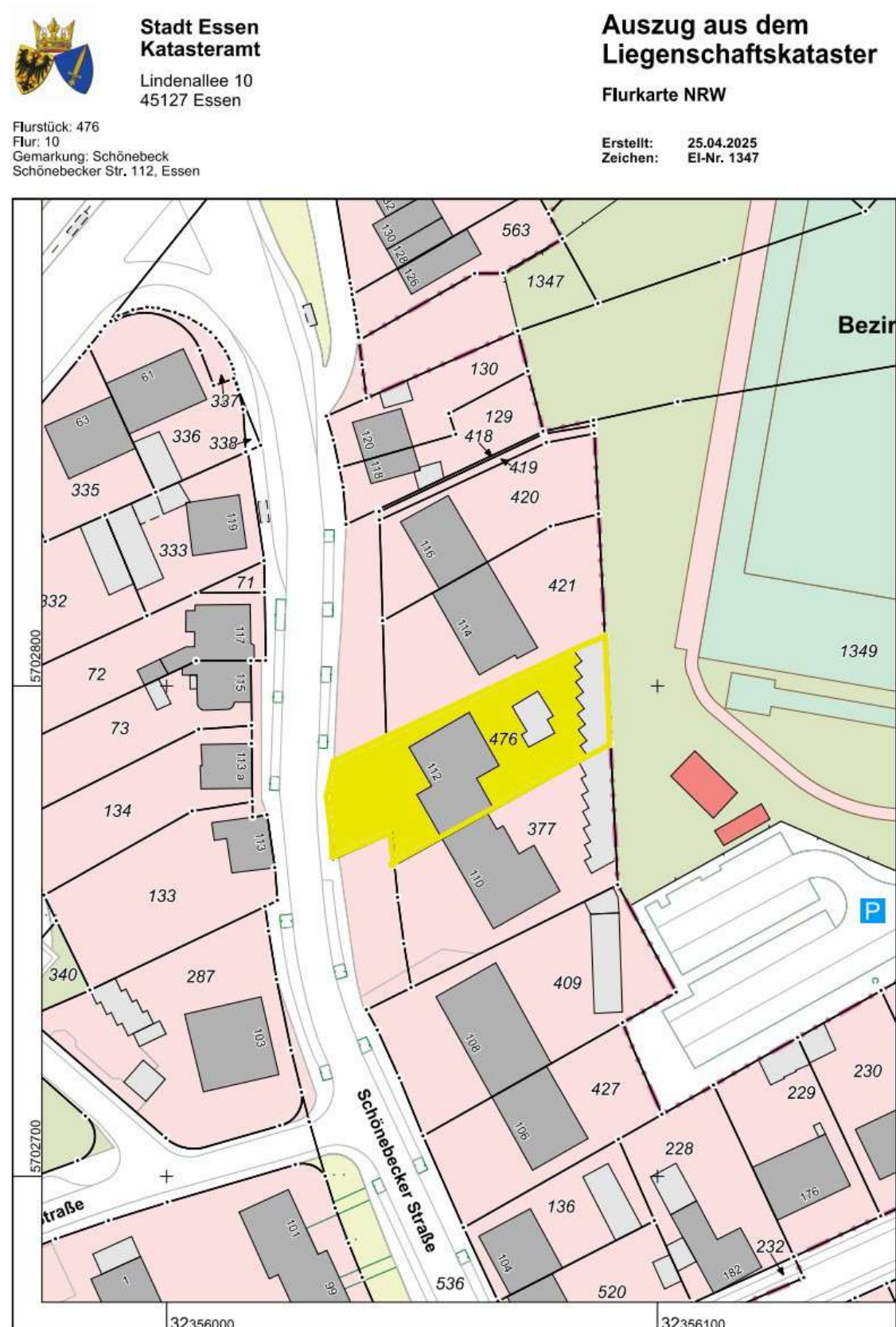
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen – Schönebeck eingefügt.



Kartengrundlage vom Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen.

1.2 Gestalt und Form

Zur Übersicht wird nachfolgend die Flurkarte mit dem zu bewertenden Grundstück, Flurstück 476, eingefügt:



Auszug Karte aus tim.online.nrw.de (GEOBASIS.NRW) der Bezirksregierung Köln

Flurstück 476:

Straßenfronten: Ca. 20,0 m zur *Schönebecker Straße*.

Mittlere Tiefe: Ca. 62,50 m.

Mittlere Breite: Ca. 23,0 m.

Grundstückszuschnitt: Unregelmäßig.

Topografie: Fällt nach Osten ab.

Grundstücksgröße: 1.361 m².

1.3 Erschließungszustand

Straßenart: Öffentliche Straße.

Straßenausbau: Schönebecker Straße: Voll ausgebaute, asphaltierte zweispurige Fahrbahn mit Gehwegen auf beiden Seiten des zu bewertenden Grundstücks. Parken in Parkbuchten auf der Seite des zu bewertenden Grundstücks und auf der gegenüberliegenden Straßenseite halbseitig auf dem Gehweg.

Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW – vorhandene Bebauung – für die Anliegerfronten zur *Schönebecker Straße* sind getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegt derzeit im Sachgebiet nicht vor.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Kanalanschluss, Frischwasser, Elektro, Telefon, Gas.

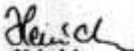
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Es handelt sich bei der zu bewertenden Bebauung um ein Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie 10 Fertiggaragen im rückwärtigen Bereich. Das Wohnhaus ist vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt. An der südöstlichen Seite schließt sich ein gleichartiges Gebäude an. Im nordwestlichen Bereich führt ein Weg zum rückwärtigen Grundstücksbereich mit den Garagen und Stellplätzen. Von dieser Zufahrt wurde ein Weg zum Hauseingang errichtet. Der Vorgarten ist mit einer Hecke zur Straße eingefriedet, zum rechten Nachbargrundstück steht ein

Holzlamellenzaun. Ein Stahlgitterzaun grenzt das zu bewertende Grundstück entlang der nordwestlichen Nachbargrenze ein. Im weiteren Verlauf wurde eine Hecke errichtet. Die Garagenzeile mit 7 Fertiggaragen bildet den Abschluss zur rückwärtigen Flurstücksgrenze. Hier schließt sich ein Sportplatz an. Die Grenze zum rechten Nachbarn wird durch eine Betonpalisade mit aufgesetzten Sträuchern eingefriedet.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuches von Schönebeck Blatt 3023:

Amtsgericht Essen-Borbeck		Grundbuch von Schönebeck			Blatt 3023	Bestandsverzeichnis		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage		
1	2	a	b	c/d	e	ha	a	m²
1		84 / 1000 (vierundachtzig Grundstück Schönebeck	10	476	Eintausendstel) Miteigentumsanteil an dem Gebäude- und Freifläche Schönebecker Straße 112		13	61
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoß links mit Kellerraum, Nr. 6 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Schönebeck Blatt 3018 bis 3037, ausgenommen dieses Blatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Für Teile der Grundstücksfläche sowie PKW-Einstellplätze sind Sondernutzungsrechte vereinbart. Die Zuordnung der Sondernutzungsrechte an den PKW-Einstellplätzen ist vorbehalten. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 27. November 1996 (UR-Nr. 277/96 des Notars Respondeck in Essen-Borbeck) Bezug genommen. Eingetragen am 09. Dezember 1996.  Schwedtmann  Heinrich								
1		Unter Ausnutzung des Vorbehalts ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 21 dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 1 (z. Zt. eingetragen in Blatt 3018) zugeordnet. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26. August 1999 (UR 220/99 des Notars Respondeck in Essen-Borbeck) eingetragen am 10. September 1999.						

Amtsgericht Essen-Borbeck		Grundbuch von Schönebeck			Blatt 3023	Bestandsverzeichnis			
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage				
1	2	a	b	c		ha	a	m²	
1		Das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz 23 ist dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr.6(eingetragen in Schönebeck Blatt 3023) zugeordnet. Das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz 22 ist dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr.3(eingetragen in Schönebeck Blatt 3020) zugeordnet. Der Zuordnungsvorbehalt ist vollständig ausgenutzt. Eingetragen am 19.05.2010.							

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuches von Schönebeck Blatt 3036:

Amtsgericht Essen-Borbeck		Grundbuch von Schönebeck				Blatt 3036 Bestandsverzeichnis		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage		
1	2	a	b	c/d	e	ha	a	m²
1		10 /1000 (zehn		Eintausendstel	Mitigentumsanteil an dem Grundstück			
		Schönebeck	10	476	Gebäude- und Freifläche Schönebecker Straße 112		13	61
		verbunden mit Sondereigentum an der Garage Nr. 19 des Aufteilungsplanes. Das Mitigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Mitigentumsanteilen (eingetragen in Schönebeck Blatt 3018 bis 3037, ausgenommen dieses Blatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Für Teile der Grundstücksfläche sowie PKW-Einstellplätze sind Sondernutzungsrechte vereinbart. Die Zuordnung der Sondernutzungsrechte an den PKW-Einstellplätzen ist vorbehalten. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 27. November 1996 (UR-Nr. 277/96 des Notars Respondeck in Essen-Borbeck) Bezug genommen. Eingetragen am 09. Dezember 1996. <i>Schwedtmann</i> Schwedtmann <i>Heinrich</i> Heinrich Unter Ausnutzung des Vorbehalts ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 21 dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 1 (z. Zt. eingetragen in Blatt 3018) zugeordnet. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. August 1999 (UR 220/99 des Notars Respondeck in Essen-Borbeck) eingetragen am 10. September 1999.						
1		Das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz 23 ist dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 6 (eingetragen in Schönebeck Blatt 3023) zugeordnet. Das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz 22 ist dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 3 (eingetragen in Schönebeck Blatt 3020) zugeordnet. Der Zuordnungsvorbehalt ist vollständig ausgenutzt. Eingetragen am 19.05.2010.						

Amtsgericht Essen-Borbeck		Grundbuch von Schönebeck				Blatt 3036 Bestandsverzeichnis		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage		
1	2	a	b	c	d	ha	a	m²
1		Das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz 23 ist dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 6 (eingetragen in Schönebeck Blatt 3023) zugeordnet. Das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz 22 ist dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 3 (eingetragen in Schönebeck Blatt 3020) zugeordnet. Der Zuordnungsvorbehalt ist vollständig ausgenutzt. Eingetragen am 19.05.2010.						

Das Bestandsverzeichnis des Grundbuches von Schönebeck, Blatt 3037 enthält analoge Eintragungen.

Anmerkung Abt. II:

In **Abteilung II** der Grundbücher von Schönebeck Blatt 3023, 3036 und Blatt 3037 bestehen neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen.

Anmerkung Abt. III:

Schuldverhältnisse, die ggf. in den Grundbüchern in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Für das Flurstück 476 mit insgesamt 10 Wohnungseigentumen und 10 Teileigentumen (Garagen) wurden laut Teilungserklärung folgende besonderen Bestimmungen bzw. Sondernutzungsrechte festgelegt:

a) Dem jeweiligen Eigentümer der Erdgeschoßwohnung Nr. 1 des Aufteilungsplanes wird das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an den vor und hinter dem Gebäude befindlichen Gartenflächen und der Terrassenfläche, im anliegenden Außenanlagenplan jeweils mit der Nr. 1 gekennzeichnet, in der Weise eingeräumt, daß ihm das Recht auf alleinige Nutzung dieser Flächen zusteht. Der jeweilige Wohnungseigentümer ist berechtigt, das ihm zustehende Sondernutzungsrecht durch Dritte ausüben zu lassen. Er ist verpflichtet, diese Sondernutzungsflächen auf seine Kosten instandzuhalten und zu pflegen. Er ist berechtigt, ein kleines Gerätehäuschen auf seiner hinter dem Gebäude befindlichen Sondernutzungsfläche aufzustellen.

b) Bezüglich der 3 Pkw-Einstellplätze Nr. 21 bis 23 des Aufteilungsplanes behält sich die Eigentümerin bei der Erstveräußerung des Wohnungseigentums das Recht vor, Erwerbern von Wohnungseigentum oder sonstigen Personen in den abzuschließenden Kaufverträgen oder anderweitig ein oder mehrere Sondernutzungsrechte an den Einstellplätzen zu übertragen bzw. zuzuordnen. Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte ist berechtigt, das ihm zustehende Sondernutzungsrecht durch Dritte ausüben zu lassen. Er ist verpflichtet, die ihm zugewiesene Sondernutzungsfläche auf seine Kosten instandzuhalten und zu pflegen.

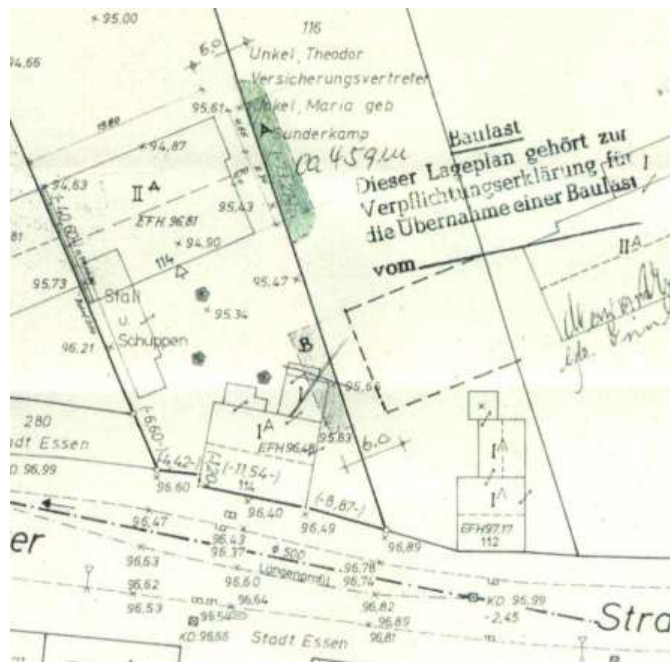
Anmerkung zu b): Der Stellplatz Nr. 23 wurde dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 6 zugeordnet (siehe auch Bestandsverzeichnis des Grundbuches).

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Essen besteht zu Lasten des Grundstücks folgende Eintragung:

Übernahme des Bauwuchs, und zwar in einer Größe von ca. 45 m² (s. Lageplan zugunsten des Grundstücks Schönebecker str. 114, Gemarkung Schönebeck, Flur 10, Flurstück 115.

**Altlasten:**

Gemäß Auskunft des Amtes für Geoinformation, Abteilung Untere Bodenschutzbehörde – Altlastenkataster – ist das zu bewertende Grundstück nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst. Angrenzende Bereiche wurden nicht erfasst.

Auszug:

„Die Auskunft beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Kurzauskunft. Eine Überprüfung der weiteren hier vorliegenden bodenrelevanten Unterlagen erfolgte nicht. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass im Rahmen von behördlichen Ermittlungen, auch unabhängig von Anfragen oder Auskünften, eine Auswertung von hier vorliegenden Informationen grundsätzlich auch zu einer veränderten Beurteilung führen und möglicherweise eine Erfassung im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten zur Folge haben kann.“

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Wohnbindung: Gemäß Auskunft der Stadt Essen, Fachbereich Wohnungsangelegenheiten unterliegt das zu bewertende Objekt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 in der geltenden Fassung noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen.

**Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):** Flurstücke 476: Baureifes Land.

**Festsetzungen im
Bebauungsplan:** Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 29.12.1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 06/84 „Schönebecker Schlucht“.

Der Bebauungsplan trifft für dieses Grundstück folgende Festsetzungen:

- WRo- (reines Wohngebiet, offene Bebauung)
- Baugrenzen
- II geschossig
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- Baulinien
- Straßenbegrenzungslinie

Weitere textliche Festsetzungen:

Textliche Festsetzungen:

1. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9, Abs. 1, Ziffer 24 BBauG): Entlang der Aktienstraße ist bei Neubauten, Umbauten oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 1 gemäß VDI-Richtlinie (2719) vorgeschrieben.
2. In der Öffentlichen Grünfläche „Sportanlage“ sind in den mit Baugrenzen gekennzeichneten Bereichen gemäß § 31 Abs. 1 BBauG bauliche Anlagen für sportliche Zwecke bis zu II-Vollgeschossen als Ausnahme zulässig.

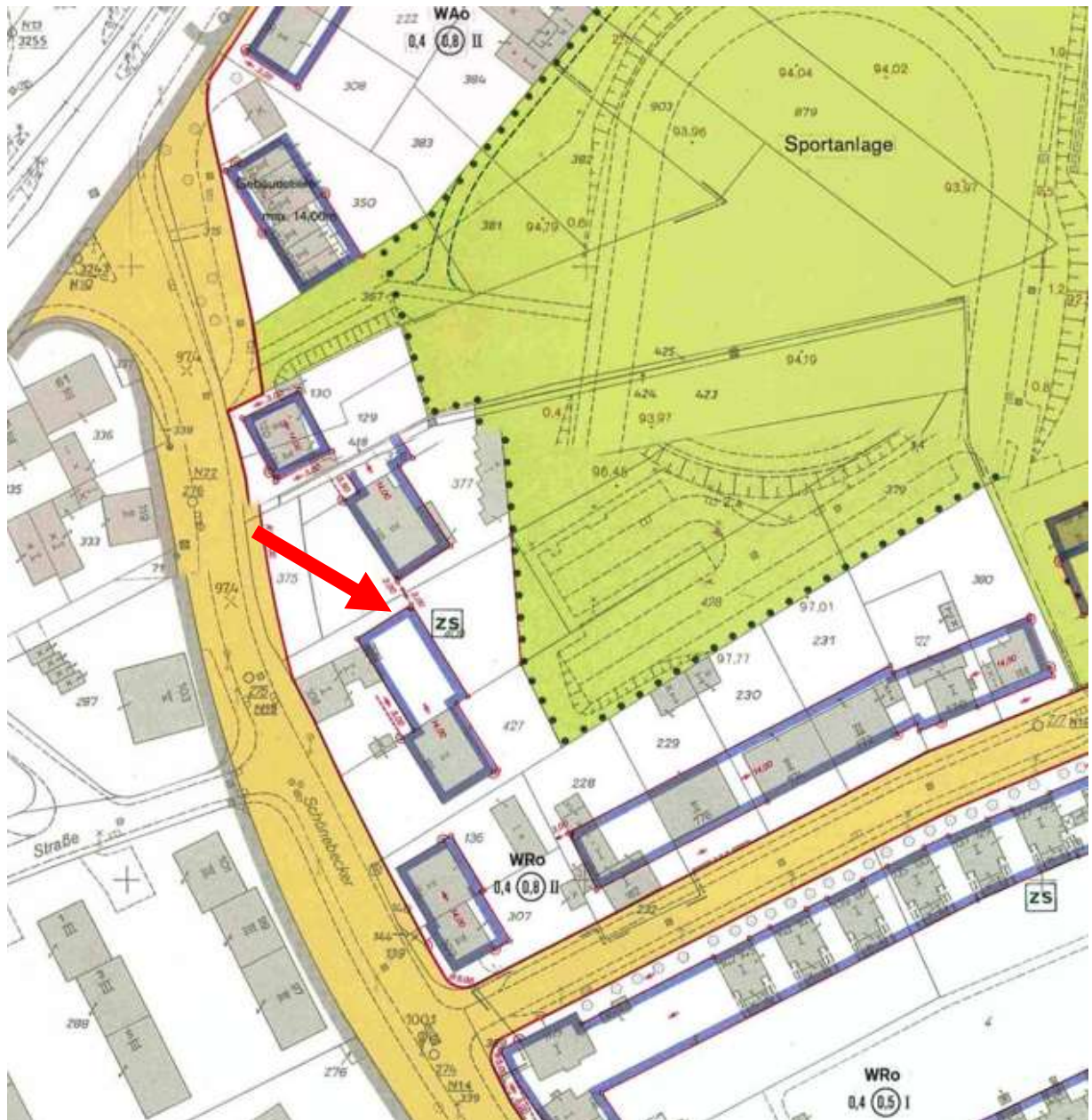
Kennzeichnung:

Im Bereich der Grundstücke Schacht-Kronprinz-Straße Hs.-Nr. 1 - 7 befinden sich ehemalige Bergbauschächte.
Bei Baumaßnahmen im Bereich der Schächte wird empfohlen, diese wegen der Lageunsicherheit im Rahmen eines Bodengutachtens aufzusuchen und erforderlichenfalls sichern zu lassen.

Hinweise:

1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982." (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 1.10.1982)
2. Im Bereich der mit **25** gekennzeichneten Stellen liegen alte Anlagen des baulichen Zivilschutzes, die nach Lage und Ausdehnung nur ungefähr bekannt sind.
3. Spielbereich B siehe RdErl. des Innenministers v. NRW v. 31.7.1974 (MBL NW.1974 S.1072.) in der jetzt gültigen Fassung.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch Auflistung der Baugenehmigungen etc. auf Seite 19). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung

Art der Gebäude:

Zwei- bis dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebauten Dachgeschossen und Spitzboden und 10 Fertiggaragen.

Insgesamt 10 Wohneigentume und 10 Teileigentume (Garagen) gemäß Teilungserklärung.

Zu bewerten ist die Wohnung Nr. 6 im Obergeschoss links sowie die Garagen Nr. 19 und Nr. 20.

Baujahr:

1997.

Bauschein Nr. 63-23-04986/95 vom 08.11.1996 zur Errichtung von einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten sowie 10 Fertiggaragen.

Befreiungsbescheid vom 23.07.1996:

von § 30 BauGB:

- Zahl der VG,
- Baugrenze, Balkon hinten,
- Baugrenze vorne.

Von § 6 BauO NW:

- Grenzgarage 9,00 m,
- Grenzgaragen 15,00 m.

Rohbauabnahme am 22.05.1997.

Schlussabnahme am 11.12.1997.

2.1 Fotoreportage

**Bild 01****Übersichtsbild**

Blick auf die Vorderseite des aus insgesamt 10 Wohneigentumen bestehenden Wohnhauses. Das zu bewertende Wohneigentum Nr. 6 befindet sich im 1. Obergeschoss links. Das Gebäude besteht aus 2 leicht versetzten Gebäudeteilen. An der linken Grundstücksseite führt ein Weg zu den im rückwärtigen Grundstücksteil befindlichen Garagen und Stellplätze.

**Bild 02****Übersichtsbild**

Blick auf die Garagenzeile mit den zu bewertenden Garagen Nr. 19 und 20. Sie sind beide mit einem Stahlschwingtor ausgestattet, welche elektrisch bedienbar sind. Eines der beiden Elektroantriebe ist jedoch defekt. Der Boden der beiden Garagen ist gefliest. Die Zwischenwand zwischen den beiden Garagen ist nicht vorhanden.

**Bild 03****Übersichtsbild**

Blick auf den Stellplatz, welcher dem Wohnungseigentum Nr. 6 zugeordnet ist. Er befindet sich gegenüber der beiden zu bewertenden Garagen. An der linken Seite schließt sich das Nachbargrundstück an. Es wird durch eine niedrige Wand aus Betonpalisaden mit aufgesetzter Hecke begrenzt. Im Hintergrund sieht man den Abgang zum Kellereingang.

**Bild 04****Übersichtsbild**

Blick auf die Rückfassade des Wohnhauses. Die Balkone bestehen aus einer Betonkragplatte mit verzinktem Stahlgeländer und Glasplatten. Das Dach hat eine Zementdachpfanneneindeckung. Rinnen und Fallrohre sind aus Zink. Das Dachgeschoss und der Spitzboden sind ausgebaut.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick auf die Hauseingangstür. Sie ist aus Kunststoff mit Glasfeldern. Rechts befindet sich ein feststehendes Seitenelement mit 10 Briefkästen und Klingeln. Das Vordach besteht aus einer Stahlkonstruktion mit Glaseindeckung.

**Bild 06****Keller**

Blick in den Kellerflur. Der Boden hat einen Estrichbelag. Die Wände sind gemauert und gestrichen. Bei den Türen zu den Kellerräumen der Wohnungen handelt es sich um Holztüren in einer Stahlzarge.

**Bild 07****Keller**

Blick in den Wasch- und Trockenraum. Der Boden hat einen gestrichenen Estrichbelag mit Bodenablauf. Die Mauerwerkswände sind unverputzt und gestrichen. An der Hinterseite sieht man die Stahlbetonaußenwände. Die Stahlbetondecke ist ebenfalls unverputzt und gestrichen.

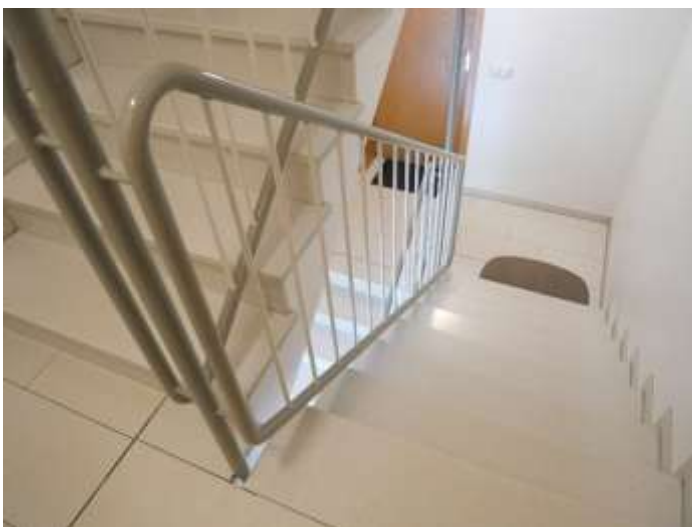
Bild aus Gründen der Privatsphäre entfernt.

Bild 08**Keller**

Blick in den Kellerraum des Wohnungseigentums Nr. 6. Der Keller ist vollgestellt. Der Boden hat einen Estrichbelag, die Mauerwerkswände sind unverputzt und gestrichen.

**Bild 09****Keller**

Blick auf die Heizungsanlage. Es handelt sich um eine Gaszentralheizung aus dem Baujahr 1997. Die Zuleitungen zu den Wohnungen sind gedämmt.

**Bild 10****Treppenhaus**

Es handelt sich um eine zweiläufige Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelägen. Das Geländer ist aus Rundstahl und gestrichen. Die Wände sind tapeziert und teilweise gestrichen.

**Bild 11****WE Nr. 6**

Blick auf die Wohnungseingangstür der zu bewertenden Wohnung. Sie ist aus Holz in einer Holz-Zarge. Es handelt sich hier um eine Sicherheitstür mit Spion und Panzerriegel. Rechts sieht man die Tür zur Nachbarwohnung.

Bild aus Gründen der Privatsphäre entfernt.

Bild 12**WE Nr. 6**

Blick von der Diele auf die Hauseingangstür. Links sieht man die Tür zum WC. Der Boden in der Diele ist gefliest. Die Wände sind tapeziert und gestrichen.

Bild 13**WE Nr. 6**

Blick in den Wohn- / Essbereich. Auf dem Boden wurde Stäbchenparkett in versetzter Anordnung verlegt. Es zeigt Abnutzungserscheinungen und muss abgeschliffen und neu versiegelt werden. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Hinten sieht man den Eingang zur Küche.

Bild aus Gründen der Privatsphäre entfernt.

Bild 14**WE Nr. 6**

Blick in die Küche. Auf dem Boden sind Fliesen verlegt. Diese zeigen Risse und Abplatzungen. Sie sind zu erneuern. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Im Bereich der Küchenarbeitsplatte wurde ein Fliesenspiegel angebracht.

Bild 15**WE Nr. 6**

Blick in das Bad. Ausstattung mit Dusche und Echtglasabtrennung, WC Körper, Badewanne und Waschbecken (die beiden letzteren nicht im Bild). Die Wände sind raumhoch gefliest. Ebenso der Boden.

**Bild 16****WE Nr. 6**

Blick auf den Balkon. Auf dem Boden wurden Fliesen verlegt. Das Geländer besteht aus einer Stahlkonstruktion mit Glasfeldern. Über dem Balkon ist eine elektrisch bedienbare Markise angebracht (nicht im Bild).

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherr-schenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hin-weisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausfüh-rung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Höhenmessungen bzgl. eventuell entstandener Schieflagen durch Set-zungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenun-terschiede gemacht werden.

Die räumliche Aufteilung wurde dem Aufteilungsplan entnommen.

Räumliche Aufteilung gem. Planunterlagen (siehe auch Grundrisse in den Anla-gen), Bezeichnungen Links und Rechts vom Hauseingang gesehen:

- KG: Treppenaufgang, Flur mit Abstellmöglichkeit für Fahrräder, Wasch-/ und Trockenraum, Hausanschluss-raum, Heizungsraum, 10 Abstellräume der Wohnun-gen.
- EG: Treppenhaus mit Hauseingang.
- Links: Wohnung Nr. 3 mit Diele, WC, Abstellraum, Küche, Bad, Schlafzimmer, Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zu Balkon, Balkon.
- Hinten: Wohnung Nr. 2 mit Diele, Küche, Flur, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Balkon.
- Rechts: Wohnung Nr. 1 mit Diele, WC, Abstellraum, Küche, Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer 1, Bad, Kinderzimmer 2, Wohnzimmer mit Zugang zu Ter-rasse, Terrasse.
- 1.OG: Links (zu bewertende Wohnung Nr. 6): wie EG links.

Hinten: Wohnung Nr. 5, wie EG hinten.

Rechts: Wohnung Nr. 4, wie EG rechts.

2. OG / DG:

Links: Wohnung Nr. 9 mit Diele mit Aufgang zum Spitzboden, WC, Abstellraum, Küche, Wohn- / Esszimmer mit Zugang zu Loggia, Loggia
Spitzboden mit Flur, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad.

Hinten Wohnung Nr. 8 mit Diele, Küche, Flur, Bad, Schlafzimmer, Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zu Balkon, Balkon.

Rechts: Wohnung Nr. 7 mit Diele und Aufgang zum Spitzboden, Küche, Bad, Flur, Schlafzimmer, Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zu Loggia, Loggia.
Spitzboden mit Flur, Abstellraum, Dusche, Studio.

DG / Spitzboden:

Rechts: Wohnung Nr. 10 mit Diele und Aufgang zum Spitzboden, Flur, Bad, Schlafzimmer, Küche, Wohn- / Esszimmer mit Zugang zur Loggia, Loggia.
Spitzboden mit Flur, Dusche, Abstellraum und Studio.

Rohbau:

Umfassungswände:

Beton und Mauerwerk 24 cm. Laut Planunterlagen.
Fassaden mit Wärmedämmverbundsystem.

Innenwände:

Mauerwerk. 24 cm, 11,5 cm und 10 cm. Laut Planunterlagen.

Geschossdecken:

Stahlbetondecken.

Dach:

Dachkonstruktion:

Satteldach.

Dachentwässerung:

Dachrinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

Treppen:

Treppenhaus: Zweiläufige massive Treppe mit Stahlgeländer und Stahlhandlauf.

Fußböden:

Treppenhaus mit Kunststeinplattenbelag.

Wände:	Putz mit Anstrich.
Decken:	Treppenhaus mit Putz und Anstrich.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Hauseingangstür: Kunststofftür mit Glasfeldern. Wohnungseingangstüren aus Holz in Holzzarge.
Elektroinstallation:	Normale Ausführung.
Heizung:	Gaszentralheizung mit Fußbodenheizungen.
Barrierefreiheit:	Es besteht keine Barrierefreiheit. Die Wohnungen sind allesamt nur über das Treppenhaus zugänglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

Baulicher Zustand:

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einem zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen. Die Eigentümergemeinschaft des zu bewertenden Grundstücks umfasst gemäß Teilungserklärung 10 Wohnungseigentume und 10 Teileigentume (Garagen). Das Gebäude mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum wurde 1997 errichtet und befindet sich in einem baujahrstypischen Zustand mit geringem Instandhaltungsstau. Insgesamt macht das Gebäude einen gepflegten Eindruck.

Laut Information der Hausverwaltung sind keine größeren Schäden bekannt, die durch eine Sonderumlage gebildet werden müssten. Lediglich muss bei einem Balkon (Dachgeschosswohnung) noch das Abwasserleitungssystem bzw. das Gefälle des Balkons neugestaltet werden, damit dieses besser abfließen kann. Ansonsten sind keine Eigentümerbeschlüsse mit hoher Relevanz vorhanden.

Die Höhe der Erhaltungsrücklage betrug zum 24.06.2025: 34.423,32 €.

Es wird davon ausgegangen, dass zu tätigende Instandsetzungsmaßnahmen über die Erhaltungsrücklage gedeckt sind.

Gemäß GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten für alle Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Ein Energieausweis liegt vor. Er weist einen Endenergieverbrauch von 109,2 kWh/(m²*a) aus.

Anmerkung:

Es handelt sich nicht um eine abschließende Begutachtung der Bausubstanz. Dies kann in einem Verkehrswertgutachten nicht geleistet werden. Hierzu bedarf es eines Bauschadensgutachtens oder eines Beweissicherungsverfahrens. Aus diesem Grund ist die Auflistung der Mängel und Schäden nicht abschließend. In einem Verkehrswertgutachten wird sich ein Allgemeinüberblick verschafft und eine Wertminderung aufgrund des offensichtlichen Zustandes geschätzt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen (Allgemein-) Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Beschreibung des Sondereigentums Nr. 6

Lage des Sondereigentums:	1. OG links.
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	Eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 77 m ² Wohnfläche. Aufteilung mit Diele, WC, Abstellraum, Flur, Bad, Schlafzimmer, Küche und Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zum Balkon, Balkon. Zzgl. Kellerraum.
Fußböden:	Fliesenbelag in Diele, WC, Badezimmer und Küche. Stäbchenparkett im Wohn-/ Esszimmer, Flur und Schlafzimmer.
Wände:	Putz und Tapete. Wände im Bad mit Keramikplattenbelag raumhoch gefliest. Küche mit Fliesenspiegel.
Decken:	Putz und Anstrich.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Wohnungseingangstür: Holztür in Holzzarge mit Spion, Innentüren: Holztüren in Holzzargen. Badezimmerertür aus Glas.
Heizung:	Fußbodenheizung über Gaszentralheizung. Warmwasser über Durchlauferhitzer.
Elektroinstallation:	Aus dem Baujahr.
San. Einrichtungen:	WC mit Waschbecken und WC-Körper. Bad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC-Körper.

Vermietungszustand:	Die Wohnung wird vom Eigentümer genutzt.
Baulicher Zustand.	Die Wohnung befindet sich in einem baujahrstypischen und renovierungsbedürftigen Zustand. Das Holzparkett zeigt größere Abnutzungserscheinungen und muss neu abgeschliffen und versiegelt werden. Der Fliesenbelag in der Küche zeigt Abplatzungen und Risse. Er ist zu erneuern. Ggf. sind die Wände neu zu tapezieren.

Zur Ermittlung der Mängel und Schäden dürfen nicht die tatsächlichen Kosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur Untersuchungen, die von den tatsächlich aufzubringenden Kosten ca. 10 bis 70 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen. Schönheitsreparaturen wie Anstrich von Wänden und Decken sowie kleinere Mängel und Schäden sind gar nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Wie auch übliche Abnutzungserscheinungen, die in der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind. Hinzu kommen steuerliche Absetzungsmöglichkeiten bei vermieteten Objekten bzw. dem Ersterwerbs- und Gestaltungszuschlag bei eigengenutzten Objekten bzw. der notwendigen Marktanpassung für die "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale", Abkürzung boG (Quelle: Sprengnetter, Immobilienbewertung, lose Blattsammlung, Band 12).

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von ca. **10.000,00 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Vergleichswert). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

Da es sich um eine fiktive Instandsetzung und Modernisierung handelt, sind für das Objekt auch alle Ansätze darauf abzustellen (Restnutzungsdauer, ortsübliche Miete, etc.).

Beschreibung der Sondereigentume Nr. 19 und Nr. 20

Bei den Sondereigentum Nr. 19 und Nr. 20 handelt es sich um jeweils eine Fertiggarage einer aus 10 Garagen bestehenden Garagenanlage (2 Gebäude mit 7 bzw. 3 Fertiggaragen. Die beiden Garagen stehen direkt nebeneinander und sind leicht versetzt angeordnet. Die Zwischenwand wurde entfernt und ein Stahlträger eingezogen. Die beiden Ga-

ragen sind laut Aussage des Eigentümers durchgehend gefliest. Da beide Garagen komplett vollgestellt waren, war eine genaue Innenbesichtigung nicht möglich. Ausgestattet sind beide Garagen mit jeweils einem elektrisch bedienbaren Antrieb. Allerdings soll der Antrieb der Garage Nr. 20 nicht funktionieren. Außerdem teilte der Eigentümer mit, dass es Probleme mit der Entwässerung gab, das Problem aber gelöst sei.

Außenanlagen:

Das Mehrfamilienhaus ist vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt. Rechts schließt sich ein weiteres Gebäude an. An der linken Grundstücksseite führt eine gepflasterte Zufahrt in den rückwärtigen Grundstücksteil, auf dem sich die Garagenanlage befindet. Von dieser Zufahrt führt seitlich ein gepflasterter Weg mit einigen Stufen zu dem an der Vorderseite des Hauses befindlichen Hauseingang. Vor dem linken Teil des Hauses wurde eine Grünanlage mit Rasenflächen und Sträuchern angelegt. Hier befindet sich auch der Mülltonnenabstellplatz, welcher von 3 Seiten mit Sträuchern eingefriedet ist. Vor dem rechten Teil des Hauses befindet sich eine Terrasse, welche als Sondernutzungsrecht der dort befindlichen Wohnung zugeordnet ist. Sie ist mit einem Holzflechtzaun eingefriedet. An der hinteren Grundstücksgrenze wurde eine Garagenzeile aus insgesamt 7 Fertiggaragen errichtet. Zwischen dieser Garagenzeile und dem Wohnhaus stehen 3 weitere Fertiggaragen. Die Fläche zwischen den Garagen ist komplett gepflastert. Zwischen der rechten Grundstücksgrenze und den 3 Fertiggaragen befindet sich eine gepflasterte Stellfläche für insgesamt 3 Einstellplätze. Eine davon gehört zu dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 6.

Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer:

80 Jahre

Restnutzungsdauer:

rd. 52 Jahre

2.3 Massen und Flächen

Die Wohnflächen wurden den Berechnungen in der Bauakte entnommen, mit den Zeichnungen der Bauakte auf Plausibilität überprüft und ggf. angepasst (ein Aufmaß war aufgrund der vollstehenden Wohnung nur tlw. möglich).

Zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die Modellparameter vom Gutachterausschuss Essen zu verwenden. Bezüglich der Wohnflächenberechnung heißt es im Grundstücksmarktbericht Essen 2025: " Berechnung der Wohnfläche gem.

Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Erläuterungen zum Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (bis maximal 15 % der Wohnfläche) sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen.

Nr. 6	Diele	(2,01 m x 3,21 m)	=	6,44 m ²	5,59 m ²
		(-1,11 m x 0,77 m)	=	-0,85 m ²	
	WC	(2,01 m x 1,01 m)	=	2,03 m ²	2,03 m ²
	Wohnen	(5,64 m x 2,54 m)	=	14,31 m ²	38,75 m ²
		(6,76 m x 0,77 m)	=	5,17 m ²	
		(7,37 m x 0,39 m)	=	2,87 m ²	
		(7,76 m x 1,36 m)	=	10,55 m ²	
		(8,51 m x 1,45 m)	=	12,34 m ²	
		(-2,00 m x 3,25 m)	=	-6,50 m ²	
	Küche	(1,90 m x 3,01 m)	=	5,72 m ²	5,72 m ²
	Flur	(1,10 m x 1,26 m)	=	1,39 m ²	1,39 m ²
	Abstellraum	(2,04 m x 1,01 m)	=	2,06 m ²	2,06 m ²
	Bad	(-0,25 m x 0,70 m)	=	-0,18 m ²	6,25 m ²
		(1,80 m x 1,89 m)	=	3,40 m ²	
		(2,40 m x 1,26 m)	=	3,02 m ²	
	Schlafen	(3,60 m x 5,49 m)	=	19,76 m ²	16,17 m ²
		(-1,90 m x 1,89 m)	=	-3,59 m ²	
					77,96 m ²
	abzgl. 3 % Putz	0,97 x 77,96 m ²	=		75,62 m ²
	Balkon	0,25 x (3,50 m x 1,50 m)	=		1,31 m ²
					76,93 m ²
					rd. 77,00 m²

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert 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.“

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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 "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren* und das *Sachwertverfahren* oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWert V).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens 2 möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient unter anderem zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Die für die marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten und Marktanpassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Eigentumswohnungen gleichermaßen entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben, im vorliegenden Fall vorrangig zur Eigennutzung.

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vergl. § 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. Diese Kaufpreise sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 26 Abs.1 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall stehen keine geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung, um im Sinne der §§ 12 und 25 ImmoWertV ein zuverlässiges Bewertungsergebnis erzielen zu können. Jedoch kann ein Vergleichsfaktorverfahren angewandt werden, da der Gutachterausschuss der Stadt Essen **Immobilienrichtwerte** sowie deren zugehörigen Eigenschaften angegeben hat. Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2025. Sie sind mit dem vom Gutachterausschuss Essen festgestellten Index für Wohnungseigentum anzupassen.

Bei vermieteten Eigentumswohnungen oder für Sondereigentume für die die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das **Ertragswertverfahren** als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Vergleichswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln 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 zur ortsüblichen Miete)
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke
- Abweichungen Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

3.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im *Vergleichswertverfahren* so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §24 Abs. 1 und §13 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

3.2.1 Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **zonaler** Bodenrichtwert vor. Die Abgrenzung der nach § 196 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 ImmoWertV vorgeschriebenen Bodenrichtwertzonen fasst Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zusammen. Die Bodenrichtwerte besitzen Eigenschaften, die den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der jeweiligen Zone entsprechen.

Gemäß textlichen Zusatzinformationen zum Bodenrichtwert ist, unabhängig von der Zuordnung eines Grundstücks zu einer Bodenrichtwertzone, zur Wertermittlung in jedem Fall eine sachverständige Prüfung der wertrelevanten Eigenschaften und Merkmale, insbesondere des Entwicklungszustands nach § 3 und der weiteren Grundstücksmerkmale nach § 2 und §5 ImmoWertV erforderlich.

Hier ist gemäß Gutachterausschuss Essen die folgende Vorgehensweise und Reihenfolge zu beachten:



Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke beziehen sich modellbedingt auf eine Baulandtiefe bis zu 40 m. Grundstücke mit größerer Tiefe sind in der Regel qualitativ zu unterteilen, vgl. Abb. 1. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt. Abhängigkeiten vom Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Baulandtiefe unter 40m, Grundstücksfläche) wurden nicht festgestellt.

Der **zonale Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone 17235, Essen-Schönebeck, *Schönebecker Straße 112* zum Stichtag 01.01.2025:

410,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Erschließungsbeitrags-	
rechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II – VIII
Grundstückstiefe	= 40 m

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

Aufgrund des Ableitungsmodells sollen die Bodenrichtwerte innerhalb der jeweiligen Nutzungsarten miteinander verglichen werden. Über größere Zäsuren (z.B. Hauptverkehrsstraßen, Bahnlinien) hinweg sowie mit anderen Nutzungsarten soll ein Vergleich nicht erfolgen. Sonstige Lagekorrekturen sind modellfremd.

Bei den benachbarten Zonen liegt der Bodenrichtwert zwischen 360 und 380 €/m² oder es handelt sich um Sondernutzungszonen. Das zu bewertende Grundstück wird in seiner Zone als mittel eingestuft. Eine Angleichung an die benachbarten Zonen ist nicht notwendig. Es wird deshalb von einem Ausgangswert von **410,00 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 abgeleitet.

Von 2022 auf 2025 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone.

Es wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **410 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungstichtag 23.05.2025 herangezogen.

Berücksichtigung der Baulast:

Auf dem Grundstück lastet eine Baulast für die Übernahme des Bauwuchs in einer Größe von ca. 45 m². Nach Auffassung des OLG Karlsruhe (Urteil vom 06.11.1991-1U 128/91; NJW-RR 92, 1104) ist die Belastung des Grundstücks mit einer Baulast als Sachmangel zu sehen, der zu einem Minderungsrecht führt. Auch wenn das Vorhandensein der Baulast keine größeren Einschränkungen in der Bebauungsmöglichkeit des hinteren Grundstücksbereiches darstellt, sind Wertminderungen im geringen Umfang trotzdem denkbar (wegen sogen. „Baulastenverzeichnisbeschmutzung“). Als Wertminderung hält die Unterzeichnerin einen Abzug von 2% vom Bodenrichtwert für angemessen:

$$\text{Bodenwert} = 410,00 \text{ €/m}^2 * 0,98 = 401,80 \text{ €/m}^2,$$

$$\text{rd. } 402 \text{ €/m}^2$$

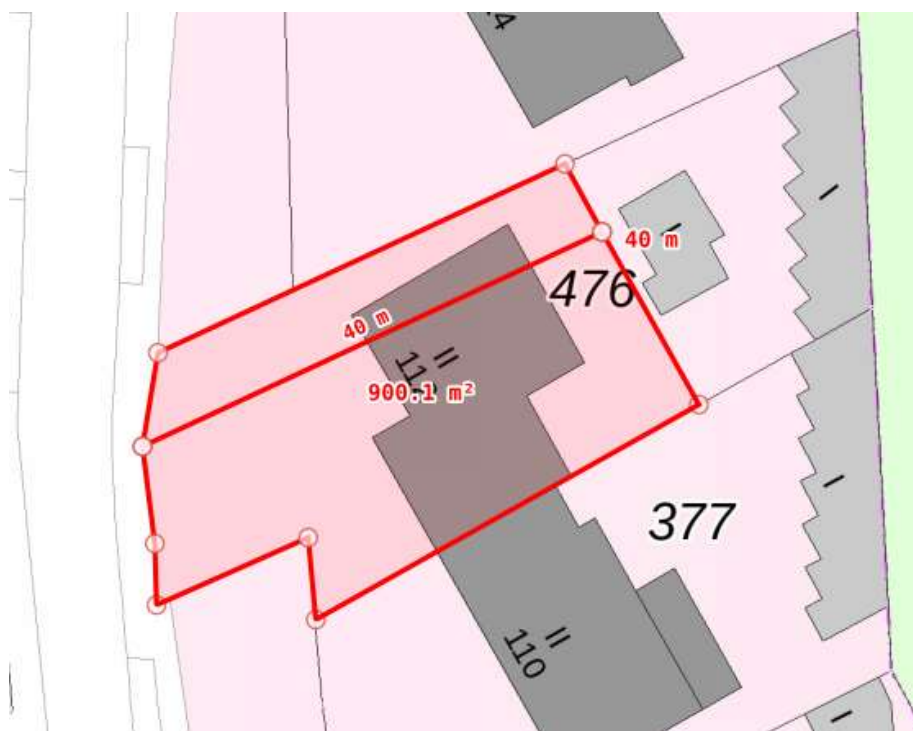
Aufteilung in Teilflächen

Für die vorliegende Bewertung wird das zu bewertende Gesamtgrundstück in Teilflächen mit unterschiedlichen Wertigkeiten gem. Bodenrichtwertableitung aufgeteilt.

Die Tiefe des Richtwertgrundstückes beträgt 40 m.

Teilfläche 1 bis 40m Tiefe

Die Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40 m wurde mit ca. 900 m² ermittelt. Überschlägige Ermittlung der Fläche gem. Tim Online NRW:



Teilfläche 2: Hintere Grundstücksfläche jenseits der 40 m

Die Restfläche des Grundstücks wurde wie folgt ermittelt:

Gesamtgröße	1.361 m ²
Teilfläche 1	- 900 m ²
Teilfläche 2	461 m ²

Bei Grundstücksflächen, die jenseits einer Grundstückstiefe von 40 m liegen, wird gemäß Grundstücksmarktbericht eine Spanne zwischen 7 und 60 % des Bodenwertes angegeben, wobei der Median mit 22 % des umgebenden Baulandwertes angegeben wird bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 180 m². Es handelt sich dabei um die so genannten hausnahen Gartenflächen. Da es sich bei dieser Fläche um Garagenfläche handelt, ist die Wertigkeit im Bereich von 50 % des Bodenrichtwertes anzusetzen.

Anmerkung:

Um die Modellkonformität zu wahren, sind Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität (dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen, sogenannter zusätzlicher Hausgarten), **als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** am Ende der Verfahren zu berücksichtigen. Das betrifft ebenfalls sonstige Rechte.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks zum Wertermittlungstichtag 23.05.2025 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

Teilfläche 1: 900 m ² * 402,00 €/m ² =	361.800,00 €
Bodenwert, Teilfläche 1:	rd. 362.000,00 €

Teilfläche 2: (mit abweichender Grundstücksqualität, Hausgartenfläche):

461 m ² * 402,00 €/m ² * 0,50 = 92.661,00	rd. 93.000,00 €
---	------------------------

3.2.3 Bodenwertanteil der Sondereigentume

Den einzelnen Wohnungs-, bzw. Teileigentumen ist ein anteiliger Bodenwert im Verhältnis der relativen Wertanteile der Einzeleigentume am Wert des gesamten bebauten Grundstücks zuzuordnen. Die gem. Teilungserklärung vorgenommenen Miteigentumsanteile entsprechen nach Überprüfung **in etwa** der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt; deshalb können die jeweiligen Bodenwertanteile für die Ertrags- und Sachwertermittlung angesetzt werden. (Eine theoretisch erforderliche Korrektur aufgrund der vorliegenden Abweichungen ist aufgrund vernachlässigbarer Wertauswirkung nicht erforderlich).

Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 6, Wohnung

anteilig:

$$\text{Nr. 6} \quad 362.000,00 \text{ €} \times 84,000 / 1.000 = 30.408,00 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad \mathbf{30.400,00 \text{ €}}$$

Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 19, Garage

anteilig:

$$\text{TE Nr. 19} \quad 362.000,00 \text{ €} \times 10,000 / 1.000 = 3.620,00 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad \mathbf{3.600,00 \text{ €}}$$

Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 20, Garage

anteilig:

$$\text{TE Nr. 20} \quad 362.000,00 \text{ €} \times 10,000 / 1.000 = 3.620,00 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad \mathbf{3.600,00 \text{ €}}$$

Bodenwertanteil Hinterland für das Sondereigentum Nr. 6, Wohnung

anteilig:

$$\text{Nr. 6} \quad 93.000,00 \text{ €} \times 84,000 / 1.000 = 7.812,00 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad \mathbf{7.800,00 \text{ €}}$$

Bodenwertanteil Hinterland für das Sondereigentum Nr. 19, Garage

anteilig:

$$\text{TE Nr. 19} \quad 93.000,00 \text{ €} \times 10,000 / 1.000 = 930,00 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad \mathbf{900,00 \text{ €}}$$

Bodenwertanteil Hinterland für das Sondereigentum Nr. 20, Garage

anteilig:

$$\text{TE Nr. 20} \quad 93.000,00 \text{ €} \times 10,000 / 1.000 = 930,00 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad \mathbf{900,00 \text{ €}}$$

3.3 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist. Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Essenvorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2025:

Wohn- und Nutzungsflächenberechnung

Auf Plausibilität geprüfte Angaben der Erwerber. Zur Plausibilisierung werden die folgenden Vorschriften verwendet.

Wohnfläche (WF)

Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (bis maximal 15 % der Wohnfläche) sind in der Regel zu einem Viertel, höchsten jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen.

Nutzungsfläche (NUF)

i.d.R. ermittelt nach der DIN 277 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau (Ausgabe August 2021)

Rohertrag

Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.

Wohnnutzung

Die marktüblichen Erträge werden anhand des Mietspiegels 2020 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Zuschlag von 5 % auf die nach Mietspiegel ermittelte Miete angesetzt.

Gewerbliche Nutzung

Auf Plausibilität geprüfte einkommende Mieten. Zur Plausibilisierung werden der Mietspiegel der immopro.meo, der Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) sowie der Mietenspiegel „Büromarkt Essen“ der CUBION Immobilien AG verwendet. Kauffälle, bei denen die einkommenden Mieten wesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen, werden von der Auswertung ausgeschlossen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß des Grundstücksmarktberichts (Unterkapitel 9.3) angesetzt.

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Terrassen

Bei der Kaufpreisauswertung werden die Flächen der Terrassen vorrangig aus den Angaben der Erwerber bzw. der Baubeschreibung bis zu einer Größe von maximal 15 % der Wohnfläche verwendet. Der Mietflächenansatz erfolgt mit 25 %. Diese Regelung gilt nur für mit dem Wohngebäude verbundene Terrassen, nicht aber für davon entfernt gelegene Freisitze pp.

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer weitgehend nach Anlage 2 ImmoWertV verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.

Bodenwert

Ungedämpfter Bodenwert ermittelt auf der Basis des zum Kaufvertragsdatum gültigen Bodenrichtwerts, angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Selbstständig nutzbare Teilflächen und Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt (vgl. oben „bereinigter, normierter Kaufpreis“).

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind bzw. dem Modell des GAA Essen entsprechend die nachhaltig erzielbaren Erträge. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der spezifische Liegenschaftszins des zu bewertenden Objektes wurde in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Essen sowie an bundesdurchschnittliche Untersuchungen ermittelt unter Berücksichtigung der zur Ermittlung herangezogenen Daten und Einordnung gemäß der individuellen Eigenschaften des zu bewertenden Objektes.

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für unvermietetes Wohnungseigentum bei 1,7 % bei einer Standardabweichung von 1,4 bzw. für vermietete Objekte 1,8 % mit einer Standardabweichung von 1,6, wobei angemerkt wird, dass mäßige Lagen einen Zuschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten rechtfertigen, sehr gute Lagen rechtfertigen einen Abschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten.

Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine gute Lage. Der Liegenschaftszinssatz wird mit **1,7 %** geschätzt.

Zur Anwendung des vom Gutachterausschuss Essen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die dazugehörigen Modellparameter zu verwenden, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2025:

"Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind die unten angegebenen Modellparameter zwingend zu beachten. Im Einzelfall ist die sachverständige Einschätzung der allgemeinen Marktverhältnisse und der Auswirkung der objektspezifischen wertrelevanten Gegebenheiten auf den Liegenschaftszinssatz unabdingbar (Modellkonformität)."

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA. NRW verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.

Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **52 Jahren** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

3.3.1 Ertragswert

Die Wohnung wird von dem Eigentümer bewohnt.

Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Model des GAA Essen von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ohne Betriebskosten auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete durch Umlagen erhoben werden.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für den Wertermittlungsstichtag wird der Mietspiegel vom 01.08.2022 herangezogen (gem. Modell zur Ableitung des LSZ).

Die Basiswerte der Tabelle 1 des Mietspiegels beziehen sich auf eine ortsübliche Miete in Essen, die neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung lediglich die nachstehend aufgeführten Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten gemäß §27 II.BV enthält: Verwaltungskosten, Kosten für Instandhaltung und Mietausfallwagnis. Der Mietwert setzt sich zusammen aus dem *Basiswert*, dem Einfluss der Wohnlage (Tabelle 2), dem Einfluss der Wohnfläche (Tabelle 3) und dem Einfluss der Art, Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten (Tabelle 4 mit Punkt 9. des Mietspiegels).

<i>Basiswert</i> gem. Tabelle 1 (Baujahr 1997):	8,08 €/m²
Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lageklasse 4)	* 1,08
Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3: Wohnung Nr. 6 mit 77 m ²	* 0,98
Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges gem. Punkt 8 und 9. etc. (Standardausstattung, Fußbodenheizung, etc.)	* 1,03

Mietwert gem. Mietspiegels:

$$\text{Nr. 6} \quad 77,00\text{m}^2 \quad 8,08 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,08 \quad \times \quad 0,98 \quad \times \quad 1,03 \quad = \quad 8,81 \text{ €/m}^2 \quad 8,80 \text{ €/m}^2$$

Der Mietzins für den Stellplatz wird mit 30 €/ Monat geschätzt.

Prüfung der Abweichungen von der tatsächlichen Miete:

Die Wohnung ist unvermietet, Erträge werden nicht erzielt. Für die Ertragswertberechnung ist die ermittelte ortsübliche Miete als nachhaltig erzielbare Miete anzusetzen.

3.3.2 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 6

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

Nr. 6	Wohnung	77,00m ²	8,80 €/m ²	677,60 €/Monat	8.131,20 €/Jahr
	Stellplatz	1 Stk.		30,00 €/Monat	360,00 €/Jahr
					8.491,20 €/Jahr

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:

420,00 € / Wohneinheit 466,00 €

46,00 € /Stk. Einstellplatz

Instandhaltungsaufwendungen:

13,80 € / m² Wohn- und Nutzfläche

104,00 € /Stk. Einstellplatz

in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

sowie eigener Erfahrungswerte bei:

77,00 m² 1.166,60 €

1 Stk. Einstellplatz

Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

2,0 % der wohnbaulichen Erträge

Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 169,82 €

1.802,42 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.802,42 €

Jährlicher Reinertrag 6.688,78 €

Reinertrag des Bodens

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

1,70 % * 30.400,00 € - 516,80 €

Ertrag der baulichen Anlagen 6.171,98 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 52 Jahre

Vervielfältiger * 34,341

bei 52 Jahren Restnutzungsdauer

1,70 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 211.951,83 €

Bodenwert anteilig + 30.400,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Sondereigentums 242.351,83 €**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

Vorläufiger Ertragswert 242.351,83 €

Bodenwert Hinterland, anteilig (siehe Seite 45) 7.800,00 €

Wertminderung aufgrund von Mängeln (siehe Seite 29) ca. - 10.000,00 €

240.151,83 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 6: rd. 240.000,00 €

3.3.3 Ertragswert Teileigentum Nr. 19

Bei dem Teileigentum Nr. 19 handelt es sich um eine unvermietete Garage. Es wird von einer nachhaltigen Miete von 60,00 €/Monat ausgegangen aufgrund der guten nachgefragten Lage.

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

TE Nr. 19 Garage	60,00 €/Monat	720,00 €/Jahr
------------------	---------------	---------------

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:

46,00 € / Garage	46,00 €
------------------	---------

Instandhaltungsaufwendungen:

104,00 € / Garage

in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen

sowie eigener Erfahrungswerte bei:

1 Garage	104,00 €
----------	----------

Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

2,0 % der wohnbaulichen Erträge	14,40 €
	164,40 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	- 164,40 €
---	------------

Jährlicher Reinertrag	555,60 €
-----------------------	----------

Reinertrag des Bodens

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

2,50 % * 3.600,00 €	- 90,00 €
---------------------	-----------

Ertrag der baulichen Anlagen	465,60 €
------------------------------	----------

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 20 Jahre

Vervielfältiger	* 15,59
-----------------	---------

bei 20 Jahren Restnutzungsdauer

2,50 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen	7.258,24 €
-----------------------------------	------------

Bodenwert	+ 3.600,00 €
-----------	--------------

Vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	10.858,24 €
---	-------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert	10.858,24 €
-------------------------	-------------

Bodenwert Hinterland, anteilig (siehe Seite 45)	900,00 €
---	----------

Wertminderung aufgrund von Mängeln	ca. - 500,00 €
	11.258,24 €

Ertragswert Teileigentum Nr. 19:	11.000,00 €
---	--------------------

3.3.4 Ertragswert Teileigentum Nr. 20

Bei dem Teileigentum Nr. 20 handelt es sich um eine unvermietete Garage. Es wird von einer nachhaltigen Miete von 60,00 €/Monat ausgegangen aufgrund der guten nachgefragten Lage.

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

TE Nr. 20 Garage	60,00 €/Monat	720,00 €/Jahr
------------------	---------------	---------------

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:

46,00 € / Garage	46,00 €
------------------	---------

Instandhaltungsaufwendungen:

104,00 € / Garage

in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen

sowie eigener Erfahrungswerte bei:

1 Garage	104,00 €
----------	----------

Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

2,0 % der wohnbaulichen Erträge	14,40 €
	<u>164,40 €</u>

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	- 164,40 €
---	------------

Jährlicher Reinertrag	555,60 €
-----------------------	----------

Reinertrag des Bodens

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

2,50 % * 3.600,00 €	- 90,00 €
---------------------	-----------

Ertrag der baulichen Anlagen	465,60 €
------------------------------	----------

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 20 Jahre

Vervielfältiger	* 15,59
-----------------	---------

bei 20 Jahren Restnutzungsdauer

2,50 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen	7.258,24 €
-----------------------------------	------------

Bodenwert	+ 3.600,00 €
-----------	--------------

Vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	10.858,24 €
---	-------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert	10.858,24 €
-------------------------	-------------

Bodenwert Hinterland, anteilig (siehe Seite 45)	900,00 €
---	----------

Wertminderung aufgrund von Mängeln	ca. - 500,00 €
	<u>11.258,24 €</u>

Ertragswert Teileigentum Nr. 20	11.000,00 €
--	--------------------

3.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 33 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

Auszug aus § 24 Abs. 1 und § 20 Abs. 2 ImmoWertV:

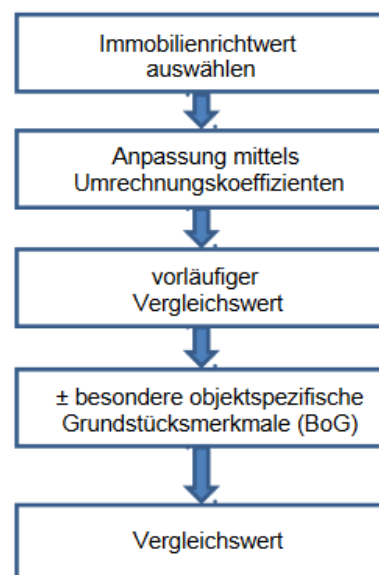
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

Die Vergleichsfaktoren sollen mit Hilfe von geeigneten Indexreihen, § 18 ImmoWertV, und Umrechnungskoeffizienten, § 19 ImmoWertV, für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekt angepasst werden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Essen hat Immobilienrichtwerte für den Stichtag 01.01.2025 herausgegeben.

Die Anwendung der Immobilienrichtwerte erfolgt nach der in der nachstehenden Abbildung dargestellten Systematik. Der Grundsatz der Modellkonformität ist strikt zu beachten. Anwendungssystematik für IRW:



Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens mit Hilfe der Immobilienrichtwerte der Stadt Essen sind die nachfolgenden **Hinweise zur Verwendung der Immobilienrichtwerte** zu verwenden, siehe Auszug des Gutachterausschusses Essen:

Der Preis einer Eigentumswohnung wird durch verschiedene Merkmale z. B. Baujahr, Ausstattung und Wohnfläche beeinflusst. Der Gutachterausschuss hat die Kauffälle aus der Kaufpreissammlung über Eigentumswohnungen aus den Jahren 2015 bis 2024 im Rahmen der Ermittlung der Immobilienrichtwerte 2025 untersucht und Umrechnungskoeffizienten beschlossen. Die statistische Untersuchung erfolgte mit dem Verfahren der multiplen Regression.

Mit den Umrechnungskoeffizienten können Kaufpreise (Auskunft aus der Kaufpreissammlung) auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts in Vergleichspreise umgerechnet werden. Details hierzu sind dem Leitfaden zur Ermittlung von Vergleichswerten in NRW der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 06/2015, zu entnehmen, vgl. www.boris.nrw.de unter DATEN „Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW“. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Die Umrechnungskoeffizienten 2025 sind den Örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten 2025 zu entnehmen, die in BORIS.NRW veröffentlicht sind (www.boris.nrw.de).

Für das Merkmal Kaufzeitpunkt kann die Indexreihe für Eigentumswohnungen (siehe Unterkapitel 6.1.3) verwendet werden.

Allgemeines

Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)

Grundsätzliches

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.

Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Ermittlung

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 1 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Die Ermittlung eines Vergleichswertes im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend durch Quervergleiche und sachverständige Würdigung noch qualitätsgesichert und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt.

Anwendung

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten.

Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Diese können unter „Örtliche Fachinformationen anzeigen“ eingesehen und heruntergeladen werden. Weichen die Eigenschaften der Immobilie stark vom örtlichen Immobilienrichtwert ab, ist die Aussagekraft der Immobilienpreisauskunft sachverständig einzuschätzen.

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen. Es handelt sich hierbei um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohnfläche) bezogene, durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück.

Immobilienrichtwerte ersetzen nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie.

Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplatz etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Darüber hinaus können weitere Einflussmerkmale bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie zum Beispiel: Mikrolage (direkte Umgebung des Objektes) besondere bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Gebäudestandard, Anzahl der Eigentume im Gebäude, Vorhandensein von Balkon / Terrasse und Vorhandensein von Stellplatz / Garage.

Der so ermittelte vorläufige Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen, insbesondere wenn die individuellen Merkmale von der Richtwertnorm stark abweichen.

Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, Wert von Garagen / Stellplätzen) und führen im Ergebnis zum Vergleichswert.

Zur zeitlichen Anpassung ist anzumerken, dass es in den letzten 2 Jahren Preisabfälle gab, nach einem jahrelangen Anstieg. Von dem Stichtag des Immobilienrichtwertes, 01.01.2025 bis zum Wertermittlungstichtag wird von einer Stagnation ausgegangen. Siehe auch Wohnungseigentumsindex gem. GMB Essen:

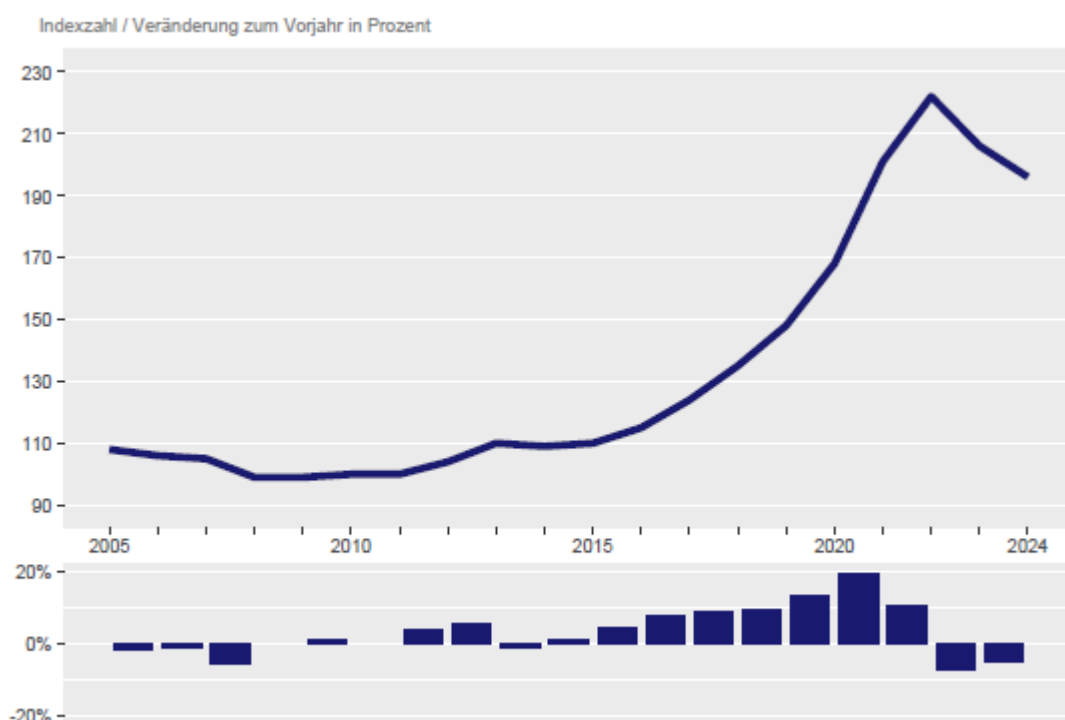


Abbildung 6.4: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 117235, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Schönebeck
Immobilienrichtwertnummer	117235
Immobilienrichtwert	2200 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2025
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1962
Wohnfläche	69 m²
Balkon/Terrasse	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

3.4.2 Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 6

Die Berechnung des Vergleichswertes erfolgt nach dem Berechnungsbeispiel des Gutachterausschuss Essen. Hierbei werden die wertbeeinflussenden Faktoren nach den Umrechnungsfaktoren des Gutachterausschusses dem Immobilienrichtwert angepasst.

Immobilienrichtwert			2200,00 €/m²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungstichtag	01.01.2025	12.03.2025	
			rd. 2200,00 €/m²
			Korrekturfaktoren
Baujahr	1962	1997	1,178
Wohnfläche	69,00 m²	77,00 m²	1,023
Größe der Wohnanlage WE je Eingang	7-12	7-12	1,000
Terrasse / Balkon	vorhanden	vorhanden	1,000
Stellplatz / Garage	nicht vorhanden	vorhanden	1,026
Vermietungszustand	unvermietet	unvermietet	1,000
Gebäudestandard	mittel	mittel bis gehoben	1,150
Vorläufiger Vergleichswert			3128,16 €/m²
			rd. 3100,00 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		77,00 m²	238.700,00 €
BoG (sh. wie Ertragswert)			-10.000,00 €
ant. Bodenwert Hinterland			7.800,00 €
			236.500,00 €
Vergleichswert			237.000,00 €

3.5 Verkehrswerte

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. §6 Abs.4 ImmoWertV.

Zur Bestimmung der dem jeweiligen Verfahrenswert beizumessenden Gewichtung sind die Regeln maßgebend, die für die Verfahrenswahl gelten. Ein Verfahrensergebnis ist demnach umso gewichtiger, je mehr ein Verfahren den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht zu dem das Bewertungsobjekt gehört und je zuverlässiger die für eine marktkonforme Anwendung des Verfahrens erforderlichen Wertansätze und insbesondere die verfahrensbezogenen Sachwertfaktoren (Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor) aus dem arten- und ortsspezifischen Grundstücksteilmarkt abgeleitet wurden.

3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 6

Der Vergleichswert wurde mit: rd. **237.000,00** Euro ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit: rd. **240.000,00** Euro ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit großer Sicherheit abgeleitet wie auch die Daten des Vergleichswertverfahrens. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Ertragswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Vergleichswert = **239.000,00 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein selbstgenutztes Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungseigentumen und 10 Teileigentumen (Garagen) gemäß Teilungserklärung. Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, ordentlichen Zustand mit durchgeführten Modernisierungen und geringem Instandhaltungsstau.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 6 liegt im 1. Obergeschoss links (Zweispänner) und hat eine Größe von rd. 77 m². Es hat eine normale Grundrissgestaltung mit Diele, WC, Abstellraum, Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Küche, Wohn- / Esszimmer mit Zugang zum Balkon, Balkon. Zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum gehört ein Kellerraum im Kellergeschoss sowie ein Stellplatz. Die Wohnung zeigt sich in einem vernachlässigten Zustand; die Böden sind zu renovieren und die Wände ggf. neu zu tapezieren. Die diesbezügliche Wertminderung wurde mit einem Abschlag von 10.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert für 84 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus und 10 Garagen bebaute Grundstück in 45359 Essen, *Schönebecker Straße 112*, Gemarkung Schönebeck, Flur 10, Flurstücke 476, Wohnungsgrundbuch von Schönebeck, Blatt 3023, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 6** des Aufteilungsplanes und dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 23, wird zum Wertermittlungstichtag 23.05.2025 mit

rd. 239.000,00 Euro

In Worten: Zweihundertneununddreißigtausend Euro geschätzt.

(entspricht bei rd. 77 m²: rd. 3.104 €/ m² Nutzfläche)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung am Sondereigentum in Höhe von ca. 10.000,00 € für Instandsetzungsarbeiten) ergäbe sich ein Wert von 249.000,00 € (= rd. 3.234 €/m² Wohnfläche bei 77 m²).

3.5.2 Verkehrswert Teileigentum Nr. 19

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen Garageneinstellplatz zweier aus insgesamt 10 Fertiggaragen bestehenden Garagenanlagen, welche sich hinter den Häusern im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden.

Der Ertragswert wurde mit rd. **11.000,00 Euro** ermittelt.

Gemäß Marktbericht des Gutachterausschuss beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Weiterverkäufe von Garagen rd. 10.000 € mit einer Spanne von 9.000 bis 14.000 €, siehe Auszug aus dem GMB Essen.

Dies entspricht in etwa dem ermittelten Ertragswert und wird als Verkehrswert herangezogen.

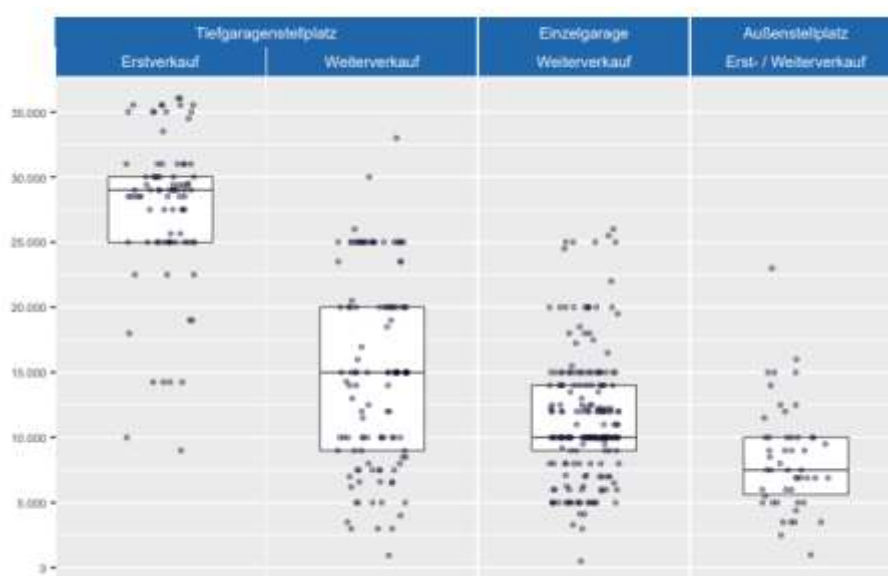


Abbildung 6.9: Boxplots Kaufpreise in € - Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze

Der Verkehrswert für 10 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus und 10 Garagen bebaute Grundstück in 45359 Essen, *Schönebecker Straße 112*, Gemarkung Schönebeck, Flur 10, Flurstücke 476, Teileigentumsgrundbuch von Schönebeck, Blatt 3036, verbunden mit dem **Teileigentum Nr. 19** des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungstichtag 23.05.2025 mit

rd. 11.000,00 Euro

In Worten: Elftausend Euro geschätzt.

3.5.3 Verkehrswert Teileigentum Nr. 20

Der Verkehrswert für 10 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus und 10 Garagen bebaute Grundstück in 45359 Essen, *Schönebecker Straße 112*, Gemarkung Schönebeck, Flur 10, Flurstücke 476, Teileigentumsgrundbuch von Schönebeck, Blatt 3037, verbunden mit dem **Teileigentum Nr. 20** des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungstichtag 23.05.2025 mit

rd. 11.000,00 Euro

In Worten: Elftausend Euro geschätzt.

Mülheim a.d. Ruhr, den 04.07.2025

Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Urberschutz, 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.

Anlagen: Literaturverzeichnis, Grundrisse, Auszug aus Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsg. mbH, Köln, 9. Aufl. 2020.

Sprengnetter:

Immobilienbewertung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig, (Loseblattsammlung) Bände I – XVI.

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939)

BauNVO: Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.1006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

Sachwertrichtlinie – SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 (BAnz AT vom 18.10.2012)

Vergleichswertrichtlinie – VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

Ertragswertrichtlinie – EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12.11.2015

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR) in der Fassung vom 18. Juli 2007

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

BetrKV: Betriebskostenverordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958).

DIN 283: Teil 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Febr. 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

II BV: Zweite Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, 2178), zuletzt geändert d. Artikel 78, Abs. 2, d. Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S.2614).

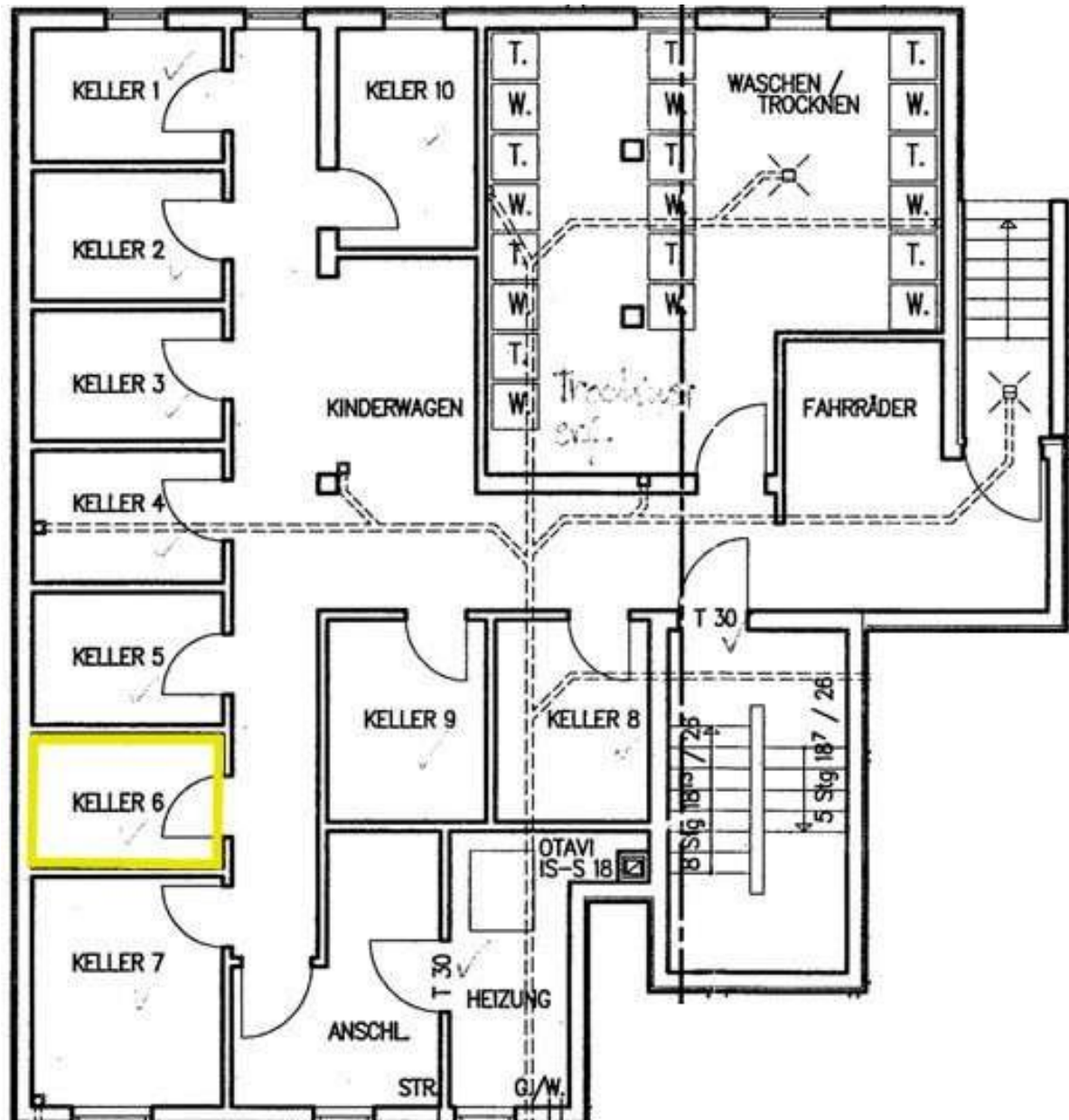
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Baukosten 2018, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen. Stand 2012/2013.

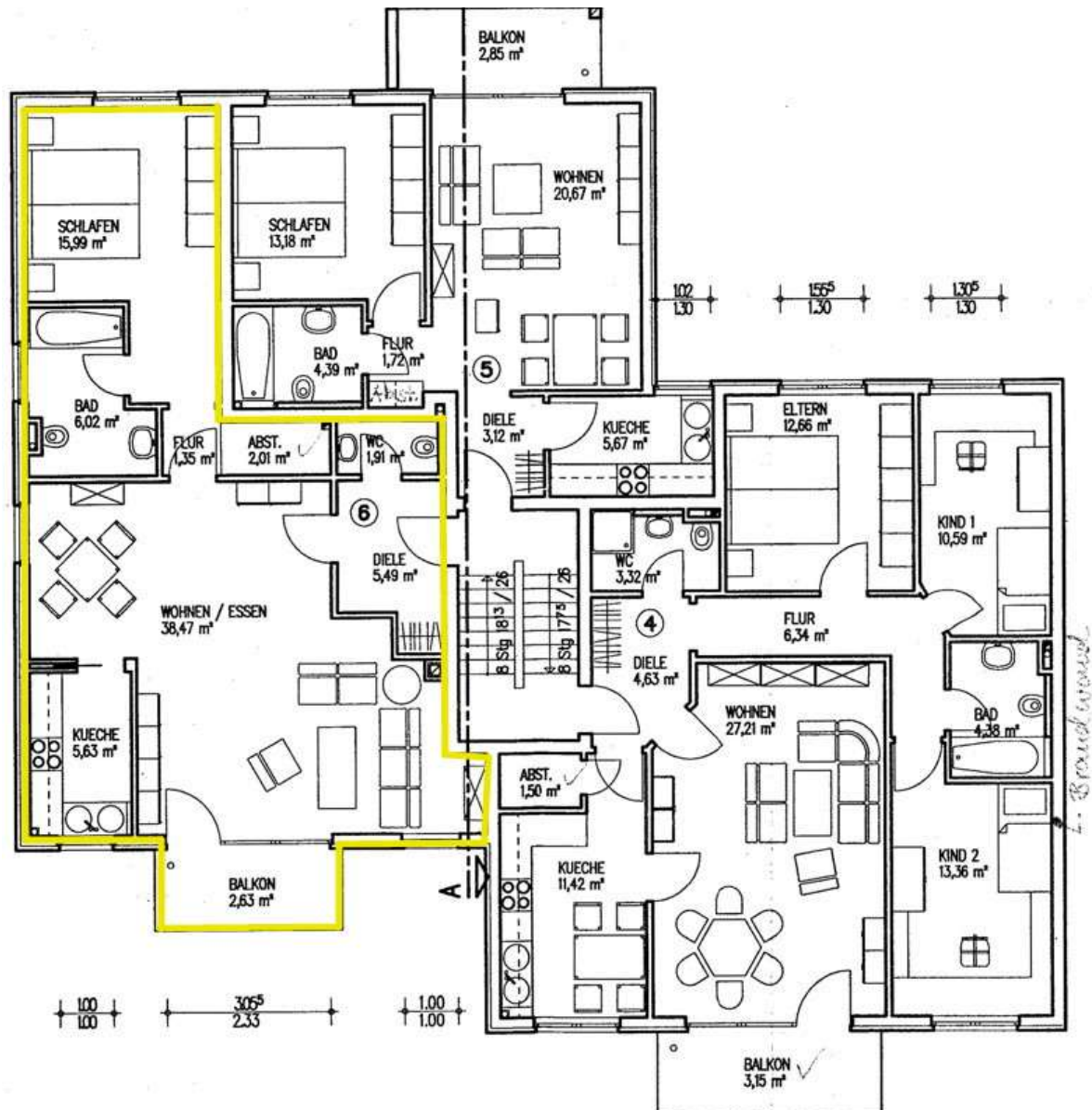
Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

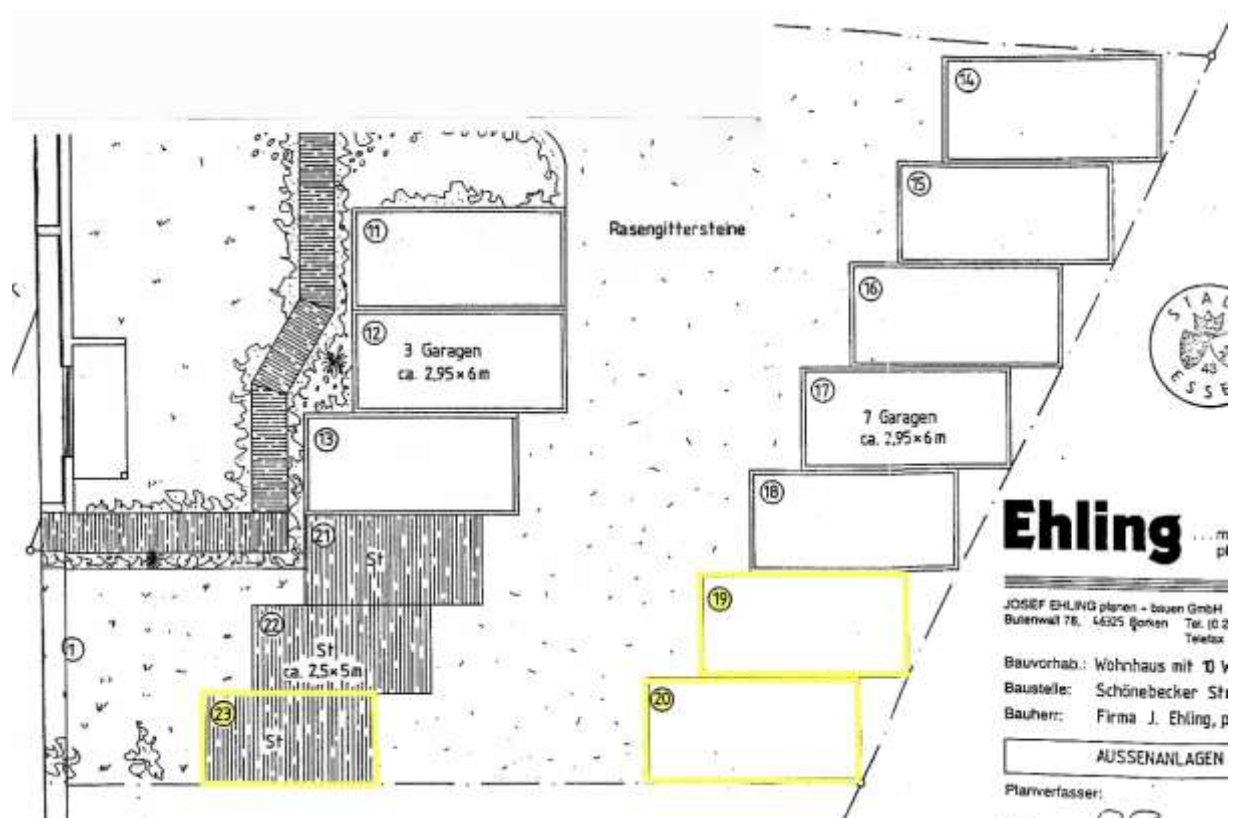
Anlage 2



Grundriss Kellergeschoss gemäß Teilungserklärung.



Grundriss 1. Obergeschoss mit dem Wohnungseigentum Nr. 6 gemäß Teilungserklärung



Übersicht Garagen und Stellplätze mit den zu bewertenden Teileigentumen Nr. 19 und Nr. 20 sowie dem Stellplatz Nr. 23 der nachträglich dem Wohnungseigentum Nr. 6 zugeordnet wurde.

Anlage 3

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergbauberechtigten zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die jeweiligen Bergbauberechtigten fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

Vielleicht liegen den Bergbauberechtigten auch weitere Informationen zum Bergbau vor, die hier nicht bekannt sind. Gegebenenfalls können Sie dort weitere Details erfahren.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.