

Verkehrswertgutachten

über die Ermittlung des Verkehrswertes
(gemäß § 194 Baugesetzbuch)

Bewertungsobjekt:



Eigentumswohnung Nr. 6
Riegelweg 27 in 45309 Essen, Stadtteil Schonnebeck
Grundbuch von Schonnebeck, Flur 3, Flurstück 483, Wohnungsgrundbuch: 4090

**Unbelasteter Verkehrswert
(Marktwert): 66.000 €**

Wertermittlungsstichtag:	27. August 2025
Qualitätsstichtag:	27. August 2025

Inhaltsverzeichnis

1	VORABINFORMATION	4
1.1	WESENTLICHE INFORMATIONEN	4
1.2	BEANTWORTUNG DER GERICHTLICHEN FRAGESTELLUNGEN.....	5
2	ALLGEMEINE ANGABEN	6
2.1	DEFINITION VERKEHRSWERT	6
2.2	UNTERLAGEN	6
2.3	STICHTAGE.....	6
2.3.1	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	6
2.3.2	QUALITÄTSSTICHTAG	7
2.4	GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG.....	7
2.5	UMFANG DER SACHVERHALTSFESTSTELLUNG	7
2.5.1	BERÜCKSICHTIGTE MERKMALE DER WERTERMITTLUNG	7
2.5.2	UNBERÜCKSICHTIGTE MERKMALE DER WERTERMITTLUNG.....	7
2.6	GRUNDBUCHDATEN	8
2.7	TEILUNGSERKLÄRUNG.....	8
3	BESCHREIBUNG DES GRUND UND BODENS	9
3.1	GROßRÄUMIGE LAGE	9
3.2	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND SOZIALSTRUKTUR.....	10
3.3	SITUATION AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	10
3.4	KLEINRÄUMIGE LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTES	11
3.5	VERKEHRSANBINDUNG	12
3.6	DAS BEWERTUNGSGRUNDSTÜCK	12
3.6.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG UND -BESCHAFFENHEIT	12
3.6.2	LÄRMIMMISSION	12
3.6.2.1	Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht	13
3.6.2.2	Situation bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung	13
3.6.2.3	Abgabenrechtliche Situation.....	14
3.6.2.4	Denkmalschutz.....	14
3.6.2.5	Baulasten.....	14
3.6.2.6	Bauordnungsrechtliche Situation.....	14
3.6.3	MARKTKONFORMER BODENWERT	14
3.7	TATSÄCHLICHE EIGENSCHAFTEN UND SONSTIGE BESCHAFFENHEIT	15
3.7.1	VORBEMERKUNG	15
3.7.2	GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....	15
3.7.2.1	Bauausführung und Gebäudebeschreibung	15
3.7.2.2	Energetische bauliche Situation.....	16
3.7.2.3	Restnutzungsdauer	17
3.8	PERSPEKTIVE DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES.....	17

4	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES.....	17
4.1	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG	17
4.2	DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN	18
4.2.1	DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG	18
4.2.2	WESENTLICHE BEGRIFFE DES ERTRAGSWERTVERFAHRENS	18
4.2.3	DER LIEGENSCHAFTSZINS	19
4.2.4	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES.....	20
4.2.4.1	Ermittlung des Rohertrages	20
4.2.4.2	Ermittlung des Grundstücksreinertrages	21
4.2.4.3	Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage	21
4.2.4.4	Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage	21
4.2.4.5	Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks	22
4.2.5	MARKTANPASSUNG.....	22
4.2.6	ABLEITUNG DES VORLÄUFIGEN MARKTANGEPASSTEN ERTRAGSWERTES	22
4.3	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	23
4.3.1	AUSWAHL VON GEEIGNETEN VERGLEICHSOBJEKTEN	24
4.3.2	WAHL DES VERGLEICHSMÄßSTABS	24
4.3.3	ANPASSUNG DER VERGLEICHSOBJEKTE AN DEN WERTERMITTLUNGSSTICHTAG.....	24
4.3.4	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN VERGLEICHSWERTES	25
4.3.5	MARKTANPASSUNG.....	25
4.3.6	ABLEITUNG DES VORLÄUFIGEN MARKTANGEPASSTEN VERGLEICHSWERTES	25
5	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE.....	25
5.1	ALLGEMEINES	25
5.2	GRUNDDIENSTBARKEIT:	26
5.3	MIETDIFFERENZ ZUM MARKTÜBLICHEN MIETZINS	26
6	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	27
6.1	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE	27
6.2	ZUSAMMENSTELLUNG DER VERFAHRENERGEBNISSE	27
6.3	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	28
7	ANLAGEN.....	30
7.1	AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER.....	30
7.2	BILDER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN.....	31
7.3	BILDER DES BEWERTUNGSOBJEKTES	35
7.4	GEBÄUDESCHNITT.....	38
7.5	GRUNDRISS DER WOHNUNG:	40
7.6	GRUNDRISSSE DES GEBÄUDES	41
7.7	ERMITTLUNG DER MIETDIFFERENZ (UNDERRENT)	44

1 Vorabinformation

1.1 Wesentliche Informationen

Auftraggeber:	Amtsgericht Essen, Abteilung 180 Zweigertstraße 52, 45130 Essen Beschluss vom 5. Juni 2025 Aktenzeichen: 180 K 15 /25
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Objektadresse:	Riegelweg 27 in 45309 Essen, Stadtteil Schonnebeck
Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung Nr. 6, im 2. Obergeschoss rechts, nebst Kellerraum, Wohnfläche: 53,52 m ²
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen Ein Sondereigentum im nichtausgebauten Dachgeschoss Gesamtwohnfläche: 315,76 m ²
Grundstück:	Amtsgericht Essen, Grundbuch von Schonnebeck Flur 3, Flurstück 483, Wohnungsgrundbuch: 4090 Miteigentumsanteil: 138 / 1.000
Grundstücksgröße:	Gesamtgrundstück: 706 m ² fiktiver Grundstücksanteil: 97,43 m ²
Objektdaten:	Jahr der Fertigstellung: 1952 Modifizierte Restnutzungsdauer: 17 Jahre
Energetische baul. Situation:	121 kWh (m ² x a) Endenergiebedarf 133 kWh (m ² x a) Primärenergiebedarf Gebäudeklasse D – Durchschnittlicher Zustand
Bewertungsverfahren:	Ertragswert- und Vergleichswertverfahren

Allgemeine Informationen:

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wird eine vermietete Eigentumswohnung in dem Mehrfamilienhaus Riegelweg 27 im Essener Stadtteil Schonnebeck bewertet. Die Wohnung mit der Nummer 6 befindet sich im 2. Obergeschoss des Gebäudes auf der rechten Gebäudeseite. Die vermietete Wohnung macht einen baujahresspezifischen und mängelfreien Gesamteindruck. Im Rahmen der Besichtigung wurde auf Feuchtigkeitseinwirkungen hingewiesen, die durch Undichtigkeiten der Dacheindeckung entstehen sollen. Deutliche Hinweise auf diese Einwirkungen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht erkennbar.

Die Eigentümergemeinschaft umfasst sechs Wohneinheiten. Ein siebtes Sondernutzungsrecht ist in dem noch nicht ausgebauten Dachgeschoss begründet. Diese Verkehrswertermittlung basiert auf den Erkenntnissen der Objektbesichtigung am 27. August 2025 sowie der Einsicht der Grundakte und diverser Auskünfte. Das Bewertungsobjekt konnte vollständig besichtigt werden. Die Eigentumswohnung wird im Rahmen des Vergleichswertverfahrens bewertet. Das Ertragswertverfahren dient zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes.

Hinweis des Sachverständigen:

Bereits im Jahre 2023 hat die Eigentümergemeinschaft Beschlüsse zur Erneuerung der Dacheindeckung und den Einbau einer Heizanlage gefasst. In diesem Zusammenhang sind Sonderumlagen der Eigentümerinnen und Eigentümer beschlossen worden. Diese

Sonderumlagen wurden von dem Eigentümer des Bewertungsobjektes nicht geleistet. Daher wurden bisher keine Aufträge zur Erneuerung des Daches oder dem Einbau einer Heizanlage beauftragt. Es muss damit gerechnet werden, dass die Eigentümergemeinschaft die beiden Beschlüsse aufhebt und unter Mitwirkung des neuen Eigentümers eine neue Beschlussfassung, zur Umsetzung der vorgenannten Gewerke, beschließt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass eine Erwerberin oder ein Erwerber zeitnah nach dem Ankauf des Bewertungsobjektes eine Sonderinstandhaltungszahlung zu leisten hat.

Der aktuell vertraglich vereinbarte Mietzins liegt deutlich unter dem marktüblich erzielbaren Mietzins, der durch den qualifizierten Mietenspiegel der Stadt Essen vorgegeben wird. Um den vertraglich vereinbarten Mietzins an die marktübliche Miete anzupassen, sind im Abstand von drei Jahren zwei Mietanpassungen vorzunehmen. In diesem Verkehrswertgutachten wurde der Verkehrswert zunächst auf der Grundlage eines marktüblich erzielbaren Mietzinses ermittelt. Die geringere vertraglich vereinbarte Miete, wird als objektspezifisches Grundstücksmerkmal getrennt bewertet.

Dieses Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB erhält keine erschöpfende Aussage zur Bausubstanz der bewerteten baulichen Anlage. Die Beschreibung der baulichen Anlage basiert auf der Grundlage vorliegender Bauunterlagen sowie der örtlichen Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt oder Untersuchungen auf mögliche Schadstoffe in Auftrag gegeben.

1.2 Beantwortung der gerichtlichen Fragestellungen

- Zur Frage, ob ein Gewerbebetrieb geführt wird:
 - Es wird kein Gewerbebetrieb in der Wohnung geführt. Die Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag zu Wohnzwecken bewohnt.
- Zur Frage, ob bei der Besichtigung Zubehör vorhanden war:
 - Die Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag möbliert. Die Möbel stehen im Eigentum der Mieterin. Weiteres Zubehör war nicht vorhanden.
- Zur Frage, ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die von dem Sachverständigen nicht geschätzt sind:
 - Es liegen keine Hinweise auf sonstige Zubehörstücke vor.
- Zur Frage nach baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen:
 - Bei Einsichtnahme in die Bauakte waren keine Hinweise auf baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar. Auch die Hausverwaltung hat von keinen Beschränkungen oder Beanstandungen berichtet.
- Zur Frage nach Baulasten:
 - Es liegen keine Baulasten vor.
- Zur Frage der Übereinstimmung der Grundbuchdaten mit der Anschrift:
 - Die Objektanschrift stimmt mit den Angaben des Grundbuches überein.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Definition Verkehrswert

Die Bewertung des Bewertungsobjektes erfolgt nach den Vorgaben der Verordnung über die Grundsätze der Verkehrswertermittlung von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021. Berücksichtigt werden auch die Vorgaben der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20. September 2023.

Das Bürgerliche Gesetzbuch definiert den Verkehrswert wie folgt: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“¹

2.2 Unterlagen

Die Auftraggeberin hat folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug

Folgende Informationen wurden durch den Verfasser für dieses Gutachten beschafft:

- Grundstücksmarktbericht
- Bodenrichtwertauskunft (BORIS-NRW)
- Fotodokumentation im Rahmen der Besichtigung
- Grundrisspläne
- Baubeschreibung
- Altlastenaukunft
- Auskunft über Erschließungsbeiträge
- Auskunft über Auswirkungen des Bergbaus
- Mietenspiegel der Stadt Essen
- Teilungserklärung
- Auskunft des Gutachterausschusses zu vergleichbaren Kauffällen
- Hausgeldabrechnungen
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte der Hausverwaltung

2.3 Stichtage

2.3.1 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung am 27. August 2025. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, wie nach der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

^{*1} § 194 BauGB

2.3.2 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, sofern keine rechtlichen oder sonstigen Gründe vorliegen, die eine Bewertung zu einem anderen Zeitpunkt erfordern. In diesem Gutachten entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

2.4 Grundlagen der Wertermittlung

Bei der Erstellung des Gutachtens sind folgende grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Richtlinien und Veröffentlichungen zu beachten:

- Rechtsvorschriften:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Landesbauordnung (BauO NRW)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung
 - Messzahlen und Preisindizes
- Literaturquellen:
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
 - Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen
 - Grundstücksmarktbericht
 - Simon, Gilich: Wertermittlung von Grundstücken
 - Kröll, Hausmann, Rolf – Rechte und Belastungen
 - Metzger, Fahrländer – Wertermittlung von Immobilien
 - Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
 - Troff, Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung

2.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellung

Feststellungen zu den Grundstücksmerkmalen werden nur getroffen, sofern diese für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Es wurden keine Spezialuntersuchungen der Bauphysik etc. untersucht.

2.5.1 Berücksichtigte Merkmale der Wertermittlung

- Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 3 ImmoWertV)
- Künftige Entwicklungen, soweit absehbar und konkret zu erwarten (§ 4 ImmoWertV)
- Der Entwicklungszustand des Grundstücks (§ 5 ImmoWertV)
- Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)
- Der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV)
- Die Lagemerkmale (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)
- Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- Die mit dem Grundstück verbundenen Erträge (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- Die Grundstücksgröße und der Zuschnitt (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- Die Bodenbeschaffenheit (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- Die baulichen Anlagen des Grundstücks (§ 8 ImmoWertV)

2.5.2 Unberücksichtigte Merkmale der Wertermittlung

- Die in Abteilung III des Grundbuches eingetragenen Hypotheken
- Abweichungen von der Baugenehmigung, sofern diese dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben worden sind bzw. sofern sich entsprechende Hinweise weder durch

Feststellung bei dem Ortstermin noch aufgrund Einsichtnahme der behördlichen Bauakte, ergeben haben

- Die Qualität des Wärme- und Schallschutzes
- Die Qualität und der Zustand ggf. vorhandener horizontaler bzw. vertikaler Sperrschichten
- Zum Ortstermin nicht als dauerhaft gegeben feststellbare Umwelteinflüsse (Lärm, Staub, Geruch etc.)
- Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten, deren Einwirkungsrisiko sich nicht bereits aus den Unterlagen ergeben.
- Besondere Baugrundverhältnisse (Tragfähigkeit, Grundwassersituation, bergbauliche Entwicklungen etc.), deren Einwirkungsumfang sich nicht bereits aus den aufgeführten Unterlagen und Dokumenten ergeben.

2.6 Grundbuchdaten

Die Auftraggeberin hat Grundbuchdaten vom 2. April 2025 vorgelegt. Die vorliegenden Grundbücher haben folgende Inhalte:

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Essen Grundbuch von Schonnebeck 138 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur 3, Flurstück 483, Blatt 4090 Gebäude- und Freifläche Riegelweg 27 Verbunden mit dem Sondereigentum der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts mit der Nummer 6
Erste Abteilung	Eigentümer: [REDACTED]
Zweite Abteilung	<ul style="list-style-type: none"> • Grunddienstbarkeit zum Gehen, Fahren und Reiten • Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 02.04.2025 • Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. Eingetragen am 02.04.2025
Dritte Abteilung	Für die Wertermittlung nicht relevant

Andere, nicht in Abteilung II des Grundbuches eingetragene oder vertraglich vereinbarte privatrechtliche Lasten, Beschränkungen oder Rechte, sind dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht worden.

2.7 Teilungserklärung

Es besteht eine Teilungserklärung (Urkunde Nr. 1008 aus 2002) des Notars Ralf Zuhorn aus Essen. Die Regelungen der Teilungserklärung sind üblich und haben keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung. Auf die folgenden besonderen Punkte der Teilungserklärung wird verwiesen:

- Ein Sondernutzungsrecht mit der Nr. 7 wurde an dem aktuell nicht ausgebauten Dachgeschoss des Gebäudes begründet. → Abschnitt A. Absatz 7

Das Sondereigentum der im Dachgeschoss gelegenen Einheit Nr. 7 ist berechtigt, soweit die hierfür benötigten behördlichen Genehmigungen vorliegen, diese Räumlichkeiten sach- und fachgerecht auszubauen und zu wohnzwecken zu nutzen, dafür eventuell erforderliche Änderungen am gemeinschaftlichen Eigentum in Bezug auf Wand- und Deckendurchbrüche vorzunehmen, etwaige Dacheinschnitte vorzunehmen, damit sogenannte Dachterrassen geschaffen werden können, Kaminzüge zwecks Betriebens

eines offenen Kamins herzustellen und allein zu nutzen. Der Sondereigentümer ist ferner berechtigt, sich an sämtliche in dem Haus vorhandene Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Telefon, Heizung, Antenne etc. anzuschließen. Alle mit der Durchführung dieser genannten Maßnahmen verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Sondereigentümers mit der Einheit Nr. 7.

Der jeweilige Sondereigentümer der Einheit Nr. 7 ist von der Errichtung der Betriebskosten, gemäß Ziffer 14.11 in Verbindung mit 14.6 dieser Urkunde bis zum Abschluss der Ausbauarbeiten zu einer Wohnung und Erstbezug befreit. → Absatz 6.3.1

- Den jeweiligen Eigentümern der Erdgeschosswohnungen 1 und 2 ist es gestattet, unter Beachtung baurechtlicher Vorschriften, Wanddurchbrüche vorzunehmen, um einen Ausgang zur hofseitigen Gemeinschaftsfläche zu schaffen. → Absatz 6.3.2
- Der Bodenbelag auf der Balkonfläche zählt zum Sondereigentum der Wohnung. → Absatz 3.4.1
- Das mit dieser Urkunde geteilte Eigentum wird durch die in dem Haus Riegelweg 29 befindliche Gaszentralheizung mit Wärme versorgt. Der teilende Eigentümer wird zu Lasten der Grundbesitzung Riegelweg 29 eine Grunddienstbarkeit (Übertragungs- und Mitbenutzungsrecht) zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Objekte Riegelweg 27 und 31 bestellen. Die jeweiligen Eigentümer der Anlagen Riegelweg 27, 29 und 31 werden einen Benutzungsvertrag abschließen, der die Verteilung der Kosten der Gaszentralheizung einschließlich Wartung und die sonstigen zum Betrieb der Gaszentralheizung erforderlichen Vereinbarungen enthält bzw. regelt.
- Jeder Sondereigentümer ist ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer berechtigt, unter Beachtung behördlicher Vorschriften sein Wohnungseigentum in Teileigentum bzw. sein Teileigentum in Wohnungseigentum umzuwandeln. Entsprechende Bevollmächtigung zur Änderung der Teilungserklärung wird unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB den betroffenen Eigentümern erteilt.

3 Beschreibung des Grund und Bodens

3.1 Großräumige Lage

Essen liegt im westlichen Teil Deutschlands im Bundesland Nordrhein-Westfalen und ist eine bedeutende Stadt im Ruhrgebiet. Die geographische Lage von Essen ist von ihrer industriellen Geschichte und der Nähe zu anderen wichtigen Städten geprägt. Die Stadt erstreckt sich über eine Fläche von etwa 210 Quadratkilometern und liegt im Zentrum des Ruhrgebiets, einer der größten Metropolregionen Europas.

Mitte 2025 lebten 596.973 Menschen in Essen. Damit ist Essen die viertgrößte Stadt des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Essen ist eine kreisfreie Großstadt im nordrhein-westfälischen Regierungsbezirk Düsseldorf. Das Stadtgebiet von Essen gliedert sich in neun Stadtbezirke. Diesen Stadtbezirken sind 50 Stadtteile zugeordnet.

Essen grenzt an mehrere anderen Städte und Gemeinden, darunter Bochum, Gelsenkirchen, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr und Bottrop. Diese Nähe zu anderen urbanen Zentren macht Essen zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt und einer Drehscheibe für Handel, Kultur und Bildung in der Region. Die Bevölkerungssituation in Essen ist geprägt von einer gewissen Vielfalt und einem dynamischen Wandel. Historisch gesehen war Essen ein wichtiger industrieller Knotenpunkt im Ruhrgebiet, was zu einem starken Bevölkerungswachstum im 19. und 20. Jahrhundert führte. Infolge des Niedergangs der Schwerindustrie und des Strukturwandels in den letzten Jahrzehnten gab es jedoch auch Phasen von Bevölkerungsrückgang und sozialen Herausforderungen.

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.

3.2 Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur

Wirtschaftliche Kraft bekommt Essen durch den Firmensitz einiger Großunternehmen im Stadtgebiet und zählt durch diese Ansiedlungen zu einem der bedeutenderen Industrie- und Wirtschaftsstandorte in Deutschland. Durch die Universität Duisburg-Essen zählt die Stadt zu den Hochschulstandorten.

Die Bevölkerungsentwicklung war in den Jahren 2020 bis 2022 leicht positiv und ist in den letzten Jahren weiter leicht gesunken. Die Verteilung der Einwohner nach Frauen (51,1 %) und Männern (48,9 %) ist ausgeglichen. Mit einem Anteil in Höhe von 33,4 % an der Gesamtbevölkerung hatten 199.122 Einwohnerinnen und Einwohner Mitte 2025 keine Deutsche oder eine doppelte Staatsangehörigkeit. Der Anteil dieser Bevölkerungsschicht liegt leicht über dem Durchschnitt des Ruhrgebietes mit einer Quote in Höhe von rund 33 %.

Die Altersstruktur der Bevölkerung in Essen zeigt leichte Anzeichen einer Überalterung. Lediglich 61,5 % der Bevölkerung sind der Altersgruppe der 18- bis 64-Jährigen zugeordnet. Der Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen liegt bei 21,6 %. Mit einem Anteil in Höhe von 16,9 % ist die Altersgruppe der unter 18-Jährigen eher gering. Diese Situation bestätigt sich durch die Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung. Im Jahr 2024 standen den 5.245 Geburten 7.564 Sterbefälle gegenüber, was zu einem Bevölkerungsdefizit von -2.319 Einwohnenden geführt hat.

Die Arbeitslosenquote lag im März 2025 bei 11,4 % und ist im Vergleich zum Vorjahresmonat geringfügig um -0,1 % gesunken. Mit diesem Wert liegt Essen leicht über dem Durchschnitt der Metropole Ruhr mit 9,3 %. Positiv zu bewerten ist der geringe Anteil an Arbeitslosen unter 25 Jahren mit einem Anteil von geringen 10 %. Außerordentlich hoch ist jedoch die Arbeitslosenquote bei der ausländischen Bevölkerungsgruppe mit einem Anteil von 28,2 % an der Gesamtzahl der Arbeitslosen.

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen, die stabile Arbeitslosenquote sowie die Altersverteilung der Bevölkerung zeigen das Bild einer stabilen Sozialstruktur. Diese Sozialstruktur hat keine Auswirkungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes.

3.3 Situation auf dem Grundstücksmarkt

Der Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2025 gibt Auskunft über die Situation auf dem Grundstücksmarkt. Im Vergleich zu den Berichtszeiträumen 2022 und 2023, die von einem starken Rückgang der Kauffälle geprägt waren, ist auf dem Essener Immobilienmarkt die Anzahl der Kauffälle wieder um 17,7 % angestiegen. Im Jahr 2024 wurden Immobilien in einem Wert von 1,34 Mrd. € umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr stieg das Transaktionsvolumen um rund 200 Mio. €. Diese positive Entwicklung lässt sich zurückführen auf die beiden Teilmärkte Geschosswohnungsbau (+ 25,3 %) und Wohneigentum (+ 20,9 %). Für die positive Entwicklung im Teilmarkt Wohneigentum ist allein die Entwicklung bei den Weiterverkäufen bestehenden Wohneigentums verantwortlich.

Start rückläufig ist das Transaktionsvolumen von Büro- und Handelsimmobilien. Mit einem Umsatz in Höhe von lediglich 96 Mio. € ist in diesem Segment ein Umsatzrückgang in Höhe von ca. 90 % gegenüber dem Jahr 2018 zu verzeichnen.

Für dieses Gutachten ist die Entwicklung in dem Marktsegment des Weiterverkaufs von bereits bestehendem Wohnungseigentum zu untersuchen. Die Anzahl der Kauffälle in diesem Segment

haben sich leicht erhöht. Im Berichtsjahr 2024 wurden 1.953 Verkaufsfälle² durch den Gutachterausschuss registriert. Dies ist gegenüber den Vorjahren 2023 (1.587 Fälle) und 2022 (1.805 Fälle) eine deutliche Belebung des Transaktionsvolumens. Auch die Angaben zu den Geldumsätzen in diesem Marktsegment zeigen eine leichte Belebung der Aktivitäten. Im Berichtsjahr 2024 wurden 311,7 Mio. € an Umsätzen durch den Gutachterausschuss vermerkt. Dies ist gegenüber dem Vorjahr 2023 (247,9 Mio. €) eine deutliche Belebung.

Der Teilmarkt Wohneigentum umfasst auch die beiden Teilmärkte Erstverkauf aus Neubau und Erstverkauf aus Umwandlung. Bedingt durch die geringe Neubautätigkeit in den letzten Jahren verharren die Kauffälle in diesem Segment auf einem weiterhin niedrigen Niveau. Noch in den Jahren 2017 bis 2020 wurden jährlich zwischen 275 und 268 Kauffälle registriert. Ab 2021 sanken diese Zahlen deutlich. Im Jahr 2024 wurden lediglich 64 Kauffälle vermerkt. Gegenüber dem Vorjahr (53 Fälle) ist hier eine geringe Belebung zu erkennen, die jedoch auf einem sehr geringen Niveau verbleibt.

Der Gutachterausschuss der Stadt Essen veröffentlicht Indexreihen zur Darstellung der im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. Dieser Index für den Teilbereich Wohneigentum hatte im Jahr 2022 mit einer Indexzahl von 222 seinen höchsten Wert. Im Jahr 2023 sank dieser Index auf 206 Punkte und verharrt im Berichtszeitraum 2024 bei einem Wert von 196.

Auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Essen gibt es nach einigen schwierigen Jahren wieder leichte Anzeichen einer Belebung. Die Auswirkungen einer geringen Neubautätigkeit zeigen sich in der Marktentwicklung deutlich. Diese Entwicklung zeigt sich auch in den Kauffällen des für dieses Gutachten relevanten Teilsegmentes Weiterverkauf von bestehendem Wohneigentum.

3.4 Kleinräumige Lage des Bewertungsobjektes

Das Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen veröffentlicht Daten zu allen Stadtteilen. Der Ausarbeitung aus 10/2024³ zum Stadtteil Schonnebeck können folgende wesentlichen Informationen entnommen werden:

- Mit 11.784 Einwohnerinnen und Einwohner leben Ende 2023 rund 2 % der Essener Bevölkerung im Stadtteil.
- Die Geschlechterverteilung im Stadtteil ist mit 48,9 % männlich und 51,1 % weiblich relativ gleichmäßig verteilt.
- Die Altersverteilung der Bevölkerung im Stadtteil entspricht im Wesentlichen der Altersverteilung der Gesamtstadt. Lediglich der Anteil der unter 18-Jährigen ist mit 19,6 % etwas höher als in der Gesamtstadt (16,9 %). Alle übrigen Altersgruppen liegen auf dem Niveau der Stadt Essen.
- Mit rund 3.841 Personen liegt der Anteil von Doppelstaatler/-innen und Nichtdeutschen mit 32,6 % leicht über dem Durchschnitt der Gesamtstadt (31,7 %).
- Die Situation der Geburten- und Sterbezahlen ist leicht negativ. Den 104 Lebendgeborenen standen 2023 156 gestorbene Personen gegenüber. Es verblieb ein Sterbeüberschuss von 52 Personen im Jahr 2023. Dieser Effekt führt durch den positiven Außen- und Binnenwanderungssaldo, nicht zu einer Verringerung der Bevölkerungszahlen.
- Der Stadtteil weist einen positiven Wanderungssaldo auf. Der Außenwanderungssaldo über die Stadtgrenze Essens hinweg war Ende 2023 mit einem Zuzug von 52 Personen

^{*2} Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 18, Tabelle 3.4

^{*3} <https://www.essen.de/dasistessen/stadtteile/>

positiv. Der Binnenwanderungssaldo innerhalb des Stadtgebietes zeigt ebenfalls einen Bevölkerungszuwachs aus dem Essener Stadtgebiet von 52 Personen im Jahr 2023. Der Wanderungssaldo lag 2023 in Summe bei 111 Personen. Die Entwicklung des leichten Sterbeüberschusses wird durch den Wanderungssaldo deutlich kompensiert.

- Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet liegt mit 626 erwerbslosen Personen bei einer Quote von 9 %. Diese Quote liegt leicht unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt in Höhe von 11,4 %.
- Die durchschnittlichen Bruttoarbeitsentgelte lagen Ende 2023 mit 3.711€ leicht unter dem Durchschnitt Essens in Höhe von 3.937 € monatlich.

Die Sozialdaten des Stadtteils weichen in einigen Punkten von der Entwicklung der Gesamtstadt ab. Die Bevölkerungszahlen wachsen leicht. Negative Auswirkungen, die sich auf die Verkehrswertermittlung des Bewertungsobjektes auswirken können, sind nicht zu erkennen.

3.5 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Essener Stadtteil Schonnebeck und zählt zu dem Stadtbezirk Essen-VI.

Autobahnanschluss:	A 40 – Essen Anschlussstelle Kray	4,05 km
	A 52 – Essen Anschlussstelle Essen-Zentrum	5,90 km
Fernbahnhof (ICE, CE):	Essen Hauptbahnhof	6,30 km
Einkaufszentrum:	Limbecker Platz	5,54 km
Flughafen:	Düsseldorf	34,3 km
Bushaltestelle:	Haltestelle Gustav-Heinemann-Schule	100 m
	Haltestelle Riegelweg	110 m
Nahversorgung:	Stadtteilkern von Essen Katernberg	2,50 km

Die Parksituation in dem Quartier kann als entspannt bewertet werden. Auf der öffentlichen Straße sind Stellplätze in ausreichendem Maße vorhanden. Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes sind gut zu erreichen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben.

3.6 Das Bewertungsgrundstück

3.6.1 Grundstücksbeschreibung und -beschaffenheit

Die Grundstücksgesamtfläche der Eigentümergemeinschaft beträgt 706 m². Die Grundstücksgrenzen verlaufen gradlinig und ohne große Versprünge. Das Grundstück ist zur Straßenseite vollständig bebaut. Im rückwärtigen Grundstücksteil befindet sich ein großer Gartenbereich. Durch einen Stichweg wird das Grundstück rückseitig erschlossen.

3.6.2 Lärmimmission

Durch die Stadt Essen wird eine Basislärmkarte⁴ veröffentlicht, die an dem Bewertungsobjekt keine Lärmbelastung ausweist.

Lediglich im Bereich der Verkehrsachse Schonnebeckhöfe wird eine Lärmimmission von bis zu 55 – 59 db(A) vermerkt. Der Straßenlärm ist jedoch lokal begrenzt und wirkt sich in keiner Weise auf die Bebauungen des Bewertungsgrundstücks aus. Das Bewertungsgrundstück wurde an zwei

^{*4} https://www.essen.de/dasistessen/stadtteile/freisenbruch_2/freisenbruch_statistik.de.html

unterschiedlichen Tagen und Tageszeiten besichtigt. Im Rahmen dieser Besichtigungen konnten keine Lärmimmissionen durch den Sachverständigen registriert werden.

3.6.2.1 Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht

Durch den Sachverständigen wurde eine Anfrage bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Essen gestellt ⁵. Im Rahmen dieser Anfrage wurde bestätigt, dass das zu bewertende Grundstück zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst ist.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Zuge der Erstellung einer Baugrundplanungskarte im Jahre 1985 eine Bohrung durchgeführt wurde. Es wurde eine 0,9 m mächtige Anschüttung festgestellt, die sich überwiegend aus Asche und Lehm zusammensetzt. Chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Eine Belastung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen kann nicht völlig ausgeschlossen werden.

Aus Altlastensicht besteht aktuell kein Handlungsbedarf. Bei Bauvorhaben ist jedoch mit Auflagen des Umweltamtes und der Unteren Bodenschutzbehörde zu rechnen.

Wertrelevante Einflüsse sind nicht zu berücksichtigen.

3.6.2.2 Situation bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Um die möglichen Auswirkungen des Bergbaus im Ruhrgebiet auf das Bewertungsobjekt zu prüfen, wurde bei dem Geologischen Dienst der Bezirksregierung Arnsberg ⁶ eine Anfrage gestellt.

Die Bezirksregierung bewertet die Situation wie folgt:

Der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zollverein V“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Ergänzend teile ich mit, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Elimens“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind.

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 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.

Das Bewertungsobjekt weist zum Wertermittlungsstichtag keine Schäden vor, die durch die Auswirkungen des Bergbaus entstanden sein können. Die beschriebene Situation der bergbaulichen Verhältnisse hat daher keine Auswirkungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes.

^{*5} Schreiben der Stadt Essen vom 25. August 2025 – Aktenzeichen 1173/25

^{*6} Schreiben vom 11. September 2025 – 60.70.74-004/2025

3.6.2.3 Abgabenrechtliche Situation

Um die abgabenrechtliche Situation zu prüfen, wurde eine Anfrage bei dem für Anliegerbeiträge zuständigen Amt der Stadt Essen gestellt. Durch die Stadt Essen ⁷ wurde bestätigt, dass die Erschließungsbeiträge vollständig getilgt sind. Mögliche zukünftige Abgaben, deren Grundlage zum Wertermittlungsstichtag erkennbar sind, sind somit nicht gegeben.

3.6.2.4 Denkmalschutz

Die Denkmalliste der Stadt Essen (gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW)) vom 24. März 2025 wurde eingesehen. Das Bewertungsobjekt ist nicht als Denkmal aufgeführt.

3.6.2.5 Baulasten

Das Geoinformationssystem der Stadt Essen bietet Auskunft über die Eintragung von Baulasten im Stadtgebiet Essen. Für das Bewertungsgrundstück sind keine Baulasten eingetragen. Eine ergänzende schriftliche Anfrage bei dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Essen⁸ hat bestätigt, dass für das Bewertungsobjekt keine Baulasten vorliegen.

3.6.2.6 Bauordnungsrechtliche Situation

Ein gültiger Bebauungsplan für das Bewertungsgrundstück besteht nicht. Somit liegen keine bauordnungsrechtlichen Vorgaben für die Nutzung des Grundstücks vor. Das bestehende Gebäude fügt sich nach Art und Maß der Bebauung, der Nutzung sowie der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Es liegen nach sachverständiger Einschätzung keine bauordnungsrechtlichen Abweichungen vor.

Der Flächennutzungsplan enthält keine Vorgaben für das Bewertungsgrundstück.

Städtebauliche Maßnahmen, deren Umsetzung Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt haben könnten, sind zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

3.6.3 Marktkonformer Bodenwert

Der marktkonforme Bodenwert findet sich in den folgenden Wertermittlungsverfahren wieder. Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt zunächst ohne Berücksichtigung der Bebauung. Für diese Wertermittlung werden Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses genutzt.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert pro Quadratmeter Grundstücksfläche für den Boden, innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone). Der Bodenwert bezieht sich auf Grundstücke, die in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstückszuschnitt und Erschließungszustand weitgehend übereinstimmen. Der Bodenrichtwert wird mit einer Zonenbegrenzung dargestellt. Innerhalb der Bodenrichtwertzone bezieht sich der Bodenwert auf die Lage, auf die er platziert ist.

Die Auskunft über den Bodenrichtwert wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Essen, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, entnommen.

^{*7} Schreiben der Stadt Essen vom 23. September 2025 – Aktenzeichen 66-4-3-25ANL446

^{*8} Stadt Essen, Amt für Stadtplanung -22. August 2025 – 61-1-5-05052-2025

Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes beträgt für eine misch- oder mehrgeschossige Bebauung 250 €/m². Die folgende Tabelle stellt die Eigenschaften des Richtwertgrundstücks den Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks gegenüber.

1. Abgabefreier Bodenrichtwert:			
Bodenrichtwert (BORIS NRW)			250,00 €/m²
Anpassung abgabenrechtlicher Zustand:		abgabefrei	0,00 €/m²
Abgabefreier Bodenrichtwert:			250,00 €/m²
2. Anpassung des Bodenrichtwertes durch abweichende Grundstücksmerkmale:			
Abgabefreier Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag:			250,00 €/m²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Marktentwicklung (Stichtag)	01.01.2025	28.08.2025	X 1,0
WGFZ	keine Angaben	-	X 1,0
Anzahl Vollgeschosse (VG)	II bis IV Geschosse	III Geschosse	X 1,0
Grundstückstiefe	40 Meter	47 Meter	X 1,3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	X 1,0
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	X 1,0
Angepasster abgabefreier Bodenrichtwert:			= 325,00 €/m²
Ausstehende Abgaben des Bewertungsobjekts:			- 0,00 €/m²
Abgabefreier Bodenrichtwert			= 325,00 €/m²
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes:			
Abgabefreier Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag:			325,00 €/m²
Fiktive Grundstücksfläche - Anteilig nach Miteigentumsanteil:			X 97,43 m²
Abgabefreier Bodenrichtwert			= 31.664,10 €
Abgabefreier Bodenrichtwert - gerundet:			= 31.700,00 €

Das Bewertungsgrundstück weicht lediglich in der Grundstückstiefe von den Vorgaben des Richtwertgrundstücks ab. Die Eigentumswohnung hält an diesem Grundstück einen Miteigentumsanteil in Höhe von 138 / 1.000. Aus diesem Miteigentumsanteil ermittelt sich ein fiktiver Grundstücksanteil in Höhe von 97,43 m². Bei den weiteren Berechnungen wird mit einem gerundeten fiktiven Grundstücksanteil in Höhe von 31.700 € gerechnet.

3.7 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.7.1 Vorbemerkung

Gegenstand dieser Bewertung ist der Istzustand zum Wertermittlungsstichtag. Die folgende Bewertung erfolgt auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen und der Erkenntnisse aus der Besichtigung des Gebäudes und der Außenanlagen.

3.7.2 Gebäudebeschreibung

3.7.2.1 Bauausführung und Gebäudebeschreibung

Das Gebäude konnte an dem Tag der Besichtigung vollständig begangen werden. Eine Baubeschreibung sowie die Baugenehmigung des Gebäudes konnten der Bauakte entnommen werden. Auf Basis der Informationen sind die wesentlichen konstruktiven Gebäudeteile wie folgt zu beschreiben:

Gebäudeteil	Beschreibung:
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen, vollständig unterkellert.
Dachform:	Satteldach, nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Doppelfalzziegel
Wärmeversorgung / Warmwasser:	Gaszentralheizung im nebenliegenden Gebäude.
Fundamente:	Unklar
Kelleraußenwände:	38 cm Ziegelmauerwerk

Außenwände Obergeschosse:	38 cm und 25 cm Schwemmsteinmauerwerk.
Kellerinnenwände:	38, 25 und 12 cm Ziegelmauerwerk
Innenwände Obergeschosse:	25, 12 und 10 cm Ziegelmauerwerk
Bauart der Decken:	Stahlbetondecken in allen Etagen

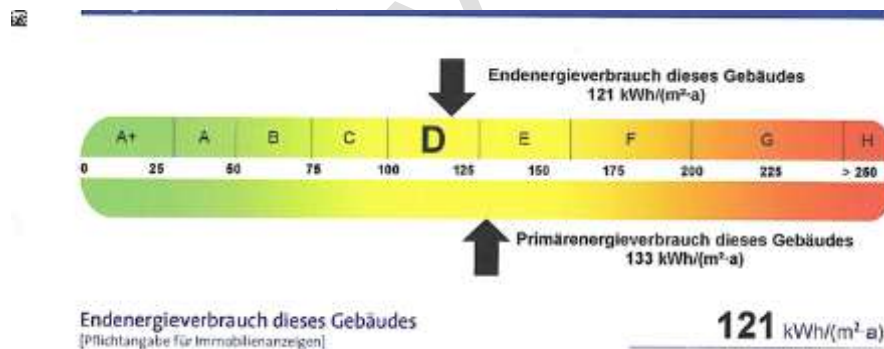
Das Gebäude machte im Rahmen der Besichtigung einen gepflegten und mängelfreien Eindruck. Die Dacheindeckung weist Undichtigkeiten auf und ist kurzfristig zu erneuern. Eine Beschlussfassung ist in der Eigentümergemeinschaft bereits gefasst, jedoch noch nicht umgesetzt worden.

Bei Regenfällen soll es in dem vermieteten Bewertungsobjekt zu Feuchtigkeitseinwirkungen durch die undichte Dacheindeckung kommen. Hierauf haben die Bewohner hingewiesen. Im Rahmen der Besichtigung zum Wertermittlungsstichtag waren diese Feuchtigkeitseinwirkungen jedoch nicht ersichtlich.

3.7.2.2 Energetische bauliche Situation

Es liegt ein Energieausweis vom 7. Mai 2020, mit einer Gültigkeit bis zum 6. Mai 2030, vor. Erstellt wurde ein Energiebedarfsausweis, der den Energieverbrauch unter Annahme von standardisierten Randbedingungen ermittelt.

Der aktuell vorliegende Energieausweis weist einen Endenergieverbrauch in Höhe von 121 kWh jährlich /m² Wohnfläche aus. Der Primärenergieverbrauch liegt bei 133 kWh jährlich /m² Wohnfläche. Diese Werte führen zu einer Einordnung des Gebäudes in die Gebäudekategorie D, der einen durchschnittlichen energetischen Zustand des Gebäudes beschreibt.



Der Energieausweis gibt folgende Modernisierungsempfehlung:

- Dämmung des Daches
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Dämmung der Außenwände
- Erneuerung der Fenster
- Dämmung der Kellerdecke
- Erneuerung der Heizanlage

Die Gebäudevorderseite und Gebäuderückseite sind nicht gedämmt. Auch die oberste Geschossdecke enthält nicht die gesetzlich geforderte Mindestdämmung. Eine Kellerdeckendämmung ist lediglich in Teilbereichen der Kellerflächen erkennbar. Die Fenster sind mit Doppelverglasung ausgestattet. Der energetische Gesamtzustand des Gebäudes ist baujahresspezifisch.

3.7.2.3 Restnutzungsdauer

Nach den Vorgaben des § 4 Abs. (3) der Immobilienwertermittlungsverordnung ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Das Gebäude wurde durch den Bauschein 65-2-40144/51 bauordnungsrechtlich durch das Bauordnungsamt der Stadt Essen genehmigt. Die Fertigstellung und Abnahme erfolgte im Jahr 1952.

Zum Bewertungsstichtag hat das Bewertungsobjekt ein Baualter von 73 Jahren. Die Immobilienwertermittlungsverordnung gibt Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden vor. Die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt 80 Jahre. Modernisierungen an Gebäuden können diese Gesamtnutzungsdauer, abhängig von Art und Umfang, sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung, deutlich verlängern.

Modernisierungsarbeiten, die eine Verlängerung der Nutzungsdauer rechtfertigen würden, sind an dem Gebäude nicht durchgeführt worden. Der bauliche Gesamtzustand des Gebäudes entspricht dem Zustand bei Baufertigstellung. In den 80er Jahren wurden die Fenster erneuert und das Gebäude wurde an eine zentrale Heizanlage angeschlossen. Diese beiden Maßnahmen führen zu einer Verlängerung (Modifizierung) der Restnutzungsdauer.

Die Anlage 2 der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) gibt ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen vor. Durch den Einbau der Heizanlage und den Einbau neuer Fenster, wurde dem Gebäude nach sachverständiger Einschätzung eine modifizierte Restnutzungsdauer von

17 Jahren

zugerechnet.

3.8 Perspektive des Wertermittlungsobjektes

Künftige Entwicklungen, wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen, sind in der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen, wenn diese mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Es liegen keine planungsrechtlichen oder nutzungsrelevanten Entwicklungen vor, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten. Die Landes-, Regional- und örtliche Planung gibt keinen Hinweis auf künftig absehbare Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht absehbar.

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjektes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Verkauf) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlung) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung des marktkonformen Verkehrswertes geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Gemäß § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist durch den Sachverständigen zu begründen.

Dieses Wertermittlungsobjekt wird im Ertragswertverfahren und im Vergleichswertverfahren bewertet. Der vorläufige Verkehrswert wird im Nachgang an die aktuelle Marktentwicklung auf dem Grundstücksmarkt angepasst. Die Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale bildet den Abschluss der Wertermittlung.

4.2 Das Ertragswertverfahren

4.2.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Ertragswertverfahren ist eines von drei Verfahren, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung zur Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien vorgesehen sind. Das Ertragswertverfahren geht davon aus, dass der Verkehrswert einer Immobilie auf der Grundlage der zukünftigen Einkünfte oder Erträge ermittelt wird. Hierbei werden die erzielbaren Mieteinnahmen oder Erträge aus der Nutzung der Immobilie abzüglich der Betriebskosten und Instandhaltungskosten ermittelt. Anschließend wird der so ermittelte Ertrag mit einem angemessenen Kapitalisierungszinssatz in Beziehung gesetzt, um den Verkehrswert der Immobilie zu bestimmen.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie es sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. Der Bodenwertanteil stellt somit die ewige Rente des Bodenwertes dar. Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz zwischen Gesamtertrag des Grundstückes abzüglich Reinertragsanteil des Grund und Bodens.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinses und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinses einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblichen erzielbaren Grundstücksertrages dar.

4.2.2 Wesentliche Begriffe des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Begriff Rohertrag bezieht sich auf die Erträge, die aus der Nutzung eines Grundstücks oder eines Gebäudes resultieren. Gemäß ImmoWertV werden insbesondere die Mieteinnahmen und sonstigen Einkünfte aus der Nutzung des Objekts als Rohertrag bezeichnet. Dabei können auch Nebenkosten, wie Betriebskosten oder Heizkosten, in den Rohertrag einbezogen werden, sofern sie vom Mieter getragen werden. Der Rohertrag ist eine wichtige Größe zur Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie, da er Auskunft über die Rentabilität des Objekts gibt und somit auch einen Einfluss auf die Höhe des erzielbaren Verkaufspreises hat.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die bei der Bewirtschaftung eines Grundstücks oder Gebäudes anfallen. Sie werden in der ImmoWertV genauer definiert. Diese Kosten sind von verschiedenen Faktoren, wie der Größe des Grundstücks, dem Alter des Gebäudes und der Art der Nutzung abhängig und können sich daher stark unterscheiden. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören unter anderem:

- Kosten für die Instandhaltung und Reparaturen
- Versicherungsbeiträge (z. B. Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung)
- Verwaltungskosten (z. B. Hausverwaltung, Buchhaltung)
- Kosten für Wasser, Strom, Heizung und andere Versorgungsleistungen
- Grundsteuer, Müllabfuhrgebühren und andere Abgaben
- Werbekosten (z. B. für die Vermarktung von Vermietungen)
- Kosten für die Bewachung und Sicherung des Grundstücks oder Gebäudes.

Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt. Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst.

4.2.3 Der Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszins ist ein wesentliches Merkmal, das den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes erheblich beeinflusst. Vornehmlich bei dem Ertragswertverfahren beeinflusst der Liegenschaftszins den Wert des Objektes.

Nach § 21 (2) der ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze die Zinssätze, zu denen sich Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt verzinsen. Der Liegenschaftszins richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. In dem aktuellen Grundstücksmarktbericht wird für vermietete Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszins in Höhe von 1,8 %⁹ ausgewiesen. Liegenschaftszinssätze werden von den Gutachterausschüssen auf der Basis von Kaufpreissammlungen abgeleitet und in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

Die dem Liegenschaftszinssatz zugrunde liegenden Merkmale weichen von den Merkmalen des Bewertungsobjektes ab. Eine objektspezifische Anpassung des Liegenschaftszinssatzes ist daher für die weiteren Berechnungen erforderlich.

- Der Liegenschaftszinssatz des Grundstücksmarktberichtes basiert auf einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren. Das Bewertungsobjekt hat eine Restnutzungsdauer von lediglich 17 Jahren. Daher wird mit einem Zuschlag zum Liegenschaftszins in Höhe von + 0,25 % gerechnet.

Für die Abweichungen der genannten Merkmale wurden durch den Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Die Einflüsse der abweichenden Merkmale auf den Liegenschaftszins können den Abbildungen zu Punkt 6.5 (Boxplots) des Marktberichtes entnommen werden. Aus diesen Einflüssen wurden die vorgenannten Zuschläge sachverständig geschätzt. Weitere Anpassungen sind nach sachverständiger Einschätzung nicht erforderlich.

Zur Ermittlung des Ertragswertes wird mit einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszins in Höhe von 2,05 % gerechnet. Der Grundstücksmarktbericht gibt für dieses Segment Liegenschaftszinssätze in einer Spannbreite von -2,3 % bis zu 5,6 %, bei einer Mittelwertbildung von 1,8 %, vor. Der objektspezifisch abgeleitete Liegenschaftszins für das Bewertungsobjekt in Höhe von 2,05 % liegt innerhalb der Vorgaben des Grundstücksmarktberichtes.

⁹ Grundstücksmarktbericht Essen 2025, 6.1.4.1

4.2.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

4.2.4.1 Ermittlung des Rohertrages

Für die Wertermittlung maßgeblich ist die Wohnfläche und der marktüblich erzielbare Mietzins. Die Eigentumswohnung Nr. 6 hat eine Wohnfläche von 53,52 m². Die Höhe des marktüblichen Mietzinses wurde aus dem qualifizierten Mietenspiegel 2024 der Stadt Essen abgeleitet. Aus dem Mietenspiegel wurden unter Berücksichtigung der Lage und der erkennbaren Ausstattungsmerkmale der Wohnung folgende objektspezifischen Werte abgeleitet.

Qualifizierter Mietenspiegel der Stadt Essen 2024			
Tabelle 1	Wohnfläche in m ²	53,52	A
	Basis-Nettomiete in €/m ²	6,60 €/m ²	B
Tabelle 2	Kategorie 1: Baualtersklasse (%)	0,0%	C
	Kategorie 2: Wohnungstyp (%)	0,0%	D
	Kategorie 3: Wohnungsausstattung (%)	-3,2%	E
	Kategorie 4: Heizung (%)	0,0%	F
	Kategorie 5: Modernisierung (%)	0,0%	G
	Kategorie 6: Wohnlage (%)	-1,9%	H
	Summe der Felder C bis H (%)	-5,1%	I
Summe der Zu- / Abschläge (Euro/m ²)		Feld B X Feld I / 100	-0,34 €/m ²
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete (€/m ²)		Feld B X Feld J	6,26 €/m ²
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete (€)		Feld A X Feld K	335,22 €
Spannungsuntergrenze (€/m ²)		Feld K X 0,83	5,20 €/m ²
Spannungsuntergrenze (€)		Feld M X Feld A	278,23 €
Spannungsobergrenze (€/m ²)		Feld K X 1,18	7,39 €/m ²
Spannungsobergrenze (€)		Feld O X Feld A	395,56 €

Für Eingruppierung des Mietpreises sind die folgenden Merkmale berücksichtigt worden:

- Die Wohnung verfügt über keine Video- oder Gegensprechanlage (-3,8 %)
- Die Wohnung hat keinen vom Vermieter gestellten Bodenbelag (-1,9 %)
- Die Wohnung wird durch eine Zentralheizung beheizt (+2,5%)
- Lageklasse VI – Abschlag -1,9 %

Die Summe der Ausstattungsmerkmale der Wohnung führt in Summe zu Abschlag in Höhe von – 3,2 %. Die Lagekategorie VI reduziert den marktüblich erzielbaren Mietzins um weitere -1,9 %. Die durchschnittlich erzielbare ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 6,26 €/m² Wohnfläche. Auf Grund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt wird mit einer Miete in Höhe von 6,80 €/m² Wohnfläche gerechnet.

Das Bewertungsobjekt ist auf der Grundlage eines Mietvertrages vom 5. Oktober 2000, seit dem 1. November 2000 vermietet. Der Mietvertrag liegt dem Sachverständigen vor. Aktuell wird ein Mietzins in Höhe von 5,04 €/m² Wohnfläche gezahlt. Der aktuelle Mietzins liegt deutlich unter der marktüblich erzielbaren Miete. Die Kostentragung der Betriebs- und Heizkosten wurde ebenfalls vertraglich vereinbart.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der vorläufige Ertragswert zunächst auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Mietzinses ermittelt. Die Differenz der aktuell gezahlten Grundmiete und des marktüblichen Mietzinses wird als objektspezifisches Grundstücksmerkmal im weiteren Verlauf dieses Gutachtens ermittelt.

Die folgende Berechnung ermittelt zunächst den Rohertrag des Wertermittlungsobjektes.

Ermittlung des Grundstücksrohertrages:	
Wohnfläche	53,52 m ²
Nettokaltmietzins monatlich/m ² Wohnfläche:	6,80 €/m ²
Nettokaltmietzins monatlich:	363,94 €
	x 12 Monate
Grundstücksrohertrag jährlich:	4.367,23 €

Die Hausgeldabrechnungen der Jahre 2022 und 2023 wurden geprüft. Alle umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten werden auf das Mietverhältnis umgelegt.

4.2.4.2 Ermittlung des Grundstücksreinertrages

Ermittlung des Grundstücksreinertrages:			
Marktüblicher Grundstücksrohertrag:			4.367,23 €
Bewirtschaftungskosten:	Kostenansatz:	Menge:	Kosten:
Verwaltungskosten:	420,00 €	1 WE	-420,00 €
Betriebskosten nicht umlagefähig:	1,10 €	53,52 m²	-58,87 €
Instandhaltungskosten:	13,80 €	53,52 m²	-738,58 €
Mietausfall:	2%	4.367,23 €	-87,34 €
Summe Bewirtschaftungskosten:			-1.304,79 €
Grundstücksreinertrag:			3.062,44 €

Die Ansätze zu den Verwaltungs- und Instandhaltungskosten wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Essen übernommen. Die Höhe der nichtumlagefähigen Betriebskosten wurde sachverständig geschätzt und umfasst zum Großteil die Kosten der Aufteilung des CO-2 Preises nach dem Kohlenstoffdioxidaufteilungsgesetz (CO2KostAufG).

4.2.4.3 Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage

Der Reinertrag des Grundstücks muss um die Bodenwertverzinsung vermindert werden, um den Reinertrag der baulichen Anlage zu ermitteln. Im Rahmen des allgemeinen Ertragswertverfahrens ist zwischen den beiden Bestandteilen Grundstück und Gebäude zu unterscheiden.

Das Grundstück ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut, das keiner Abschreibung unterliegt. Das Gebäude und die Außenanlagen hingegen sind nur zeitlich begrenzt nutzbar. Diese unterliegen dem Wertverfall. Daher muss der Grundstücksreinertrag um die Verzinsung des Bodenwertes vermindert werden.

Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage:	
Grundstücksgröße:	706,00 m²
Miteigentumsanteil:	138 / 1.000
Fiktive Grundstücksgröße:	97,43 m²
Bodenrichtwert:	325,00 €
Grundstückswert gerundet:	31.700,00 €
Liegenschaftszins:	2,05%
Bodenwertverzinsung	649,85 €
Reinertrag:	3.062,44 €
Bodenwertverzinsung:	-649,85 €
Gebäudereinertrag :	2.412,59 €

4.2.4.4 Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage

Der um die Bodenwertverzinsung reduzierte Gebäudereinertrag wird nun über die Restnutzungsdauer kapitalisiert, um den Ertragswert der baulichen Anlage zu ermitteln. Die Restnutzungsdauer beträgt 17 Jahre. Durch die Restnutzungsdauer und den Liegenschaftszins ermittelt sich ein Barwertfaktor, der mit dem Gebäudereinertrag multipliziert wird.

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage	
Gebäudereinertrag:	2.412,59 €
Baujahr:	1952
Baualter:	73 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer in Jahren:	17 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	2,05%
Barwertfaktor:	14,23
Ertragswert der baulichen Anlage	34.336,75 €

Bezogen auf den jährlichen Gebäudereinertrag führt der Barwertfaktor, unter Berücksichtigung des angepassten Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer, zu einem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlage in Höhe von 34.336,75 €.

4.2.4.5 Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks

Dem Ertragswert der baulichen Anlage ist der Bodenwert hinzuzurechnen, um den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks zu ermitteln.

Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes:	
Kapitalisierter Gebäudereinertrag:	34.336,75 €
Bodenwert:	31.700,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	66.036,75 €

Der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjektes beträgt 66.036,75 €.

4.2.5 Marktanpassung

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) gibt vor, dass bei der Verkehrswertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse des jeweiligen Marktes, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, zu berücksichtigen sind. Da im Rahmen des Ertragswertverfahrens der vorläufige Verfahrenswert durch den Ansatz marktüblicher Erträge und einem objektspezifischen Liegenschaftszins ermittelt wurde, ist im Rahmen dieser Ertragswertermittlung keine weitere Marktanpassung vorzunehmen.

4.2.6 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Ertragswertes

Der vorläufige marktangepasste Ertragswert des Bewertungsobjektes wird auf

66.036,75 €

geschätzt. Um aus dem marktangepassten Ertragswert den Verkehrswert abzuleiten, sind in einem weiteren Schritt die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu bewerten. In Absatz 6 wird unter Berücksichtigung dieser Merkmale der Verkehrswert abgeleitet.

4.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren nach der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) ist eines der drei standardisierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) von Immobilien in Deutschland. Es basiert auf dem Vergleich mit tatsächlich realisierten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte. Durch dieses Verfahren wird der Verkehrswert einer Immobilie durch den Vergleich mit Kaufpreisen ähnlicher Objekte, unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Merkmale, ermittelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Essen ist ein unabhängiges Gremium. Eine seiner zentralen Aufgaben ist die Führung der Kaufpreissammlung. Diese Aufgabe dient der Transparenz des Grundstücksmarktes und stellt eine objektive Datengrundlage für Wertermittlungen bereit. Eine Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Sammlung und Auswertung aller Kaufverträge im Stadtgebiet. Jeder Kaufvertrag über Immobilien (Grundstücke, Häuser, Eigentumswohnungen etc.) wird dem Gutachterausschuss von den Notaren übermittelt (§ 195 BauGB). Diese Verträge werden in der Kaufpreissammlung registriert, ausgewertet und dienen als Grundlage für die Auswertungen zum Grundstücksmarktbericht.

Der Sachverständige hat den Gutachterausschuss um eine Auswertung vergleichbarer Objekte gebeten. Der Gutachterausschuss hat für die zu bewertende Liegenschaft 26 Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zur Verfügung gestellt.

	Vertrags- datum	Ortsteil	Baujahr	RND	Gebäudeart	Wohnlage	Vermietungs- situation	Geschosslage	Gebäude- standard	Wohn- fläche	bereinigte Kaufpreise	bereinigte Kaufpreise je/m² WFL
Vergleichsobjekt 1	04.01.2022	Altenessen-Süd	1956	-	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	1. OG	-	45,00 m²	64.000 €	1.422 €/m²
Vergleichsobjekt 2	02.02.2022	Altenessen-Nord	1964	33	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	2. OG	2,3	62,00 m²	146.000 €	2.355 €/m²
Vergleichsobjekt 3	22.02.2022	Altenessen-Nord	1970	40	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	Erdgeschoss	2,6	77,00 m²	132.000 €	1.714 €/m²
Vergleichsobjekt 4	01.03.2022	Altenessen-Süd	1952	-	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	3. OG	-	55,00 m²	37.500 €	682 €/m²
Vergleichsobjekt 5	21.04.2022	Schonnebeck	1950	20	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	Erdgeschoss	2	51,00 m²	85.000 €	1.667 €/m²
Vergleichsobjekt 6	12.08.2022	Altenessen-Süd	1965	40	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	2. OG	2,4	82,88 m²	230.000 €	2.775 €/m²
Vergleichsobjekt 7	12.08.2022	Altenessen-Süd	1957	37	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	2. OG	2,5	58,00 m²	135.000 €	2.328 €/m²
Vergleichsobjekt 8	16.09.2022	Altenessen-Süd	1957	28	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	Erdgeschoss	2,1	55,14 m²	75.000 €	1.360 €/m²
Vergleichsobjekt 9	26.10.2022	Altenessen-Süd	1952	18	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	Erdgeschoss	2,3	76,00 m²	59.292 €	780 €/m²
Vergleichsobjekt 10	26.10.2022	Altenessen-Süd	1952	18	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	Erdgeschoss	2,3	79,00 m²	60.708 €	768 €/m²
Vergleichsobjekt 11	28.10.2022	Altenessen-Süd	1955	24	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	3. OG	2,1	70,00 m²	113.000 €	1.614 €/m²
Vergleichsobjekt 12	28.10.2022	Altenessen-Süd	1955	24	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	Erdgeschoss	2,1	70,00 m²	113.000 €	1.614 €/m²
Vergleichsobjekt 13	09.12.2022	Altenessen-Süd	1985	42	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	2. OG	2,4	66,71 m²	177.271 €	2.657 €/m²
Vergleichsobjekt 14	20.01.2023	Altenessen-Süd	1958	28	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	2. OG	2,4	69,00 m²	100.867 €	1.462 €/m²
Vergleichsobjekt 15	21.02.2023	Altenessen-Süd	1957	-	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	2. OG	-	63,00 m²	55.000 €	873 €/m²
Vergleichsobjekt 16	16.03.2023	Altenessen-Süd	1980	42	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	Dachgeschoss	2,9	55,00 m²	54.300 €	987 €/m²
Vergleichsobjekt 17	16.05.2023	Altenessen-Süd	1955	21	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	Erdgeschoss	2,5	80,00 m²	75.000 €	938 €/m²
Vergleichsobjekt 18	08.09.2023	Altenessen-Süd	1965	37	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	2. OG	2,2	66,19 m²	85.000 €	1.284 €/m²
Vergleichsobjekt 19	02.11.2023	Altenessen-Süd	1965	33	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	Erdgeschoss	2,5	65,66 m²	146.800 €	2.236 €/m²
Vergleichsobjekt 20	31.01.2024	Schonnebeck	1968	34	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	1. OG	2,7	48,00 m²	75.000 €	1.563 €/m²
Vergleichsobjekt 21	07.02.2024	Altenessen-Süd	1955	26	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	1. OG	2,5	56,00 m²	85.000 €	1.518 €/m²
Vergleichsobjekt 22	07.05.2024	Altenessen-Süd	1965	35	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	1. OG	2,7	81,00 m²	120.000 €	1.481 €/m²
Vergleichsobjekt 23	28.06.2024	Altenessen-Süd	1956	16	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	2. OG	2,5	50,00 m²	58.000 €	1.160 €/m²
Vergleichsobjekt 24	01.08.2024	Schonnebeck	1950	28	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	Erdgeschoss	2,7	52,00 m²	60.000 €	1.154 €/m²
Vergleichsobjekt 25	21.02.2025	Altenessen-Süd	1954	17	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	2. OG	2,5	67,00 m²	52.000 €	776 €/m²
Vergleichsobjekt 26	23.06.2025	Altenessen-Süd	1963	22	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	1. OG	-	46,00 m²	52.250 €	1.136 €/m²
Mittelwert:												1.473 €/m²

Die Daten wurden adressscharf übermittelt. In diesem Gutachten dürfen die Adressen aus datenschutzrechtlichen Gründen jedoch nur anonymisiert aufgeführt werden. Bei der Auswertung der Vergleichswerte ist Folgendes festzustellen:

- Alle Kaufpreisdaten stammen aus den Stadtteilen Altenessen-Süd, Altenessen-Nord und Schonnebeck. Damit liegen lediglich zwei Vergleichsobjekte in dem Stadtteil des Bewertungsobjektes. Da die Stadtteile Altenessen Nord und Süd vergleichbare Sozialdaten aufweisen, ist eine Vergleichbarkeit der Kaufpreisdaten gegeben.
- Die bereinigten Kaufpreise der Vergleichsobjekte führen zu durchschnittlichen Kaufpreisen je m² Wohnfläche in Höhe von 1.473 €/m².
- Die Spanne der bereinigten Kaufpreise beginnt bei 682 €/m² und endet bei einem Kaufpreis in Höhe von bis zu 2.775 €/m² Wohnfläche.
- Die Vergleichsobjekte sind sowohl vermietet als auch unvermietet zu gleichen Verhältnissen.
- Die Gebäudestruktur der Vergleichsobjekte ist mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Lediglich sechs Vergleichsobjekte sind umfangreich modernisiert.
- Die Wohnflächen aller Vergleichsobjekte liegen in der gleichen Größenordnung des Bewertungsobjektes und weisen auf die gleiche Anzahl von Räumen hin.

Die vergleichbaren Kauffälle des Gutachterausschusses bieten somit eine weitgehende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt.

4.3.1 Auswahl von geeigneten Vergleichsobjekten

Alle Vergleichsobjekte wurden auf die Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt geprüft. Die Vergleichsobjekte Nr. 6, 7, 13, 19-22 und 8 sind umfassend renoviert und modernisiert worden. Dies zeigt sich durch den optischen Eindruck der Liegenschaften und wird in den Kaufpreisdaten durch einen deutlich höheren Gebäudestandard, sowie einer wesentlich längeren Restnutzungsdauer bestätigt.

Unter Ausschluss der vorgenannten Vergleichsobjekte verbleiben 19 Objekte, die mit dem Bewertungsobjekt eine hinreichende Übereinstimmung aufweisen.

	Vertrags- datum	Ortsteil	Baujahr	RND	Gebäudeart	Wohnlage	Vermietungs- situation	Geschosslage	Gebäude- standard	Wohn- fläche	bereinigte Kaufpreise	bereinigte Kaufpreise je/m² WFL
Vergleichsobjekt 1	04.01.2022	Altenessen-Süd	1956	-	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	1. OG	-	45,00 m²	64.000 €	1.422 €/m²
Vergleichsobjekt 2	02.02.2022	Altenessen-Nord	1964	33	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	2. OG	2,3	62,00 m²	146.000 €	2.355 €/m²
Vergleichsobjekt 3	22.02.2022	Altenessen-Nord	1970	40	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	Erdgeschoss	2,6	77,00 m²	132.000 €	1.714 €/m²
Vergleichsobjekt 4	01.03.2022	Altenessen-Süd	1952	-	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	3. OG	-	55,00 m²	37.500 €	682 €/m²
Vergleichsobjekt 5	21.04.2022	Schonnebeck	1950	20	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	Erdgeschoss	2	51,00 m²	85.000 €	1.667 €/m²
Vergleichsobjekt 6	16.09.2022	Altenessen-Süd	1957	28	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	Erdgeschoss	2,1	55,14 m²	75.000 €	1.360 €/m²
Vergleichsobjekt 8	26.10.2022	Altenessen-Süd	1952	18	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	Erdgeschoss	2,3	76,00 m²	59.292 €	780 €/m²
Vergleichsobjekt 10	26.10.2022	Altenessen-Süd	1952	18	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	Erdgeschoss	2,3	79,00 m²	60.708 €	768 €/m²
Vergleichsobjekt 11	28.10.2022	Altenessen-Süd	1955	24	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	3. OG	2,1	70,00 m²	113.000 €	1.614 €/m²
Vergleichsobjekt 12	28.10.2022	Altenessen-Süd	1955	24	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	Erdgeschoss	2,1	70,00 m²	113.000 €	1.614 €/m²
Vergleichsobjekt 14	20.01.2023	Altenessen-Süd	1958	28	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	2. OG	2,4	69,00 m²	100.867 €	1.462 €/m²
Vergleichsobjekt 15	21.02.2023	Altenessen-Süd	1957	-	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	2. OG	-	63,00 m²	55.000 €	873 €/m²
Vergleichsobjekt 16	16.03.2023	Altenessen-Süd	1960	42	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	Dachgeschoss	2,9	55,00 m²	54.300 €	987 €/m²
Vergleichsobjekt 17	16.05.2023	Altenessen-Süd	1955	21	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	Erdgeschoss	2,5	80,00 m²	75.000 €	938 €/m²
Vergleichsobjekt 18	08.09.2023	Altenessen-Süd	1965	37	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	2. OG	2,2	66,19 m²	85.000 €	1.284 €/m²
Vergleichsobjekt 23	28.06.2024	Altenessen-Süd	1956	16	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	2. OG	2,5	50,00 m²	58.000 €	1.160 €/m²
Vergleichsobjekt 24	01.08.2024	Schonnebeck	1950	28	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	Erdgeschoss	2,7	52,00 m²	60.000 €	1.154 €/m²
Vergleichsobjekt 25	21.02.2025	Altenessen-Süd	1954	17	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	2. OG	2,5	67,00 m²	52.000 €	776 €/m²
Vergleichsobjekt 26	23.06.2025	Altenessen-Süd	1963	22	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	1. OG	-	46,00 m²	52.250 €	1.136 €/m²
											Mittelwert:	1.250 €/m²

Diese Vergleichsobjekte weisen einen durchschnittlichen bereinigten Kaufpreis in Höhe von 1.250 €/m² Wohnfläche auf.

4.3.2 Wahl des Vergleichsmaßstabs

Für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen nach dem Vergleichswertverfahren wird üblicherweise als Vergleichsmaßstab der Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Grundstücksmarktes genutzt. Die Auswertung zeigt deutlich, dass unter Berücksichtigung der Wertausreißer ein homogenes Bild der Kaufpreise je m² Wohnfläche zu erkennen ist. Daher wird im Rahmen dieses Vergleichswertverfahrens der Preis pro m² Wohnfläche als Vergleichsmaßstab zu Grunde gelegt.

4.3.3 Anpassung der Vergleichsobjekte an den Wertermittlungstichtag

Die vergleichbaren Kauffälle weisen eine weitgehende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt auf. Die Kauffälle sind an den Wertermittlungstichtag anzugleichen.

Die von dem Gutachterausschuss bereitgestellten Vergleichspreise stammen aus den Jahren 2022 bis 2024. Eine Anpassung auf den Wertermittlungstichtag erfolgt auf Basis des Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 1,8 %. Dieser Liegenschaftszins wurde in dem Grundstücksmarktbericht 2025 für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Bei dieser Anpassung wird nicht der objektspezifische Liegenschaftszins in Höhe von 2,05 % angesetzt, sondern der Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 1,8 %, der von dem Gutachterausschuss ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wurde. Die folgende Berechnung passt die verbleibenden Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag an. Hierzu wurde die Differenz aus der Anzahl der Monate zwischen dem Vertragsdatum der Vergleichsobjekte und dem Wertermittlungstichtag gebildet. Auf der Basis des Liegenschaftszinssatzes erfolgt die Anpassung der Werte auf den Wertermittlungstichtag.

Aus der Anpassung der Kaufpreisdaten an den Wertermittlungstichtag und die Grundstücksgröße, ergibt sich bei den verbleibenden zehn Vergleichsobjekten, das folgende Bild:

	Vertrags- datum	Ortsteil	Baujahr	RND	Gebäudeart	Wohnlage	Vermietungs- situation	Geschosslage	Gebäude- standard	Wohn- fläche	bereinigte Kaufpreise	bereinigte Kaufpreise je/m² WFL	ber. KP [€/m²] angepasst
Vergleichsobjekt 1	04.01.2022	Altessen-Süd	1956	-	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	1. OG	-	45,00 m²	64.000 €	1.422 €	1.516 €/m²
Vergleichsobjekt 2	02.02.2022	Altessen-Nord	1964	33	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	2. OG	2,3	62,00 m²	146.000 €	2.355 €	2.507 €/m²
Vergleichsobjekt 3	22.02.2022	Altessen-Nord	1970	40	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	Erdgeschoss	2,6	77,00 m²	132.000 €	1.714 €	1.822 €/m²
Vergleichsobjekt 4	01.03.2022	Altessen-Süd	1952	-	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	3. OG	-	55,00 m²	37.500 €	682 €	725 €/m²
Vergleichsobjekt 5	21.04.2022	Schonnebeck	1950	20	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	Erdgeschoss	2	51,00 m²	85.000 €	1.667 €	1.767 €/m²
Vergleichsobjekt 8	16.09.2022	Altessen-Süd	1957	28	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	Erdgeschoss	2,1	55,14 m²	75.000 €	1.360 €	1.431 €/m²
Vergleichsobjekt 9	26.10.2022	Altessen-Süd	1952	18	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	Erdgeschoss	2,3	76,00 m²	59.292 €	780 €	820 €/m²
Vergleichsobjekt 10	26.10.2022	Altessen-Süd	1952	18	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	Erdgeschoss	2,3	79,00 m²	60.708 €	768 €	807 €/m²
Vergleichsobjekt 11	28.10.2022	Altessen-Süd	1955	24	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	3. OG	2,1	70,00 m²	113.000 €	1.614 €	1.696 €/m²
Vergleichsobjekt 12	28.10.2022	Altessen-Süd	1955	24	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	Erdgeschoss	2,1	70,00 m²	113.000 €	1.614 €	1.696 €/m²
Vergleichsobjekt 14	20.01.2023	Altessen-Süd	1958	28	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	2. OG	2,4	69,00 m²	100.867 €	1.462 €	1.530 €/m²
Vergleichsobjekt 15	21.02.2023	Altessen-Süd	1957	-	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	2. OG	-	63,00 m²	55.000 €	873 €	912 €/m²
Vergleichsobjekt 16	16.03.2023	Altessen-Süd	1960	42	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	Dachgeschoss	2,9	55,00 m²	54.300 €	987 €	1.027 €/m²
Vergleichsobjekt 17	16.05.2023	Altessen-Süd	1955	21	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	Erdgeschoss	2,5	80,00 m²	75.000 €	938 €	976 €/m²
Vergleichsobjekt 18	08.09.2023	Altessen-Süd	1965	37	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	2. OG	2,2	66,19 m²	85.000 €	1.284 €	1.328 €/m²
Vergleichsobjekt 23	28.06.2024	Altessen-Süd	1956	16	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	2. OG	2,5	50,00 m²	58.000 €	1.160 €	1.184 €/m²
Vergleichsobjekt 24	01.08.2024	Schonnebeck	1950	28	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	Erdgeschoss	2,7	52,00 m²	60.000 €	1.154 €	1.177 €/m²
Vergleichsobjekt 25	21.02.2025	Altessen-Süd	1954	17	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	unvermietet	2. OG	2,5	67,00 m²	52.000 €	776 €	783 €/m²
Vergleichsobjekt 26	23.06.2025	Altessen-Süd	1963	22	Mehrfamilienhaus	einfach - mittel	vermietet	1. OG	-	46,00 m²	52.250 €	1.136 €	1.139 €/m²
												Mittelwert:	1.308 €/m²

Die Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag im August 2025 führt zu einem Mittelwert der Kaufpreise / m² Wohnfläche in Höhe von 1.308 €. Weitere Anpassungen der Vergleichsobjekte sind nach sachverständiger Einschätzung nicht erforderlich.

4.3.4 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Aus den bereinigten und an den Zeitpunkt der Wertermittlung angepassten Vergleichskaufpreisen wurde ein Mittelwert in Höhe von 1.308 € / m² Wohnfläche sachverständig abgeleitet. In den vorherigen Schritten wurden sämtliche wertbeeinflussenden Faktoren beseitigt oder an den Wertermittlungstichtag angepasst. Es ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich, weitere Anpassungen vorzunehmen. Für das Bewertungsobjekt mit einer Wohnfläche von 53,52 m² wird zum Wertermittlungstichtag ein unbelasteter Vergleichswert in Höhe von

$$53,52 \text{ m}^2 \times 1.308 \text{ € / m}^2 = 70.004 \text{ €}$$

ermittelt.

4.3.5 Marktanpassung

Eine weitere Marktanpassung ist im Rahmen des Vergleichswertverfahrens nach sachgerechter Einschätzung nicht erforderlich. Die von dem Gutachterausschuss gelieferten Marktdaten, die sachgerecht an das Wertermittlungsobjekt angepasst wurden, geben die Marktsituation in einem ausreichenden Maße wieder.

4.3.6 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Vergleichswertes

Der vorläufige marktangepasste Vergleichswert des Bewertungsobjektes wird auf

$$70.004 \text{ €}$$

geschätzt. Um aus dem marktangepassten Vergleichswert den Verkehrswert abzuleiten, sind in einem weiteren Schritt die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Absatz 5) zu bewerten. In Absatz 6 wird unter Berücksichtigung dieser Merkmale der Verkehrswert abgeleitet und begründet.

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

5.1 Allgemeines

Nach den Vorgaben des § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

In der Bewertungspraxis ist es üblich, zunächst den vorläufigen Verkehrswert des Bewertungsobjektes auf der Basis marktüblicher Gegebenheiten zu ermitteln und abweichende Merkmale anschließend als objektspezifische Merkmale in der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

5.2 Grunddienstbarkeit:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Grunddienstbarkeit belastet. Diese Grunddienstbarkeit aus dem Jahre 1913, sichert den folgend aufgeführten Grundstücken das Recht zu, das Bewertungsgrundstück zu begehen, befahren und zu bereiten. Bei dieser Belastung handelt es sich um ein privates Wegerecht, welches den jeweiligen Eigentümern der folgend aufgeführten Grundstücke zusteht:

- Flurstück 484 (Blatt 4099 – 4104)
- Flurstück 91 und 92 (Blatt 103)
- Flurstück 223 (Blatt 1797)
- Flurstück 480 (Blatt 4061 – 4069)
- Flurstück 481 (Blatt 4092 – 4098)
- Flurstück 483 (Blatt 4085 – 4091)
- Flurstück 112 (Blatt 650)

Das Wegerecht bezieht sich auf die Gartenfläche des Bewertungsobjektes. Das Ausmaß der Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigung ist als vertretbar einzustufen. Dies begründet sich wie folgt:

- Das Wegerecht bezieht sich auf die gesamte Gartenfläche des Bewertungsgrundstücks.
- Das Wegerecht nimmt einen großen Bereich des Bewertungsgrundstücks ein (> 15 %).
- Die bauliche Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks wird durch das Wegerecht in Teilen eingeschränkt.
- Es sind gewisse Immissionen durch das Wegerecht zu erwarten.

Nach Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen, führt eine vertretbare Belastung durch das Ausmaß der Nutzungseinschränkung zu einem Abschlag vom unbelasteten Bodenwert des Bewertungsgrundstücks in Höhe von 6 % bis 20 % des Grundstückswertes.

Der unbelastete Bodenwert des Bewertungsgrundstücks beträgt, 31.700 €. Durch die vertretbaren Auswirkungen des Wegerechts beträgt der Abschlag von dem unbelasteten Bodenwert des Grundstücks nach sachverständiger Schätzung 6 % des Grundstückswertes und entspricht einem wirtschaftlichen Nachteil in Höhe von

– 1.902,00 €

Nach sachverständiger Einschätzung ist auf eine Marktanpassung zu verzichten.

5.3 Mietdifferenz zum marktüblichen Mietzins

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Der Nettokaltmietzins beträgt 270,00 € monatlich. Bezogen auf die Wohnfläche in Höhe von 53,52 m² ermittelt sich ein Mietzins in Höhe von 5,04 €/m² monatlich. Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten werden gesondert gezahlt und jährlich im Rahmen einer Betriebs- und Heizkostenabrechnung abgerechnet.

Der qualifizierte Mietenspiegel 2024 der Stadt Essen gibt für Mietwohnungen in der Qualität und Lage des Bewertungsobjektes einen Mietzins in Höhe von 6,26 €/m² Wohnfläche vor. Die Mietspanne beginnt bei 5,20 €/m² und endet bei 7,39 €/m² Wohnfläche. Auf Grund der Situation auf dem Grundstücksmarkt wurde im Ertragswertverfahren ein Mietzins in Höhe von 6,80 €/m² Wohnfläche für das Bewertungsobjekt als marktüblich erzielbarer Mietzins ermittelt.

Der aktuell vertraglich vereinbarte Mietzins weicht deutlich von dem marktüblich erzielbaren Mietzins ab. Im Rahmen dieses Gutachtens wird diese Abweichung durch einen Abschlag vom Verkehrswert berücksichtigt. Dieser Abschlag ermittelt sich auf der Grundlage der Mietdifferenzen

und unter Berücksichtigung der Dauer einer Anpassung des vertraglich vereinbarten Mietzinses an den marktüblichen Zins. Diese zukünftigen Erträge werden auf der Grundlage des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes auf den Wertermittlungstichtag abgezinst. Diese Berechnung ist als Zahlenreihe in der Anlage zu diesem Gutachten aufgeführt.

Die Berechnung basiert auf folgenden Daten:

- Die vertraglich vereinbarte Grundmiete ist auf Grundlage des § 558 BGB an die marktübliche Miete anzupassen.
- In Essen kann die Miete innerhalb von drei Jahren um maximal 20 % (Kappungsgrenze) angepasst werden. Essen zählt nicht zu den Städten, bei denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist.
- Die Berechnung basiert auf der Annahme, dass unmittelbar nach dem Wertermittlungssuchtag eine erste Mietanpassung durchgeführt werden kann, die eine Mietanpassung bis zur Kappungsgrenze ermöglicht. Diese Mietanpassung wird zum 1. Dezember 2025 wirksam und führt zu einer Mieterhöhung auf 6,05 €/m² Wohnfläche monatlich.
- Der Mietzins muss dann für drei Jahre unverändert bleiben und kann ab Dezember 2028, durch eine weitere Mietanpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Mieten auf dem Essen Wohnungsmarkt bis zum Jahre 2028 weiter entwickeln werden. In Abhängigkeit von dem Mietniveau im Jahre 2028 ist ggfls. eine höhere Mietanpassung realisierbar.

Unter Berücksichtigung einer Abzinsung der zukünftig zu realisierenden Mieterlöse auf den Wertermittlungstichtag, wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes mit

-1.772,72 €

belastet.

6 Ableitung des Verkehrswertes

6.1 Allgemeine Grundsätze

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl der Wertermittlungsverfahren ist zu begründen.

6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Die Bewertung des Objektes erfolgt auf der Basis des Vergleichswertverfahrens. Das Ertragswertverfahren wurde zur Plausibilisierung der Ergebnisse berechnet. Die Bewertungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

	Ertragswert	Vergleichswert
Vorläufiger Verfahrenswert:	66.037 €	70.004 €
Marktanpassung:	- €	- €
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	66.037 €	70.004 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Grunddienstbarkeit:	- 1.902 €	- 1.902 €
Mietdifferenz zum marktüblichen Mietzins:	- 1.773 €	- 1.773 €
Summe der BOG's:	- 3.675 €	- 3.675 €
Verkehrswert:	62.362 €	66.329 €
Verkehrswert (gerundet):	62.000 €	66.000 €

6.3 Ableitung des Verkehrswertes

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wird der Verkehrswert aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. Das Ertragswertverfahren dient lediglich zur Plausibilisierung.

Für eine Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens spricht die Qualität der durch den Gutachterausschuss der Stadt Essen bereitgestellten vergleichbaren Kauffälle. In Summe wurden 26 Datensätze zu vergleichbaren Kauffällen vorgelegt. Aus diesen Kauffällen konnten 19 Objekte ermittelt werden, die mit dem Bewertungsobjekt in einer Vielzahl von Ausstattungsmerkmalen vergleichbar sind.

Für eine Plausibilisierung des Verkehrswertes durch das Ertragswertverfahren, spricht die Anzahl und Qualität der verfügbaren Daten. Der Mietenspiegel der Stadt Essen bietet eine gute Grundlage zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete für dieses Objekt. Der Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Essen gibt Auskunft über die Höhe des Liegenschaftszinssatzes und macht Vorgaben zur Höhe der Bewirtschaftungskosten. Zudem ist der Bodenrichtwert für das Bewertungsobjekt klar zu bestimmen. Eine wichtige Grundlage für das Ertragswertverfahren ist das Baujahr des Gebäudes, welches aus der Bauakte klar zu bestimmen ist. Somit liegen die wesentlichen Daten zur Bewertung des Objektes im Rahmen des Ertragswertverfahrens als klare und nachvollziehbare Datengrundlage vor.

Der Ertragswert des Bewertungsobjektes weicht mit -4 T€ um 6,1 % von dem Vergleichswert ab. Die Plausibilisierung ist durch diese Abweichung gegeben.

Das Sachwertverfahren wird bei Immobilien angewandt, die nicht am Mietmarkt gehandelt werden und deren Wert sich an den Herstellungskosten oder Wiederbeschaffungskosten bemisst. Das Sachwertverfahren wird überwiegend bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewandt und bleibt daher im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens unberücksichtigt.

Der unbelastete Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 6 im Riegelweg 27 in 45309 Essen, Stadtteil Schonnebeck, Grundbuch von Schonnebeck, Flur 3, Flurstück 483, Wohnungsgrundbuch 4090, wird zum Wertermittlungstichtag 27. August 2025 auf

66.000 €

(sechshundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

Hinweis des Sachverständigen:

Bereits im Jahre 2023 hat die Eigentümergemeinschaft Beschlüsse zur Erneuerung der Dacheindeckung und den Einbau einer Heizanlage gefasst. In diesem Zusammenhang sind Sonderumlagen der Eigentümerinnen und Eigentümer beschlossen worden. Diese

Sonderumlagen wurden von dem Eigentümer des Bewertungsobjektes nicht geleistet. Daher wurden bisher keine Aufträge zur Erneuerung des Daches oder dem Einbau einer Heizanlage beauftragt. Es muss damit gerechnet werden, dass die Eigentümergemeinschaft die beiden Beschlüsse aufhebt und unter Mitwirkung des neuen Eigentümers eine neue Beschlussfassung zur Umsetzung der vorgenannten Gewerke beschließt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass eine Erwerberin oder ein Erwerber zeitnah nach dem Ankauf des Bewertungsobjektes eine Sonderinstandhaltungszahlung zu leisten hat.

Mögliche Verbindlichkeiten des aktuellen Eigentümers, gegenüber Kreditinstituten oder der Eigentümergemeinschaft, sind in dem ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt. Gemäß § 7 der Teilungserklärung sind mögliche Verbindlichkeiten des aktuellen Eigentümers gegenüber der Eigentümergemeinschaft aus dem Verkaufserlös an die Gemeinschaft abzuführen.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Das Gutachten ist auf den Wertermittlungstichtag bezogen und nur für den Auftraggeber sowie für den angegebenen Zweck bestimmt. Auftragsgemäß soll durch dieses Gutachten keine Schutzwirkung zugunsten Dritter entstehen. Die Haftungsdauer beträgt zwei Jahre ab Ausstellungsdatum und ist auf grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz beschränkt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Sachverständigen gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009).

Bochum, 2. Oktober 2025



Stefan Eismann

Sachverständiger für Immobilienwertermittlung (TÜV)
Dipl. Wohnungs- und Immobilienwirt (FWI)

7 Anlagen

7.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



7.2 Bilder Gebäude und Außenanlagen



Gebäudevorderseiten



Gebäuderückseite



Eingangsbereich



Treppenhaus



Treppenhaus



Wohnungseingangstür Bewertungsobjekt



Tür zum Dachgeschoss



Dachstuhl



Dachstuhl



Dachstuhl



Kellergänge zum Gartenausgang



Kelleraufgang zum Garten



Kellerraum des
Bewertungsobjektes





Garten – Blick zum Haus



Garten – Blick von Haus aus

7.3 Bilder des Bewertungsobjektes



Diele



Badezimmer



Wohnzimmer



Küchenbereich



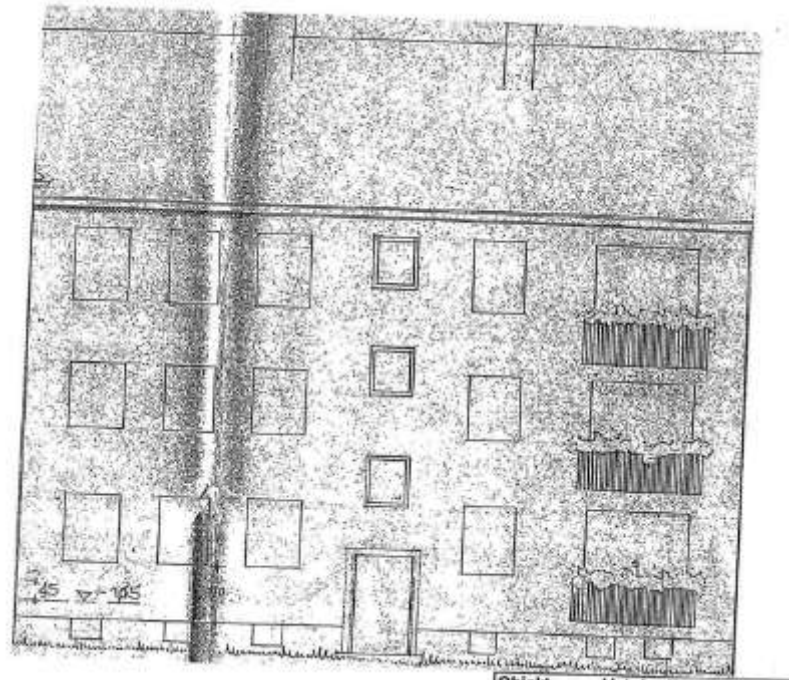
Balkon



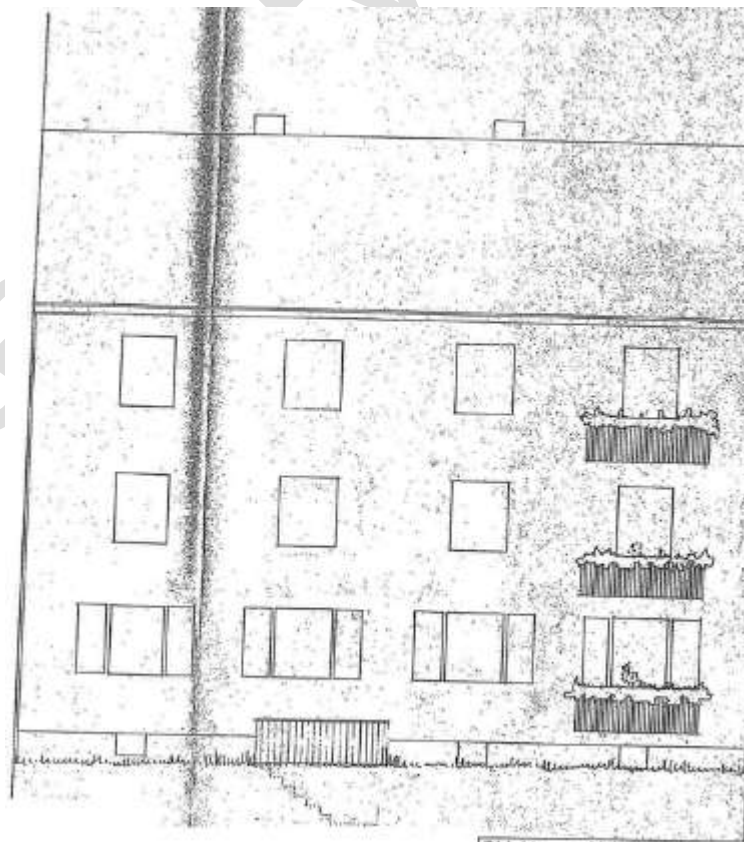
Schlafzimmer



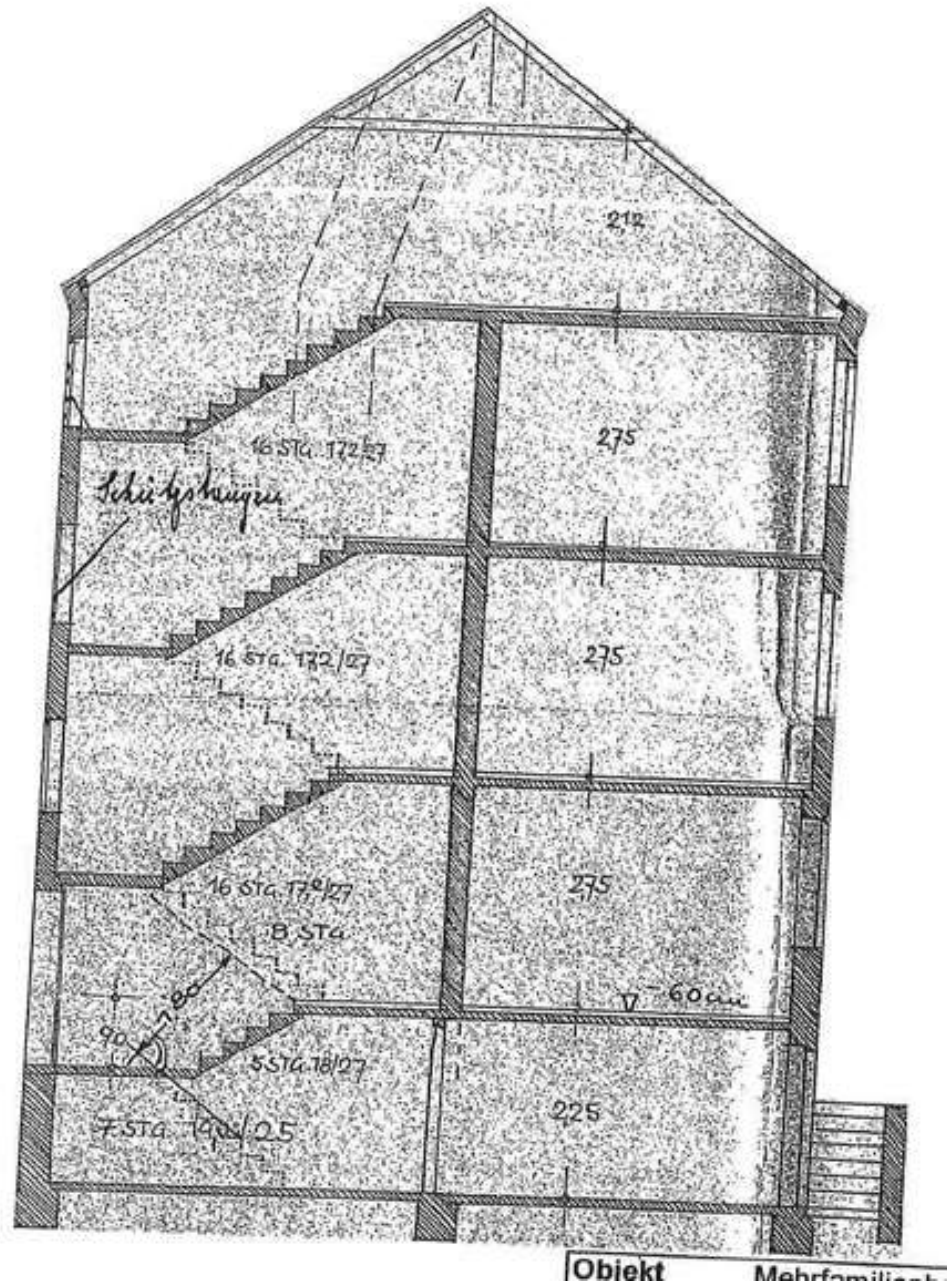
7.4 Gebäudeschnitt



Vorderseite



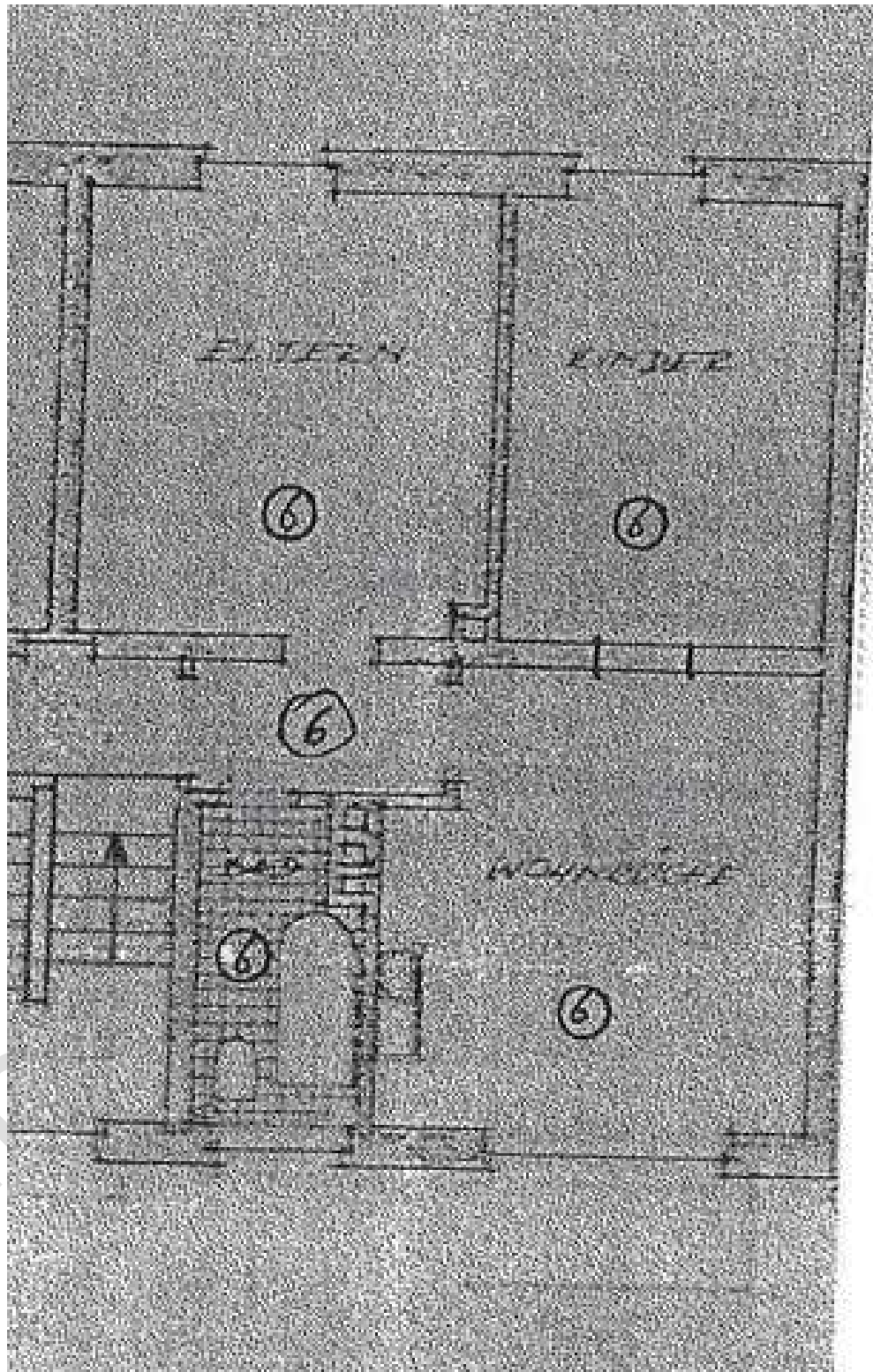
Rückseite



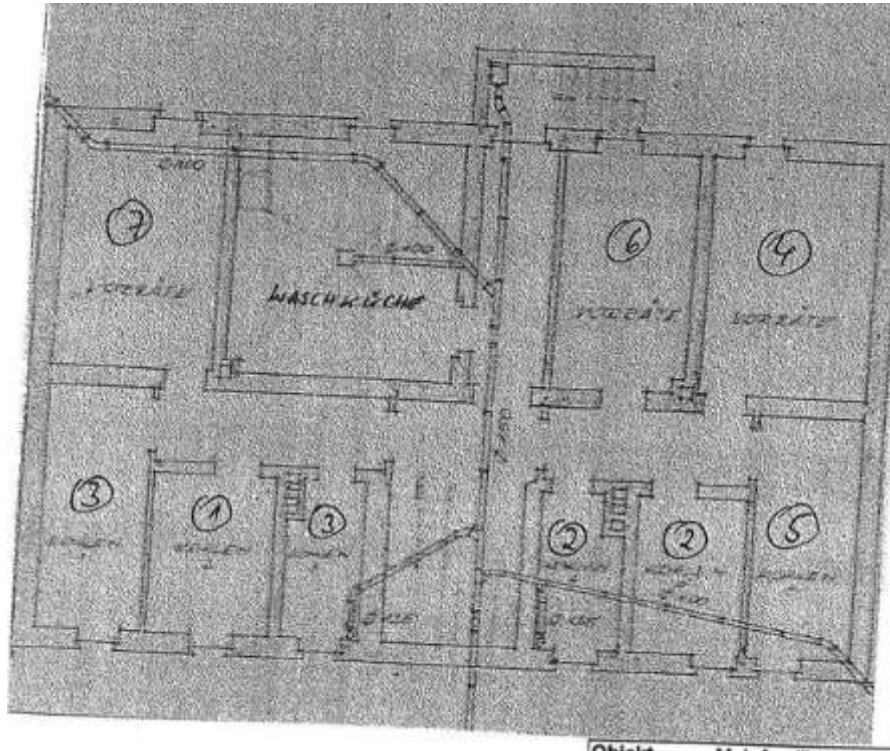
Schnitt



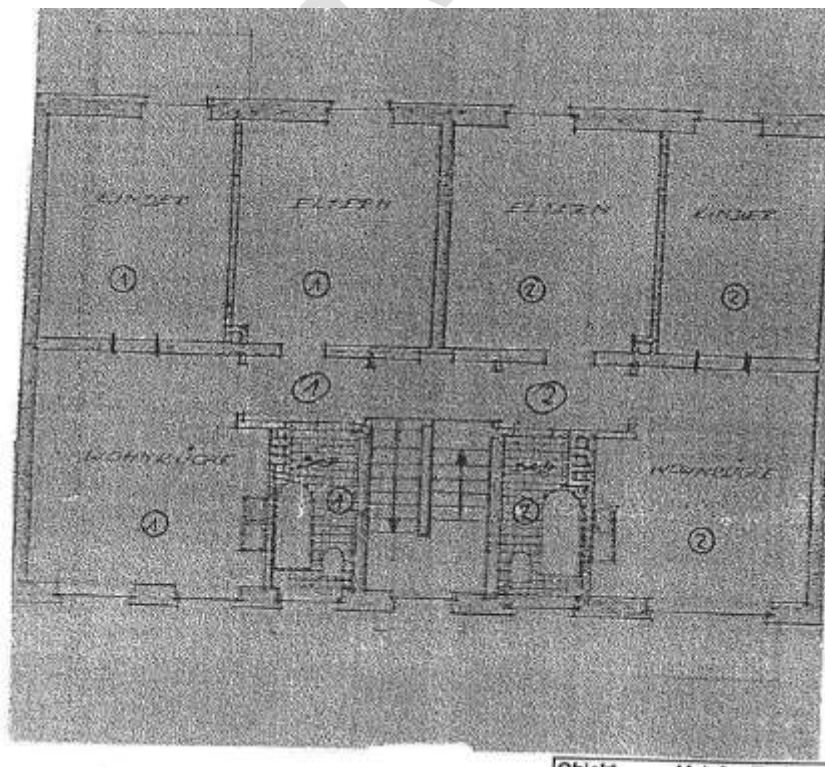
7.5 Grundriss der Wohnung:



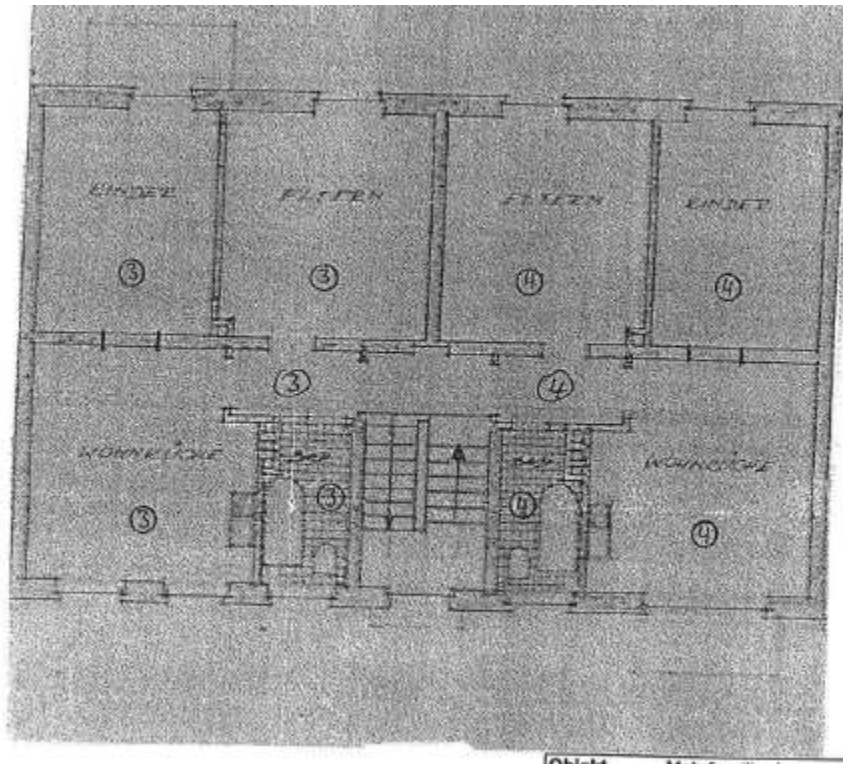
7.6 Grundrisse des Gebäudes



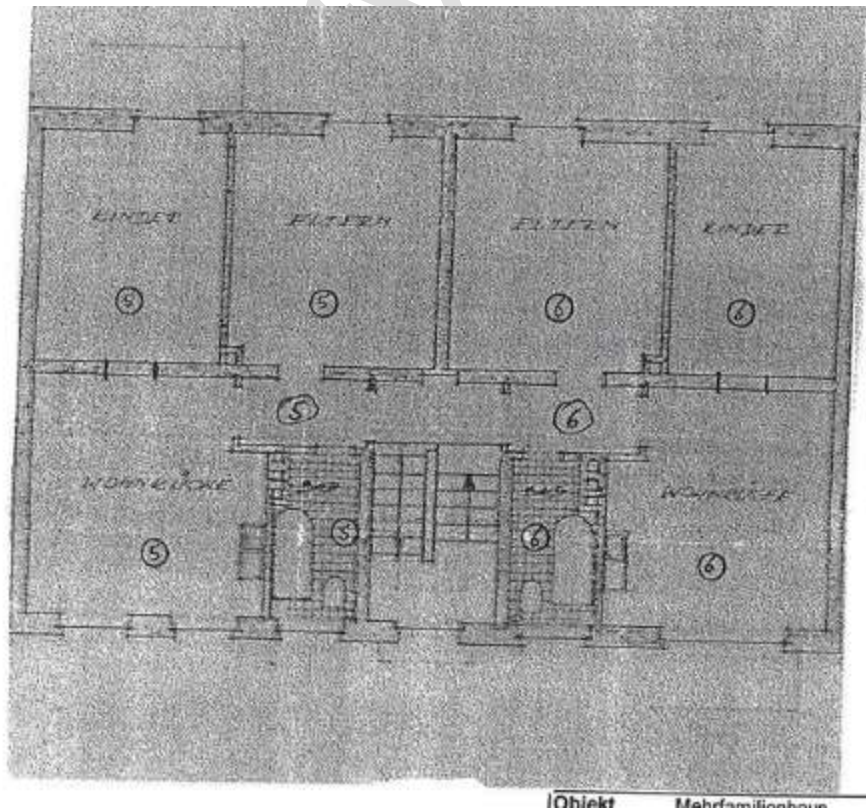
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

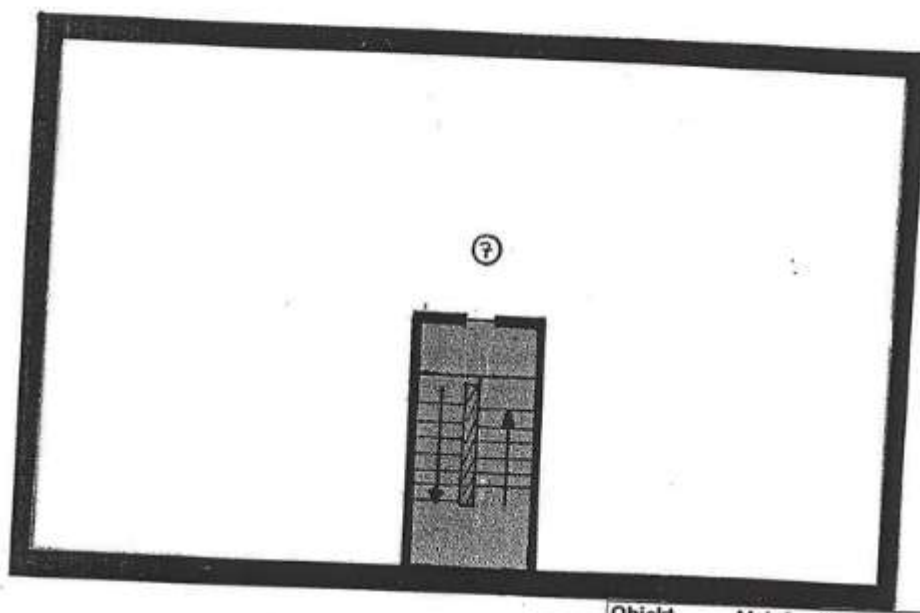


Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss





Grundriss Dachgeschoss

7.7 Ermittlung der Mietdifferenz (Underrent)

Monat	Marktmiete:	Sollmiete:	Differenz:	Monatlich:	Liegen- schaftszins:	Abzinsung:
Aug 25	6,80 €	5,04 €	- 1,76 €	- 94,20 €	2,05%	- 94,20 €
Sep 25	6,80 €	5,04 €	- 1,76 €	- 94,20 €	2,05%	- 94,03 €
Okt 25	6,80 €	5,04 €	- 1,76 €	- 94,20 €	2,05%	- 93,87 €
Nov 25	6,80 €	5,04 €	- 1,76 €	- 94,20 €	2,05%	- 93,71 €
Dez 25	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 39,97 €
Jan 26	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 39,91 €
Feb 26	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 39,84 €
Mrz 26	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 39,77 €
Apr 26	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 39,70 €
Mai 26	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 39,63 €
Jun 26	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 39,57 €
Jul 26	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 39,50 €
Aug 26	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 39,43 €
Sep 26	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 39,36 €
Okt 26	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 39,30 €
Nov 26	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 39,23 €
Dez 26	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 39,16 €
Jan 27	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 39,10 €
Feb 27	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 39,03 €
Mrz 27	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 38,96 €
Apr 27	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 38,90 €
Mai 27	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 38,83 €
Jun 27	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 38,76 €
Jul 27	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 38,70 €
Aug 27	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 38,63 €
Sep 27	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 38,57 €
Okt 27	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 38,50 €
Nov 27	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 38,43 €
Dez 27	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 38,37 €
Jan 28	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 38,30 €
Feb 28	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 38,24 €
Mrz 28	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 38,17 €
Apr 28	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 38,11 €
Mai 28	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 38,04 €
Jun 28	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 37,98 €
Jul 28	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 37,91 €
Aug 28	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 37,85 €
Sep 28	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 37,78 €
Okt 28	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 37,72 €
Nov 28	6,80 €	6,05 €	- 0,75 €	- 40,25 €	2,05%	- 37,66 €
Dez 28	6,80 €	6,80 €	- €	- €	-	- €
				-1.825,67 €		-1.772,72 €