

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.

25.10.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 180 K 17-25



an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück

Glashüttenstraße 17, 45139 Essen,

Gemarkung Essen, Flur 99, Flurstück 230

151,9 / 1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem **Sondereigen-
tum an Nr. 4**, Wohnung gelegen im 1. Obergeschoss rechts, zzgl.
Kellerraum Nr. K4

Wohnungsgrundbuch von Essen Blatt 5331

Verkehrswert

82.000,00 Euro

Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag): 21.08.2025

Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	10
1.3 Erschließungszustand	11
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	12
2. Gebäudebeschreibung	17
2.1 Fotoreportage	17
2.2 Ausführung und Ausstattung	21
2.3 Massen und Flächen	26
3. Verkehrswertermittlung	27
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	27
3.2 Bodenwertermittlung	29
3.2.1 Bodenrichtwert	29
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	30
3.3 Ertragswertermittlung	32
3.3.1 Ertragswert	37
3.3.2 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 4	38
3.4 Vergleichswertermittlung	39
3.4.1 Immobilienrichtwert	42
3.4.2 Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 4	43
3.5 Verkehrswerte	44
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 4	44

Anlagen

Literaturverzeichnis, Grundrisse, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 04.06.2025:

Geschäftsnr. 180 K 3/25:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums in der Gemarkung Essen

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Essen Blatt 5331

BV lfd. Nr. 1

151,9/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Essen, Flur 99, Flurstück 230, Hof- und Gebäudefläche, Glashüttenstraße 17, Größe: 211 m², verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 4 des Aufteilungsplanes,

Eigentümerin:

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.

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 18.08.2025.
 - 1.2 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.3 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformatio: <https://geoportal.essen.de/baulasteninformatio>.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Essen, Flurkarte, vom 24.06.2025
 - 1.5 Schreiben der unteren Bodenschutzbehörde – Altlastenkataster – vom 24.06.2025.
 - 1.6 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse vom 29.09.2025.
 - 1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Essen, Blatt 5331, vom 01.04.2025.

- 1.8 Auskunft Geoserver der Stadt Essen bezüglich des Planungsrechts.
- 1.9 Teilungserklärung Urk.- Rolle 33/1984 vom 19.01.1984.
- 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.
- 1.14 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen: <https://geoportal.essen.de/laermkarte/>
- 1.15 Einsicht in die Starkregenkarte: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>
2. Eigentümer:
3. Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist die
- 3.1 Feststellungen aufgrund der Informationen der Hausverwaltung: Energieausweis, Instandhaltungsrücklage, Angaben zum Gebäude.
4. Durchgeführter Ortstermin:
- 4.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 21.08.2025:
Teilnehmer:
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige,
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger,
Es konnten an dem Ortstermin die Außenanlagen vorn und hinten, die Fassaden der Gebäude von vorne und hinten, das Treppenhaus sowie die Kellerräume besichtigt werden.
Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden, da am vereinbarten Termin niemand öffnete. Die Bewertung erfolgt aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen ohne Sicherheitsabschlag nach Rücksprache mit dem AG Essen.
- 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, 21.08.2025, festgelegt.
6. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 49 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit 5 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte PDF-Version und eine PDF-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.



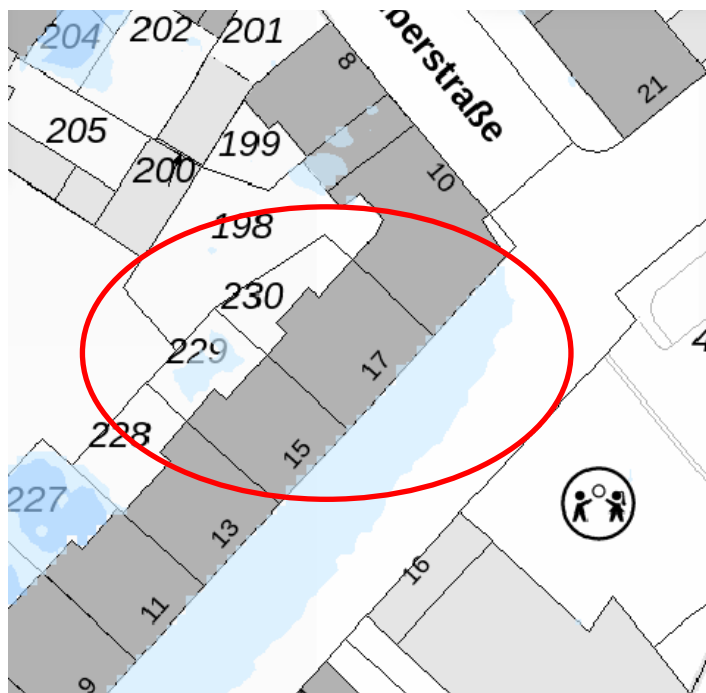
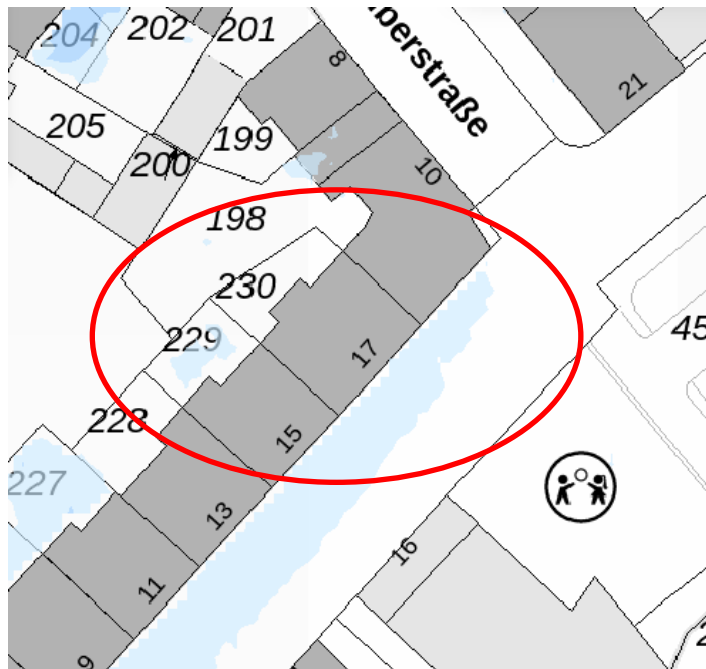
Quelle: wikipedia.de, Baumer, Markus / CC-BY-SA 2.0 Wikimedia Commons

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:	<p>Essen - Ostviertel.</p> <p>Das mit rund 6.700 Einwohnern zu den kleineren Stadtteilen gehörende Ostviertel fügt sich unmittelbar an den östlichen Stadtkern an. Unweit des Hauptbahnhofs und der zentralen Haltestelle Porscheplatz gelegen, ist es insgesamt gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Drei Buslinien verbinden das Ostviertel mit dem Stadtzentrum.</p> <p>Neben aktiv genutzten Arealen finden sich große Industriebrachen, einige Leerstände, aber insgesamt nur wenige Grünflächen.</p> <p>Die Entfernung von dem zu bewertenden Grundstück bis zum Stadtkern von Essen und zum Hauptbahnhof beträgt ca. 700 m. Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Süden in ca. 2 km Entfernung an der Auffahrt Essen-Huttrop zur A 40.</p>
Wohn- bzw. Geschäftslage:	<p>Einfache Wohnlage, Lageklasse 1 gemäß Anlage des Mietspiegels der Stadt Essen (= Faktor 0,94); bzw. gem. neuer Wohnlagenkarte: V.</p> <p>Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 800 m auf der Steeler Straße.</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<p>Die Glashüttenstraße ist auf der Straßenseite des zu bewertenden Grundstücks zum vorwiegenden Teil mit viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen bebaut. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich ein Gewerbeobjekt, ein Spielplatz und ein Parkplatz.</p>
Immissionen:	<p>Das zu bewertende Grundstück befindet sich in ca. 40 m Luftlinie zu Bahngleisen. Aufgrund der hohen Schallschutzwand und der direkten Nähe zu den Bahngleisen ist jedoch gemäß Lärmkarte nicht mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen.</p>
Starkregen und Hochwassermerkmale:	<p>Das zu bewertende Grundstück ist von Starkregenereignissen betroffen, wie es auch die Gefahrenkarten, erstellt vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, für diesen</p>

Bereich bestätigen. Nachfolgend Auszüge aus der **Starkregenhinweiskarte** für Nordrhein-Westfalen, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks, (keine Legende vorhanden).

Seltenes und extremes Starkregenereignis:



Quelle: <https://www.hochwasserkarten.nrw.de/>

Auszug aus den Begriffserläuterungen der Hochwasserkarten:

Starkregen:

Unter *Starkregen* wird allgemein eine große Regenmenge innerhalb sehr kurzer Zeit verstanden. Diese Regenmengen übersteigen oftmals die Leistungsfähigkeit kommunaler Entwässerungsanlagen (z.B. Abwasserkanäle) und können bei ihrem Abfluss über die Geländeoberflächen erhebliche Schäden anrichten. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat flächendeckend Starkregenereignisse für ganz NRW berechnen lassen und in einer *Starkregenhinweiskarte* dargestellt. In der Karte wird zwischen zwei Starkregen-Szenarien unterschieden:

- **seltenes Starkregenereignis** = 36-50 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m²) bei einer Jährlichkeit von 100 Jahren.
- **extremes Starkregenereignis** = 90 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m²).

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.

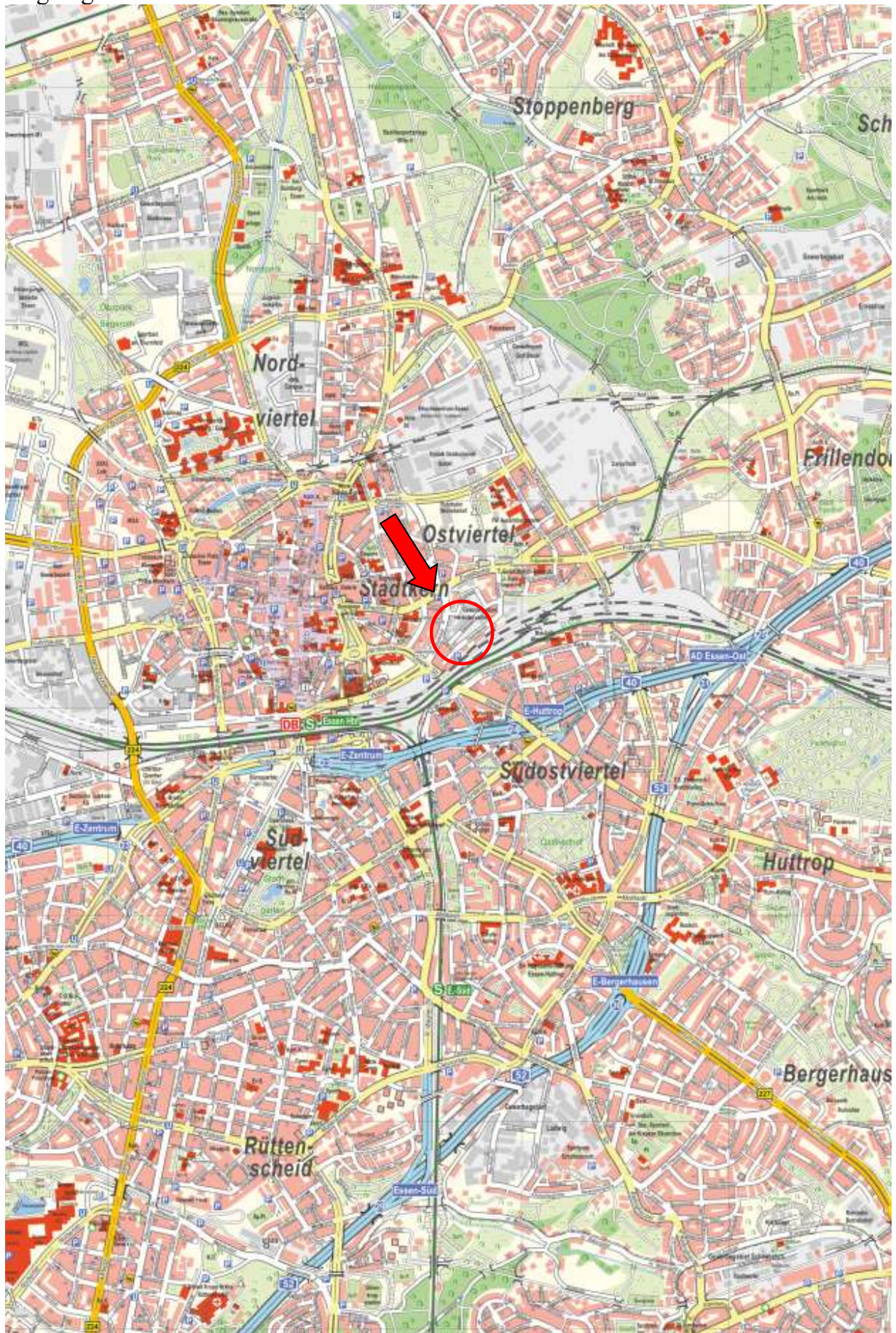
Auf der Karte wird die Ausdehnung der Überschwemmung flächenhaft gezeigt. Die potenzielle Einstautiefe wird dabei in drei Klassen unterteilt: 0 bis 0,05 Meter, 0,05 bis 0,25 Meter oder höher als 0,25 Meter.

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 (Ostviertel) 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 230, eingefügt:



**Stadt Essen
Katasteramt**

Lindenallee 10
45127 Essen

Flurstück: 230
Flur: 99
Gemarkung: Essen
Glashüttenstr. 17, Essen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW

Erstellt: 24.06.2025
Zeichen: EI-Nr. 2039



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

Flurstück 230:

Straßenfronten:	Ca. 12,7 m zur <i>Glashüttenstraße</i> .
Mittlere Tiefe:	Ca. 16,6 m.
Mittlere Breite:	Ca. 12,7 m.
Grundstückszuschnitt:	Trapezförmig.
Topografie:	Eben.
Grundstücksgröße:	211 m ² .

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	Glashüttenstraße: 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 auf der Straße.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW – vorhandene Bebauung – für die Anliegerfronten zur <i>Glashüttenstraße</i> 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 als Mittelhaus einer geschlossenen Bebauung. Das Wohnhaus wurde direkt an dem öffentlichen Verkehrsraum errichtet. Links und rechts schließen sich gleichartige Gebäude an. Der rückwärtige kleine Hofbereich wird durch eine ca. 1,6 m hohe Mauer eingefriedet.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuches von Essen Blatt 5331:

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		ha	a
1	2	a	b	c/d	e	4			
1	151,9/ 1.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		Essen	99	230		Hof- und Gebäudefläche, Glashüttenstr. 17	2	11	
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 4 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte - Essen Blatt 5328 bis Blatt 5336 - dieses Blatt ausgenommen - beschränkt. Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 19. Januar 1984 Bezug genommen. Eingetragen am 14. Februar 1984.</p>									

In **Abteilung II** des Grundbuchs von Essen Blatt 5331 bestehen, abgesehen von der Eintragung der Zwangsversteigerung, keine Eintragung.

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 230 mit insgesamt 9 Wohneigentumen wurden laut Teilungserklärung keine besonderen Bestimmungen bzw. Sondernutzungsrechte festgelegt.

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 keine Eintragung.

Bergbau: Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hercules“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Hercules“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung siehe in der Anlage.

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können ggf. Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde.

In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt werden.

Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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 230: Baureifes Land.
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 19.01.2018 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16/16 „*Flachdachbegrünung Essener Innenstadt*“.
- Der Bebauungsplan trifft für dieses Grundstück folgende Festsetzungen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.1 Durch den Bebauungsplan Nr. 16/16 Flachdachbegrünung Essener Innenstadt werden die Durchführungs- und Bebauungspläne

- Nr. 110 Bernestr., Steeler Str., Varnhorststr. (Städt. Badeanstalt)
- Nr. 117 Altstadt - Ost
- Nr. 162 Altstadt - Ost, Steeler Str. Ecke Söllingstr. Taubenstr., II. Änderung zu Nr. 117
- Nr. 205 Viehofer Platz, II. Änderung zu Nr. 124
- Nr. 208 Altstadt - Ost, III. Änderung zu Nr. 117 u. Innenstadt, V. Änderung zu Nr. 118 (Hollestr., Glashüttenstr.)
- Nr. 213 Innenstadt (Porschekanzel, Zwölfling), VI. Änderung zu Nr. 118
- Nr. 257 Stoppenberger Str. II. Änderung, Viehofer Str. III. Änderung, Altstadt - Ost VII. Änderung
- Nr. 262 Altstadt - Ost (Bereich: Waldthausenstr., Gerlingstr.), VI. Änderung zu Nr. 117
- Nr. 42/72 Innenstadt, Bereich: Teichstr., Hollestr., Varnhorststr., (Holle - Center), XXII. Änderung
- Nr. 24/73 Innenstadt (City - Center und Rathaus), XIX. Änderung
- Nr. 08/83 Alfredistr., Steeler Str.
- Nr. 03/85 Innenstadt nördl. Teil
- Nr. 04/85 Innenstadt, südl. Teil
- Nr. 04/85 Innenstadt, südl. Teil, 1. Änderung
- Nr. 04/85 Innenstadt, südl. Teil, 2. Änderung
- Nr. 02/87 Viehofer Platz, Pferdemarkt
- Nr. 04/87 Weberplatz
- Nr. 01/89 Innenstadt, I. Ergänzung
- Nr. 03/94 Teichstr.
- Nr. 07/00 City-Fußgängerzonen
- Nr. 03/01 Akazienallee, Teichstr. (Erweiterung Parkhaus Akazienallee)
- Nr. 01/05 Einkaufszentrum Limbecker Platz
- Nr. 02/08 Rottstr./Kreuzeskirchstr.

wie folgt ergänzt:

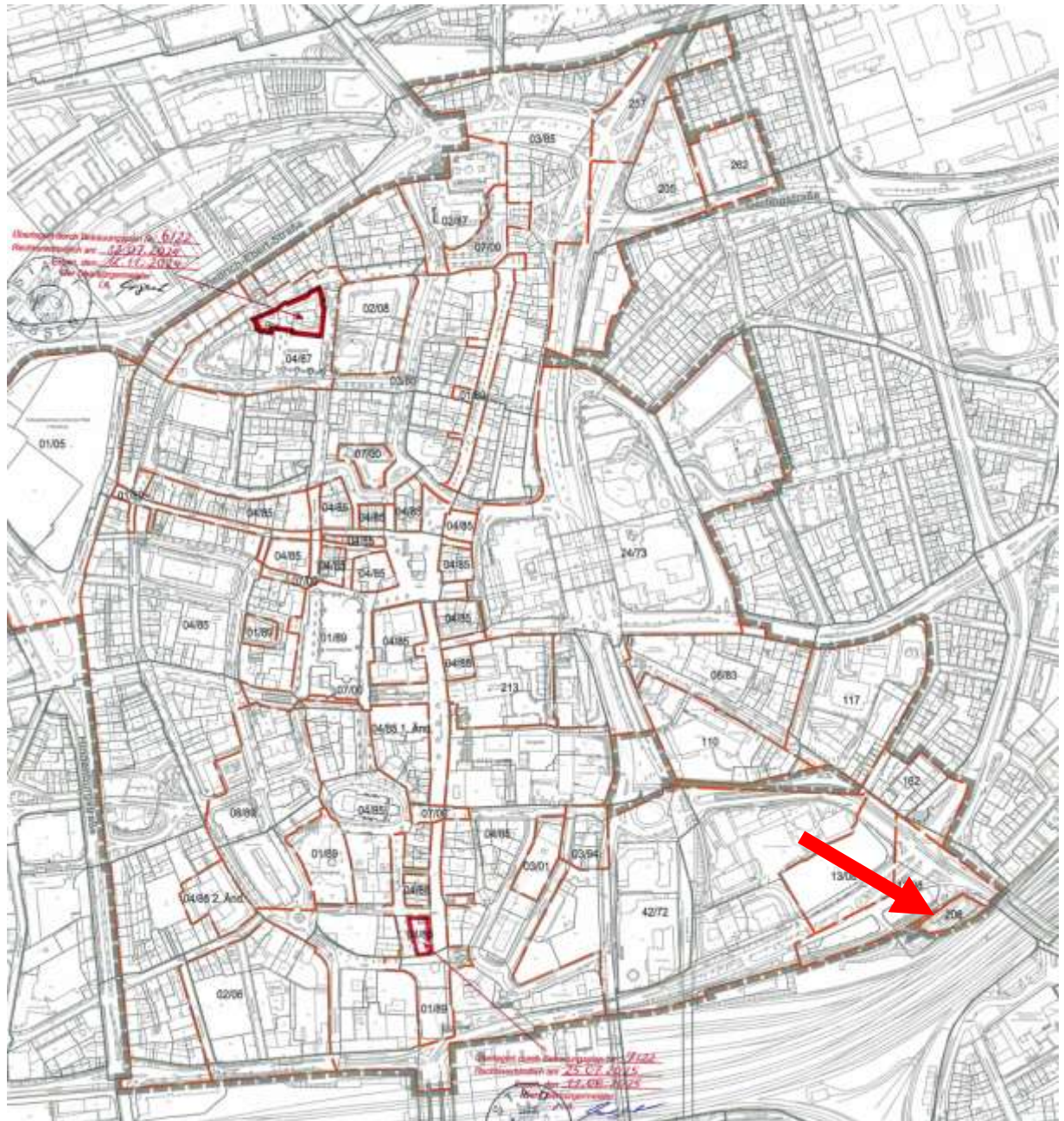
Begrünung von Flachdächern:

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Hierunter fallen zum Beispiel Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z.B. Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unzumutbar ist.

Begrünung von Tiefgaragen:

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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 vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung

Art der Gebäude: Viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.
Insgesamt 9 Wohneigentume gemäß Teilungserklärung.
Zu bewerten ist die Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss rechts.

Baujahr: 1903.
Baugenehmigung 63-21-03055/82 vom 02.05.1983 zum Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss.
Schlußabnahme am 4.11.1983.
Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 3.1.1984 für 9 Wohnungen (aus der Teilungserklärung).

2.1 Fotoreportage



Bild 01
Übersichtsbild

Blick auf die Vorderseite des aus insgesamt 9 Wohneigentumen bestehenden Wohnhauses. Das zu bewertende Wohneigentum Nr. 4 befindet sich im 1. Obergeschoss rechts. Das viergeschossige Gebäude hat eine Gaube mit Krüppelwalmdach und einen Erker, welcher vom 1. OG bis in das 2. OG reicht. Die Fassade zeigt Stilelemente und Verzierungen aus der Gründerzeit. Der Erker scheint abgesackt zu sein und wurde provisorisch abgestützt.



Bild 02
Übersichtsbild

Blick auf den Erker mit den Rissen und Ausbrüchen.



Bild 03
Übersichtsbild

Blick auf die rückwärtige Hoffläche. Sie ist in eine unbefestigte und eine befestigte Fläche unterteilt. Die direkt hinter dem Haus gelegene Fläche hat einen Betonsteinplattenbelag. Die unbefestigte Fläche ist komplett verwildert. Als Einfriedung dient eine ca. 1,6 m hohe verputzte Mauer ohne Abdeckung.



Bild 04
Übersichtsbild

Blick auf die Rückfassade des Wohnhauses. Das Treppenhaus ist herausgezogen. Die Fassade ist verputzt und gestrichen. Sie zeigt Abplatzungen, Risse und Verfleckungen. Links sieht man noch Reste von Efeu an der Fassade. Die Fensterbänke sind aus Beton.



Bild 05
Übersichtsbild

Blick auf die Hauseingangstür. Sie ist aus Holz mit einem halbkreisförmigen Oberlicht in Einfachverglasung. Vermutlich stammt sie aus dem Baujahr und zeigt größere Abnutzungerscheinungen. Im Vordergrund sieht man noch die provisorische Abstützung des Erkers.



Bild 06
Keller

Blick in den Kellerflur. Die Wände sind größtenteils unverputzt und gestrichen. Lediglich der Sockel ist verputzt. Die Wände sind stark verfleckt, teilweise hat sich die Farbe gelöst.



Bild 07
Keller

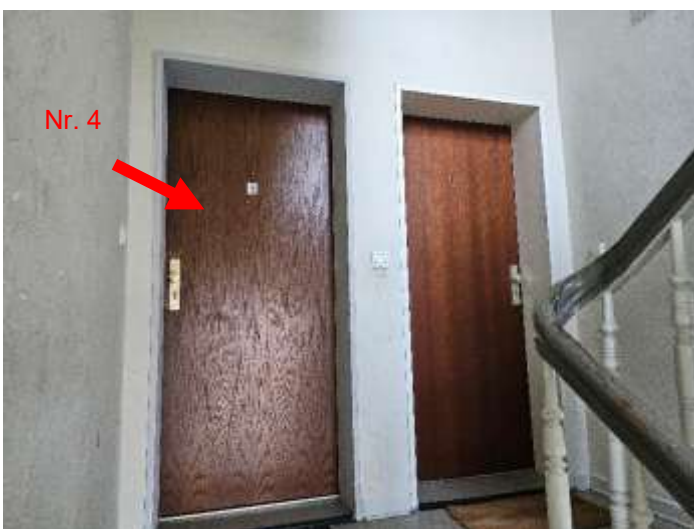
Blick in die Waschküche. Der Boden hat einen Estrichbelag mit Bodenablauf. Die Mauerwerkswände sind im Sockelbereich verputzt und gestrichen, darüber nur gestrichen. Hinten sieht man ein Stahlkellerfenster zur Belichtung. Die Stahlbetondecke ist ebenfalls unverputzt und gestrichen.

**Bild 08****Treppenhaus**

Blick in den Eingangsbereich des Treppenhauses. Hinten sieht man die alte Hauseingangstür mit Oberlicht. Die Wände sind verputzt und teilweise gestrichen. Es sind Verfleckungen und Risse an den Wänden sichtbar. Auf dem Boden ist ein Keramikplattenbelag verlegt. Links und rechts sieht man die Wohnungseingänge der Erdgeschosswohnungen.

**Bild 09****Treppenhaus**

Blick auf die zweiläufige Holztreppe. Auch das Geländer mit Handlauf ist aus Holz. An der Wand rechts sieht man die Briefkästen, welche zum Teil aufgebrochen sind. Die Tür weiter hinten (nicht im Bild) führt in die rückwärtige Hoffläche.

**Bild 10****Treppenhaus**

Blick auf die Wohnungseingangstüren der Wohnungen im 1. Obergeschoss. Die Tür links führt in das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 4. Die Türen sind aus Holz in einer Stahlzarge. Die gestrichenen Stahlzargen zeigen Farbabplatzungen.

**Bild 11****Treppenhaus.**

Blick auf das Podest im 3. Obergeschoss. Hinten befinden sich die 2 Wohnungstüren. Im Vordergrund führt eine angewinkelte Stahltreppe mit Holzstufen in das Dachgeschoss. Als Absturzsicherung dient ein Stahlgitter.

**Bild 12****Spitzboden**

Der kleine Spitzboden wird über eine Dachluke erschlossen. Von hier schaut man auf die alte Dachziegeleindeckung. Hier zeigen sich Fehlstellen. Eine Unterspannbahn und eine Wärmedämmung sind nicht vorhanden.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbeobachtung 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 vorherrschenden 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, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung 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 Schief lagen durch Setzungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenunterschiede gemacht werden.

Die räumliche Aufteilung wurde dem Aufteilungsplan entnommen.

Räumliche Aufteilung gem. Planunterlagen der Teilungserklärung (siehe auch Grundrisse in den Anlagen), Bezeichnungen Links und Rechts vom Hauseingang gesehen:

- KG: Treppenabgang, Flur, Waschraum, Trockenraum, Hausanschlussraum, Heizungsraum, 9 Abstellräume der Wohnungen.
- EG: Treppenhaus mit Hauseingang.
Links: Wohnung Nr. 1 mit Flur, Bad, Abstellraum, Küche, Wohn-/ Schlafzimmer.
Rechts: Wohnung Nr. 2 mit Diele, Abstellraum, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Wohnzimmer.
- 1.OG: Links: Wohnung Nr. 3: wie EG links.
Rechts: Wohnung Nr. 4 (zu bewertende Wohnung), mit Diele, Abstellraum, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Wohnzimmer.
- 2.OG: Links: Wohnung Nr. 5: wie EG links.
Rechts: Wohnung Nr. 6: wie 1.OG rechts.
- 3.OG: Links: Wohnung Nr. 7: wie EG links.
Rechts: Wohnung Nr. 8: mit Diele, Abstellraum, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Wohnzimmer, Treppe zum DG.
- DG: Hier befinden sich gemäß Teilungsplan ein Flur, Bad, Kammer, 2 Zimmer und ein Aufenthaltsraum. Eine Zuordnung zu Wohnung Nr. 8 bzw. der Wohnung Nr. 7 ist nicht ersichtlich.

Rohbau:

- Umfassungswände: Mauerwerk, 45 cm bzw. 32 cm.
- Innenwände: Material unbekannt. Dicke 10 cm, sonst unbekannt.
- Geschossdecken: Unbekannt.

Dach:

Dachkonstruktion:	Satteldach.
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

Treppen:	Treppenhaus: Zweiläufige Holztreppe mit Handlauf und Geländer aus Holz.
Fußböden:	Treppenhaus mit Kunststeinplattenbelag bzw. PVC-Belägen.
Wände:	Putz mit Anstrich.
Decken:	Treppenhaus mit Putz und Anstrich.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Hauseingangstür: Alte Holztür mit Rundbogenfenster als Oberlicht. Wohnungseingangstüren aus Holz in Stahlzarge.
Elektroinstallation:	Alte Ausführung.
Heizung:	Gaszentralheizung.
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 viergeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Mittelhaus in einer geschlossenen Bebauung. Die Eigentümergemeinschaft des zu bewertenden Grundstücks umfasst gemäß Teilungserklärung 9 Wohnungseigentume. Das Gebäude mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum wurde 1903 errichtet und befindet sich in einem baujahrstypischen Zustand mit erheblichem Instandhaltungstau. Insgesamt macht das Gebäude einen sanierungsbedürftigen Eindruck.

Folgende Instandsetzungsmaßnahmen wurden zuletzt durchgeführt:

- Die Gaszentralheizung wurde laut Aussage der Hausverwaltung vor ca. 2 Jahren erneuert.

Folgende allgemeine Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Vorderfassade zeigt Risse und Ausbruchstellen. Der Erker scheint abgesackt

zu sein. Teile der Fassade sind hier herausgebrochen. Der Erker wurde provisorisch abgestützt. Hier ist die Ursache zu beseitigen, die Ausbrüche neu zu verputzen und die Fassade neu zu streichen. Die Rückfassade zeigt starke Verfleckungen und ist ebenfalls neu zu streichen.

- Die Hauseingangstür und die Tür zum Hof sind aus Holz und zeigen aufgrund des Alters starke Abnutzungserscheinungen. Die Farbe platzt ab. Die Türen sind abzuschleifen und neu zu streichen.
- Die Wände im Treppenhaus sind verputzt und teilweise ungestrichen. Sie sind beschmiert und es zeigen sich größere Putzabplatzungen und Risse. An der Wand sind Briefkästen angebracht. Diese sind zum Teil aufgebrochen. Die Fliesen auf dem Boden zeigen Abplatzungen. Die Treppe ist aus Holz mit Holzgeländer und gedrehten Senkrechtstäben. Die Farbe des Holzgeländers platzt ab und es fehlt auch einer der Senkrechtstäbe. Die Treppenstufen und Podeste haben einen PVC Belag. Das gesamte Treppenhaus ist zu überarbeiten.
- Die Wohnungseingangstüren aus Holz in Stahlzarge sind überwiegend alt und zeigen leichte Beschädigungen. Sie sind zum Teil zu erneuern.
- Im Spitzboden kann man die alten Dachziegel erkennen. Sie sind zum Teil beschädigt und es zeigen sich Fehlstellen. Eine Unterspannbahn und Wärmedämmung fehlen. Das Dach ist zumindest mittelfristig zu erneuern.
- Die Treppe zum Keller ist aus Holz und zeigt Farbabplatzungen. Der Fußboden im Keller hat einen Estrichbelag, der Abplatzungen und Risse zeigt. Die Wände sind unverputzt und gestrichen. Die Farbe ist zum großen Teil abgeplatzt und es zeigen sich Beschmierungen an der Wand.

Laut Information der Hausverwaltung soll die Fassade saniert und das Treppenhaus renoviert werden. Die Höhe der Erhaltungsrücklage betrug zum 30.09.2025: 6.750 €.

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 148 kWh/(m²*a) aus.

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. **80.000,00 €** 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.).

Anteilige Wertminderung für das zu bewertende Wohnungseigentum:

Nr. 4 -80.000,00 € x 151,900 / 1.000 = -12.152,00 € **rd. -12.000,00 €**

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. 4

Lage des Sondereigentums:	1. OG rechts.
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	Eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 74 m ² Wohnfläche. Aufteilung laut Teilungserklärung mit Diele, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche und Wohnzimmer. Zzgl. Kellerraum.
Vermietungszustand:	Die Wohnung ist gemäß Klingelschild vermietet, jedoch wurde angegeben, dass die Eigentümerin in dem Objekt wohnt.

Baulicher Zustand: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da an dem Ortstermin niemand öffnete.

Ein Sicherheitsabschlag für ggf. zu tätige Instandsetzungsarbeiten im Inneren der Wohnung wurde nicht vorgenommen.

Außenanlagen:

Das beidseitig angebaute Mehrfamilienhaus ist unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum errichtet worden. Die kleine rückwärtige Grundstücksfläche ist mit einer ca. 1,6 m hohen Mauer eingefriedet. Sie ist aufgeteilt in einer direkt hinter dem Gebäude liegenden befestigten Fläche aus Betonsteinplatten und einer darauffolgenden unbefestigten Fläche mit Gestrüpp.

Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer aufgrund fiktiver Modernisierungen: rd. 27 Jahre

2.3 Massen und Flächen

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden und somit kein Aufmaß erstellt werden. Auch von der Stadt Essen konnten keine Bauakten zur Verfügung gestellt bekommen. Die Wohnflächen wurden deshalb der Teilungserklärung entnommen, mit den Zeichnungen der Teilungserklärung auf Plausibilität überprüft.

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.

Summe Wohnflächen:

Wohnung Nr. 1	29,77 m ²
2	61,42 m ²
3	32,65 m ²
4	74,12 m ²
5	32,65 m ²
6	74,12 m ²
7	32,43 m ²
8	72,90 m ²
9	77,84 m ²
Summe	<u>487,90 m²</u> =====

(aus Teilungserklärung)

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 Marktpassungsfaktoren 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 Wertermittlungsstichtag 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 17404, Essen, *Glashüttenstraße 17* zum Stichtag 01.01.2025:

400,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Erschließungsbeitrags- rechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II – VII
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 330 und 2100 €/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 **400,00 €/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 **400 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 herangezogen.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:
(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag)

$211 \text{ m}^2 * 400,00 \text{ €/m}^2 = 84.400,00$

rd. 84.000,00 €

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. 4, Wohnung

anteilig:

Nr. 4 $84.000,00 \text{ €} \times 151,900 / 1.000 = 12.759,60 \text{ €}$ **rd. 12.800,00 €**

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 Essen vorzugehen, 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.

Rohrertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohrertrag 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 Rohrertrag 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 Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag - 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 Markt-anpassungsfaktor 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. Bei vermietetem

Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine einfache Lage. Der Liegenschaftszinssatz wird mit **2,0 %** 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 **27 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 ist gemäß Klingelschild vermietet, jedoch wurde angegeben, dass die Eigentümerin in dem Objekt wohnt.

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 1903):	6,97 €/m²
Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lageklasse 1)	* 0,94
Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3: Wohnung Nr. 4 mit 74 m ²	* 0,97
Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges gem. Punkt 8 und 9. etc. (Standardausstattung, kein Balkon, etc.)	* 1,00

Mietwert gem. Mietspiegels:

$$\text{Nr. 4} \quad 74,00\text{m}^2 \quad 6,97 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,94 \quad \times \quad 0,97 \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 6,36 \text{ €/m}^2 \quad 6,35 \text{ €/m}^2$$

Prüfung der Abweichungen von der tatsächlichen Miete:

Da sowohl kein Kontakt zum Vermieter als auch zum Mieter zustande gekommen ist, kann keine Aussage über die Höhe des Mietzinses getroffen werden. Für die Ertragswertberechnung ist die ermittelte ortsübliche Miete als nachhaltig erzielbare Miete anzusetzen.

3.3.2 Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 4

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)
 Nr. 4 Wohnung 74,00m² 6,40 €/m² 473,60 €/Monat 5.683,20 €/Jahr

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:
 420,00 € / Wohneinheit 420,00 €
 Instandhaltungsaufwendungen:
 13,80 € / m² Wohn- und Nutzfläche
 in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:
 sowie eigener Erfahrungswerte bei:
 74,00 m² 1.021,20 €
 Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:
 2,0 % der wohnbaulichen Erträge
 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 113,66 €
 1.554,86 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.554,86 €
 Jährlicher Reinertrag 4.128,34 €

Reinertrag des Bodens

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

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

2,00 % * 12.800,00 € - 256,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen 3.872,34 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 27 Jahre

Vervielfältiger * 20,707

bei 27 Jahren Restnutzungsdauer

2,00 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 80.184,46 €

Bodenwert anteilig + 12.800,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Sondereigentums 92.984,46 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert 92.984,46 €

Anteilige Wertminderung aufgrund von Mängeln am

Gemeinschaftseigentum (siehe Seite 25) ca. - 12.000,00 €

80.984,46 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 4: rd. 81.000,00 €

3.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 28 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

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

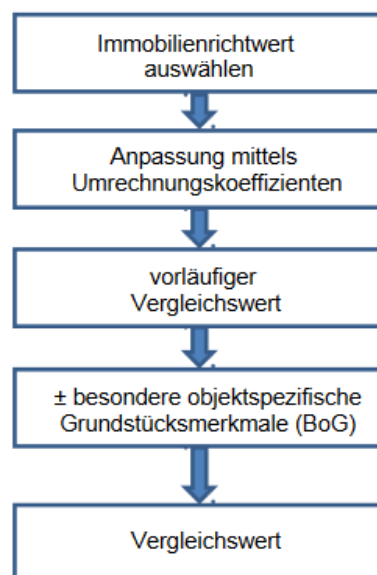
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

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 bebauete 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:

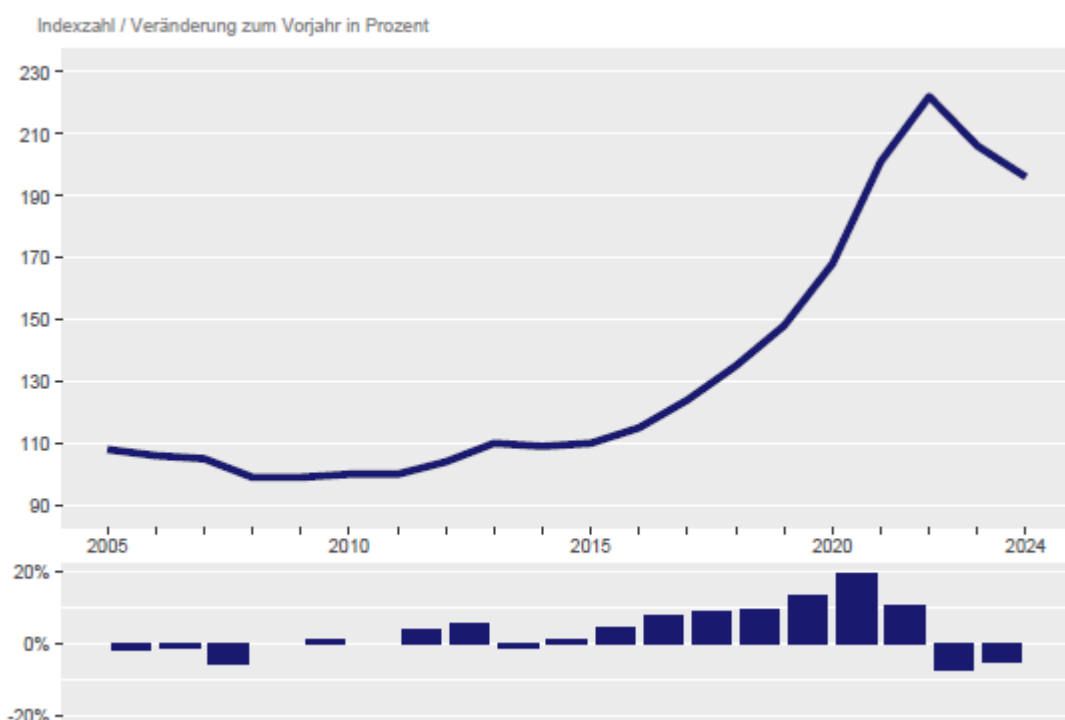
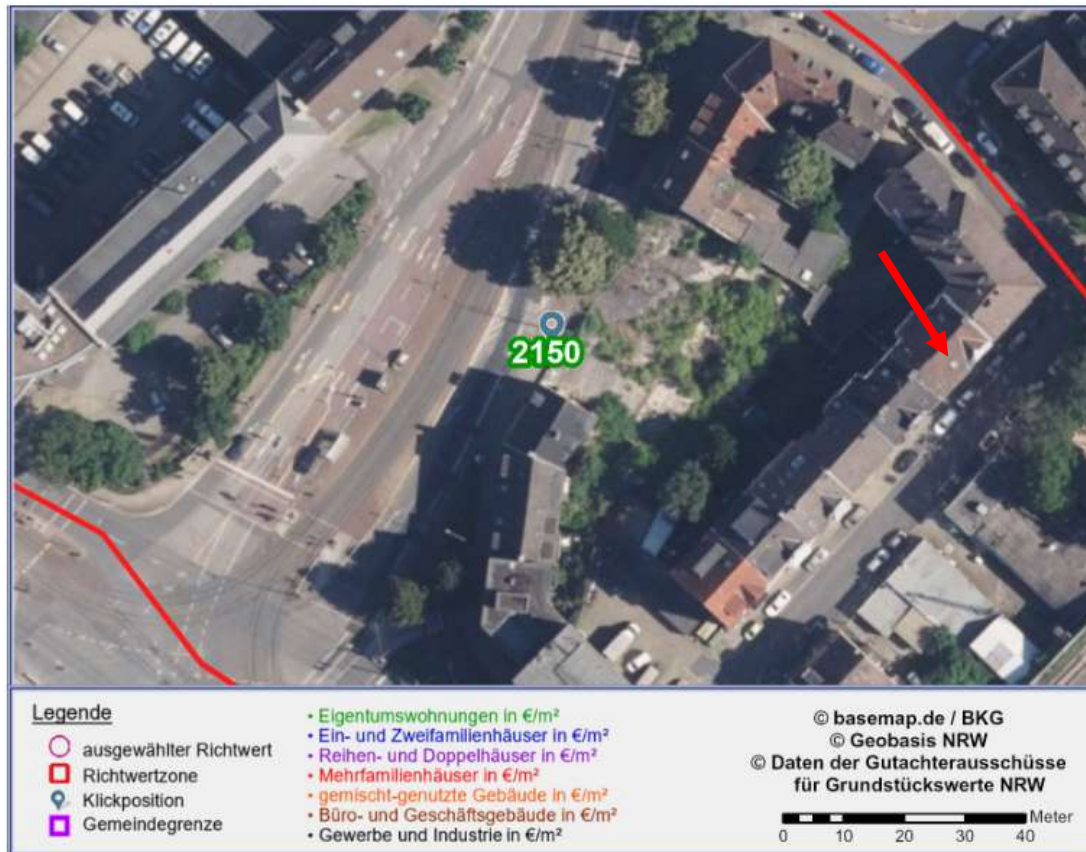


Abbildung 6.4: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 117404, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Ostviertel
Immobilienrichtwertnummer	117404
Immobilienrichtwert	2150 €/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 m ²
Balkon/Terrasse	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

3.4.2 Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 4

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			2150,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungstichtag	01.01.2025	21.08.2025	
			rd. 2150,00 €/m ²
Mikrolage		Randlage	-10,00%
Angepasster IRW			rd. 1935,00 €/m ²
			Korrekturfaktoren
Baujahr	1962	1903	1,000
Wohnfläche	69,00 m ²	74,00 m ²	1,013
Größe der Wohnanlage WE je Eingang	7-12	7-12	1,000
Terrasse / Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	0,899
Stellplatz / Garage	nicht vorhanden	nicht vorhanden	1,000
Vermietungszustand	unvermietet	ggf. vermietet	0,905
Gebäudestandard	mittel	ungewiss	0,843
Vorläufiger Vergleichswert			1344,39 €/m ²
			rd. 1300,00 €/m ²
Multipliziert mit der Wohnfläche		74,00 m ²	96.200,00 €
BoG (sh. wie Ertragswert)			-12.000,00 €
			84.200,00 €
Vergleichswert			84.000,00 €

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. 4

Der Vergleichswert wurde mit: rd. **84.000,00** Euro ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit: rd. **81.000,00** 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 = **82.000,00 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungseigentumen gemäß Teilungserklärung. Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit erheblichem Instandhaltungsstau.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 4 liegt im 1. Obergeschoss rechts (Zweispänner) und hat gemäß Teilungserklärung eine Größe von rd. 74 m² mit Diele, Abstellraum, Badezimmer, Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer und Kinderzimmer. Zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum gehört ein Kellerraum im Kellergeschoss.

Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden, folglich können keine Aussagen über Aufteilung, Ausstattung und Zustand gemacht werden.

Die Bewertung erfolgte aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen, ohne Sicherheitsabschlag.

Der Verkehrswert für 151,9 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 45139 Essen, *Glashüttenstraße 17*, Gemarkung Essen, Flur 99, Flurstück 230, Wohnungsgrundbuch von Essen, Blatt 5331, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 4** des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungstichtag 21.08.2025 mit

rd. 82.000,00 Euro

In Worten: Zweiundachtzigtausend Euro geschätzt.
(entspricht bei rd. 74 m²: rd. 1.108 €/ m² Nutzfläche)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Anteilige Wertminderung am Gemeinschaftseigentum in Höhe von ca. 12.000,00 € für Instandsetzungsarbeiten) ergäbe sich ein Wert von 94.000,00 € (= rd. 1.270 €/m² Wohnfläche bei 74 m²).

Mülheim a.d. Ruhr, den 25.10.2025

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.

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

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).

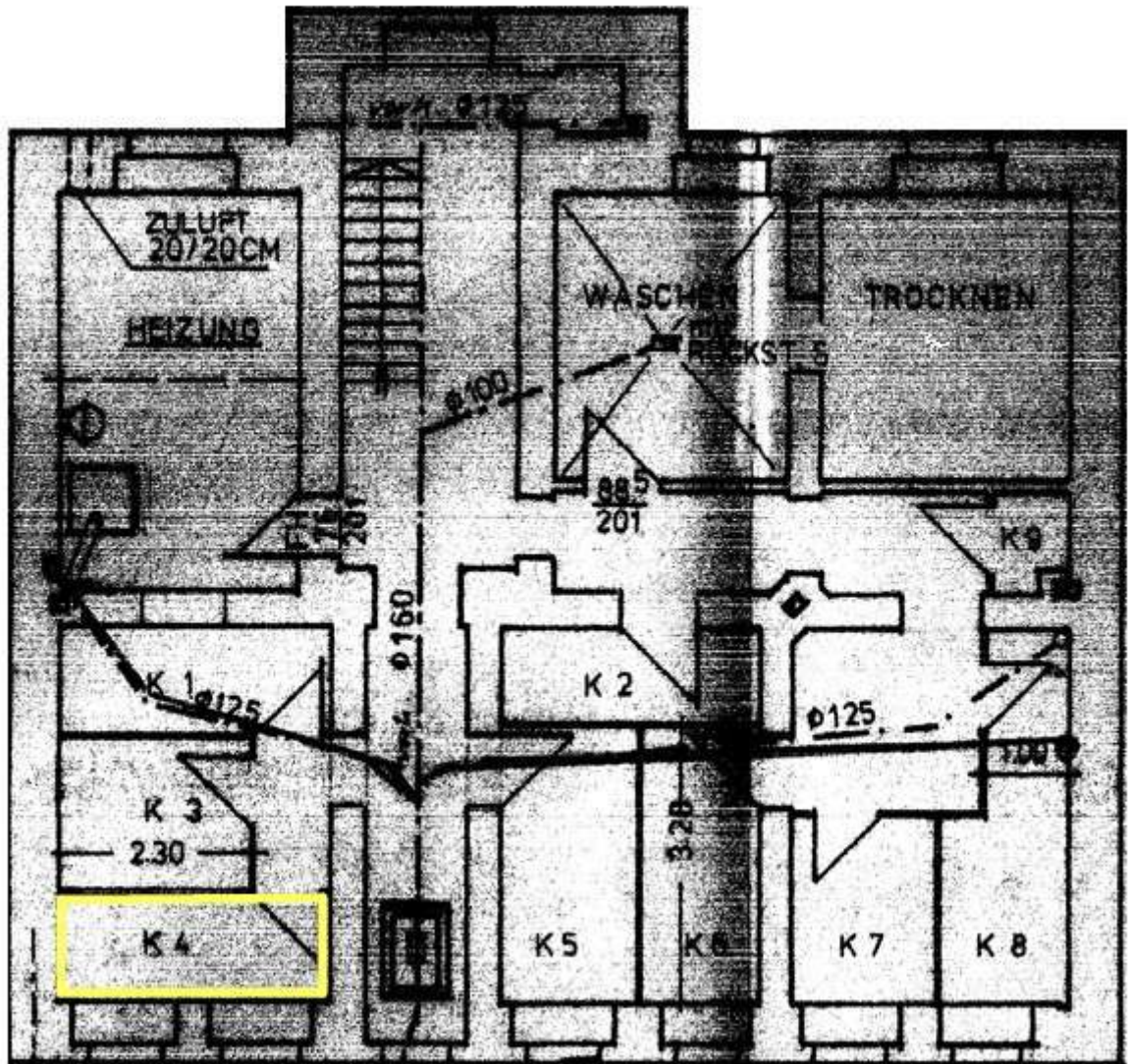
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

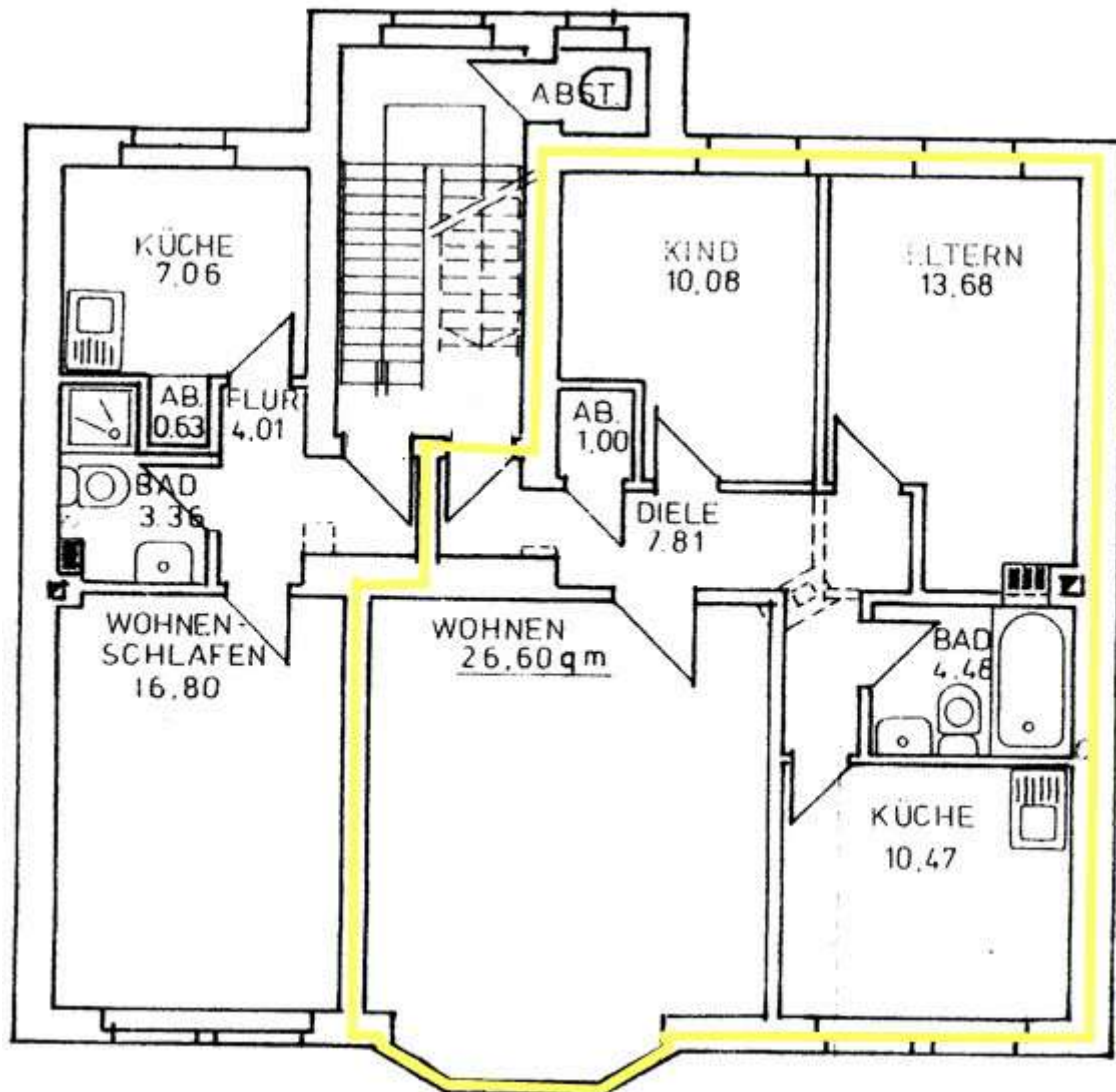
Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2



Grundriss Kellergeschoss gemäß Teilungserklärung.



Grundriss 1. Obergeschoss mit dem Wohnungseigentum Nr. 4 gemäß Teilungserklärung

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.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsreich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Auskunftsreich nicht.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.