

**ES HANDELT SICH HIER UM DIE ANONYMISIERTE  
VERSION DES GUTACHTENS.**

17.02.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 180 K 37/24



**Objekt:** **83,34 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit  
2 Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in  
**45359 Essen, Teisselsberg 18, 20,**  
Gemarkung Frintrop, Flur 10, Flurstück 119,  
verbunden mit dem **Wohnungseigentum an Nr. 5,**  
Wohnung im 2.OG links im Gebäude **Teisselsberg 18,**  
nebst Kellerraum und Sondernutzungsrecht an einer  
Teilfläche des Spitzbodens,  
Wohnungsgrundbuch von Frintrop Blatt 3137

**Verkehrswert:** **168.000,00 Euro**

Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag): 09.01.2025

## Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	9
1.3 Erschließungszustand	10
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	11
2. Gebäudebeschreibung	18
2.1 Fotoreportage	19
2.2 Ausführung und Ausstattung	26
2.3 Massen und Flächen	34
3. Verkehrswertermittlung	35
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	35
3.2. Bodenwertermittlung	37
3.2.1 Bodenrichtwert	37
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	38
3.3 Ertragswertermittlung	40
3.3.1 Ertragswert	45
3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 5	47
3.4 Vergleichswertermittlung	48
3.4.1 Immobilienrichtwert	51
3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 5	52
3.5 Verkehrswert	53
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 5	53

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

## A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 14.11.2025, Geschäftsnummer 180 K 37/24:

„In dem Verfahren zur **Zwangsversteigerung** des Wohnungseigentums in der Gemarkung Frintrop

Grundbuchbezeichnung:

**Wohnungsgrundbuch von Frintrop Blatt 3137**

**BV lfd. Nr. 1**

83,34 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Frintrop, Flur 10, Flurstück 119, Gebäude- und Freifläche, Teisselsberg 18, 20, Größe: 1.163 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss samt Nebenräumen im Wohnhaus Teisselsberg 18.

Eigentümer:

a) xxx

b) xxx

- zu je ½ Anteil

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

Zur Sachverständigen wird bestellt:

Dipl.-Ing. Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstr. 94, 45478 Mülheim an der 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 vom Amt für Straßen und Verkehr der Stadt Essen, Anliegerbescheinigung, vom 03.12.2024.
  - 1.2 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
  - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 25.11.2024.
  - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 29.11.2024.
  - 1.5 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 04.12.2024.

- 1.6 Schreiben der Stadt Essen, Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster, Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 22.11.2024.
- 1.7 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation, <https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>.
- 1.8 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen-Borbeck, Grundbuch von Frintrop Blatt 3137 vom 21.10.2024.
- 1.9 Auskunft zum planungsrechtlichen über das Geoportal der Stadt Essen.
- 1.10 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2024.
- 1.11 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
- 1.12 Teilungserklärung, UR-Nr. 183/2011 vom 25.05.2011. Zu Abt. II zugehörige Bewilligung UR-Nr. 85/2012 vom 29.03.2012.
- 1.13 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen.
- 1.14 Hausakten der Stadt Essen.

2. Eigentümer:

xxx.

xxx.

3. Feststellungen auf Grund von Anfragen bei der Hausverwaltung:

3.1 Angaben zu den Rücklagen, Abrechnungen, Energieausweis.

3.2 Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist die Hausverwaltung xxx

4. Durchgeführter Ortstermin:

4.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 09.01.2025:

Teilnehmer:

xxx, Miteigentümerin

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

*Am Ortstermin konnte das Gebäude Teisselsberg 18, bzw. das Treppenhaus, der Keller, der linke Dachbodenraum, die gemeinschaftlichen Außenanlagen, sowie das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 5 besichtigt werden.*

5. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 09.01.2025 festgelegt.

6. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 62 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit 8 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version.



und dem durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits. Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.

Lage, Entfernungen:

Essen-Frintrop.

Der im Westen Essens gelegene Stadtteil mit speziellem Dorf Charakter, verbindet trotz Randlage eine gute Verkehrsanbindung an die Innenstadt und die Autobahnen mit dem Naherholungswert attraktiver Grün- und Waldflächen im Umkreis.

Der Stadtteil Frintrop gliedert sich in Ober- und Unterfrintrop. Während Oberfrintrop durch Eigenheime geprägt ist, weist Unterfrintrop eine dichtere Wohnbebauung auf. Einkaufsmöglichkeiten bieten die Einkaufsmeile in der Frintroper Straße, sowie das Einkaufszentrum *CentrO* in der *Neuen Mitte Oberhausen*.

Die Entfernung von dem zu bewertenden Grundstück bis zum Stadtkern von Essen beträgt ca. 8,7 km, zum Hauptbahnhof ca. 10,2, beides in südöstlicher Richtung.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt in ca. 4,2 km Entfernung an der Auffahrt *Oberhausen-Zentrum* zur A 42 oder im weiteren Verlauf zur A 516, alternativ in ca. 2,8 km Entfernung an der Auffahrt *Oberhausen-Neue-Mitte* zur A 42, beide in nordwestlicher Richtung.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

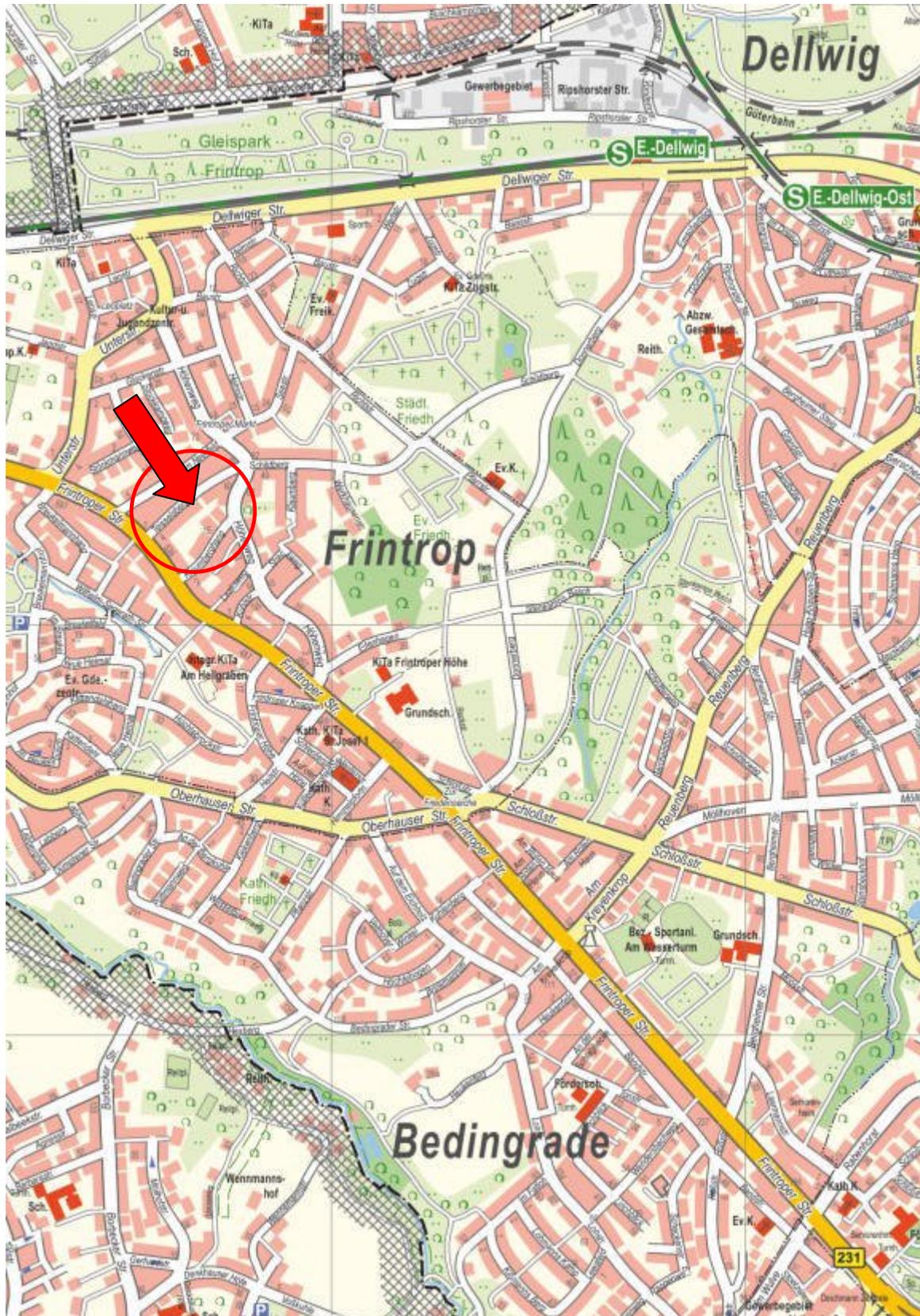
Mittlere Wohnlage, Lageklasse 3 gemäß Anlage des Mietspiegels der Stadt Essen 2022 (= Faktor 1,0); bzw. gem. neuer Wohnlagenkarte: V.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der *Frintroper Straße*, u. a. 2 Lebensmittelmärkte, ein Bäcker und eine Postfiliale in ca. 950 m Entfernung. Ansonsten im ca. 3 km entlegenen *CentrO* in Oberhausen. In der *Frintroper Straße* verkehren auch Straßenbahn und Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs. Haltestellen befinden sich in ca. 150 m Distanz.

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

Das zu bewertende Grundstück wurde mit zwei 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern innerhalb einer geschlossenen Bebauung bebaut. Haus 20 bildet dabei gleichzeitig das nordöstliche Endhaus der Reihenbebauung, welche überwiegend aus älteren, 3-geschossigen Gebäuden mit ausgebauten Dachgeschossen besteht. Des Weiteren besitzen die älteren Gebäude eine höhere Trauf- und Firsthöhe, als die zu Bewertenden.

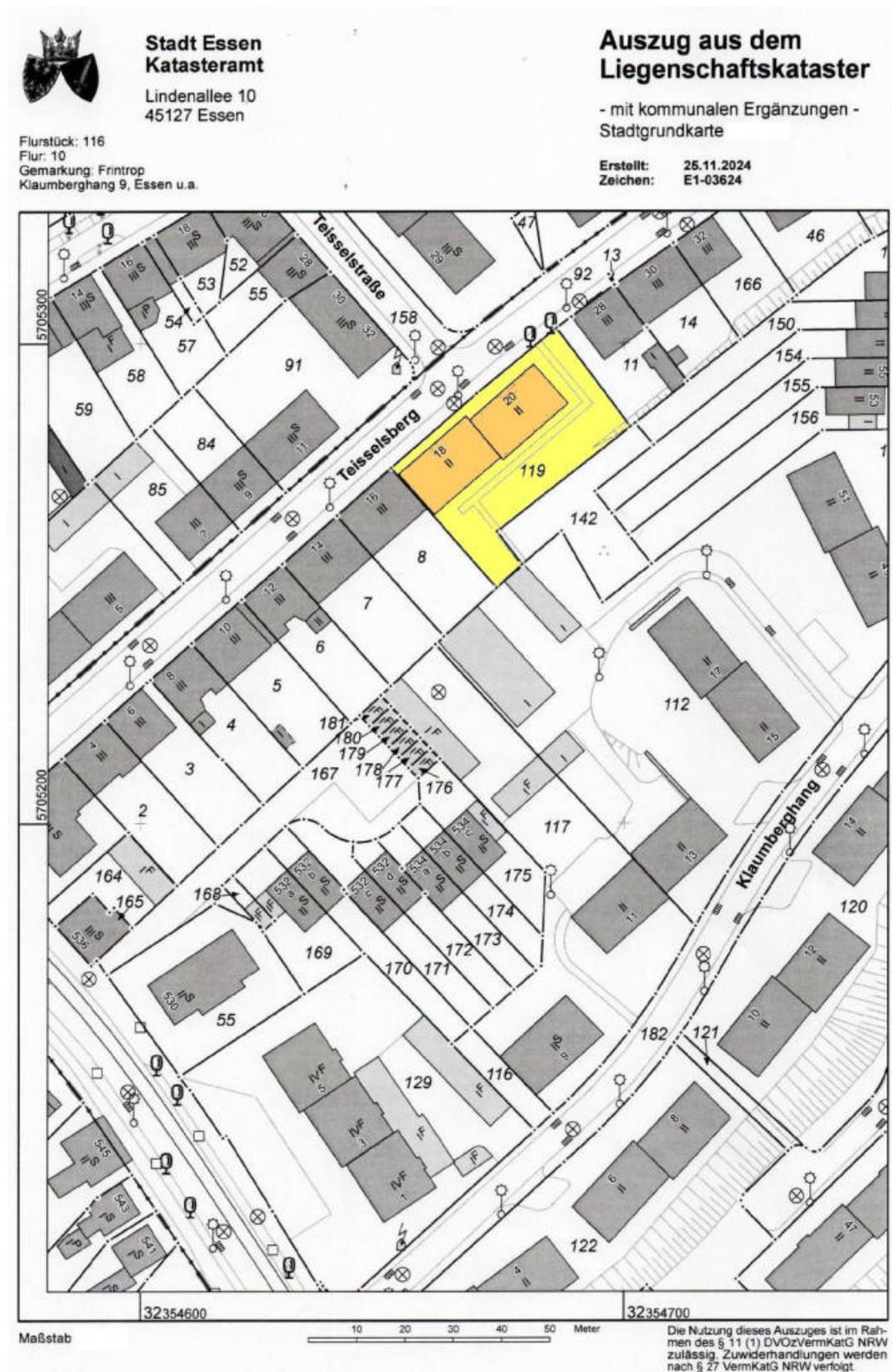
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen – Frintrop eingefügt:



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

## 1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden bebauten Grundstück, Flurstück 119, eingefügt (unmaßstäblich):



**Flurstück 119**

Straßenfront:	Ca. 45,00 m zum <i>Teisselsberg</i>
Tiefe:	Ca. 25,00 m, im Südwesten ca. 33,00 m
Breite:	Ca. 44,00 m
Grundstücksgröße:	1.163 m <sup>2</sup> .
Topografie:	Überwiegend eben.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig, L-förmig.

**1.3 Erschließungszustand**

Straßenart:	<i>Teisselsberg</i> : Öffentliche Straße, 30er Zone.
Straßenausbau:	<i>Teisselsberg</i> : Asphaltierte Fahrbahn, beidseitig gepflasterte Gehwege. Parkmöglichkeiten halb auf dem Gehweg, zu beiden Seiten.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	<p>Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG NW sind für die Anliegerfronten zum <i>Teisselsberg 18, 20</i> getilgt.</p> <p>Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß §8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit nicht als Meldung vor.</p> <p><i>Anmerkung:</i> Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines gesonderten Beschlusses frühestens im kommunalen Haushalt des Jahres 2024 stehen, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.</p>

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telefon, Gas.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Bei der zu bewertenden Bebauung handelt es sich um 2 Mehrfamilienhäuser als Teil einer geschlossenen Bebauung. Die beiden Gebäude wurden zurückversetzt zur Straße hin errichtet und auch leicht versetzt zueinander. Das zu bewertende Grundstück wird im Nordwesten durch die Straße *Teisselsberg* begrenzt, im Nordosten und Südwesten durch bebaute Grundstücke. An die rückwärtige südöstliche Grenze schließt sich eine Grünfläche an und im südlichen Bereich der Garagenhof von Flurstück 112. Der Vorgartenbereich und der unbebaute Grundstücksbereich an der freistehenden Giebelseite sind frei zugänglich. Von hier aus gelangt man auch zum rückwärtigen Grundstücksbereich. Zum nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstück wurde ein Holzzaun gesetzt, an der südöstlichen Grundstücksseite ein Stahldrahtzaun. Im rückwärtigen südlichen Bereich gelangt man auf das angrenzende und hier mit Garagen bebaute Flurstück 112 und von dort weiter auf das Flurstück 117.

## 1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuchs von Frintrop Blatt 3137:

Amtsgericht Essen-Borbeck		Grundbuch von Frintrop			Blatt 3137		Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Für Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>	
1	2	a	b	c	4			
1		83,34/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Frintrop 10 119 Gebäude- und Freifläche, Teisselsberg 18, 20 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss samt Nebenräumen im Wohnhaus Teisselsberg 18.				11	63	

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 3133 bis 3144). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet worden, deren Zuordnung sich der teilende Eigentümer vorbehalten hat.

Bezug: Bewilligung vom 25.05.2011 [REDACTED]

Von Blatt 3106 hierher übertragen am 21.02.2012.

i Die Zuordnung der Sondernutzungsrechte wird im jeweils begünstigten Blatt und in Blatt 3133 eingetragen. Eingetragen am 25.01.2013.

1 Hier ist das Sondernutzungsrecht an dem Raum Nr. DG 1 des Lageplans zugeordnet. Eingetragen am 22.04.2014.

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 5 wurde hier durch Eintragung im Grundbuch das Sondernutzungsrecht an dem von der Straße aus gesehen rechten Dachbodenraum zugewiesen. Siehe auch Auszüge aus der Teilungserklärung auf Seite 13-14.

In **Abteilung II** des Grundbuches von Frintrop Blatt 3137 besteht, abgesehen von der Anordnung zur Zwangsversteigerung, folgende Eintragung:

1 1 Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Frintrop Flur 10 Flurstück 112 (Blatt 508 BV Nr. 151) Bezug: Bewilligung vom 29.03.2012 [REDACTED] eingetragen in Frintrop Blätter 3133 bis 3144 am 26.07.2012.

Hierbei handelt es sich um ein Gehrecht für das angrenzende Flurstück 112, welches in diesem Bereich mit Garagen bebaut wurde. Auszug aus der zugehörigen Bewilligung vom 29.03.2012:

„Die jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstückes

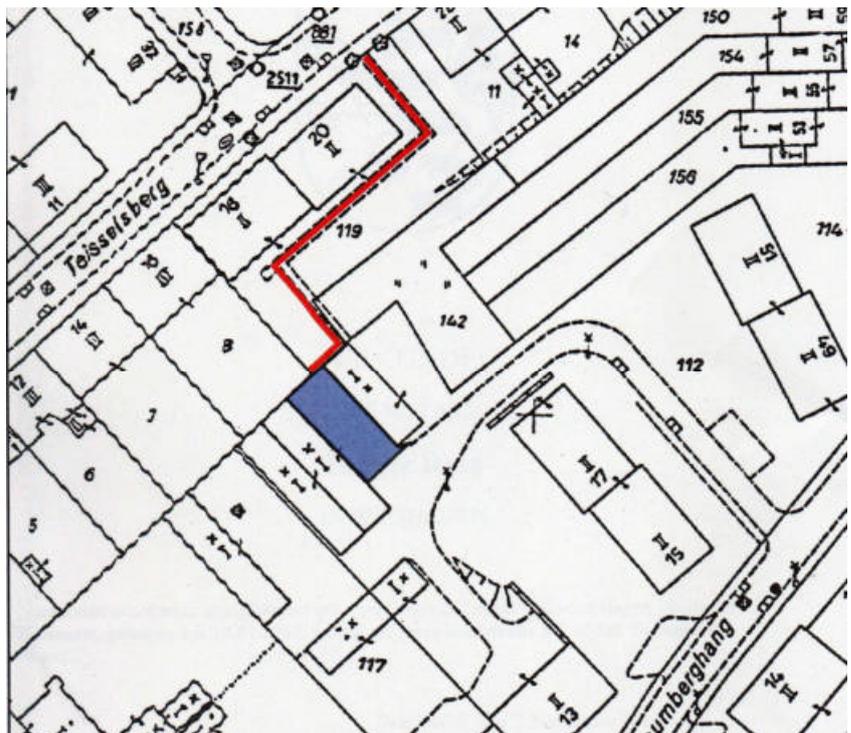
Gemarkung Frintrop Flur 10 Flurstück 112  
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Essen-Borbeck  
von Frintrop Blatt 508,

sind berechtigt, das belastete Grundstück

Gemarkung Frintrop Flur 10 Flurstück 119

mit zu begehen. Die derzeitige Gehwegfläche ist in dem beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet. Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes ist berechtigt, den Gehweg zu verlegen. Im Falle der Verlegung hat er jedoch, in Absprache mit dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks, einen anderen entsprechenden Gehweg anzulegen. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.“

Auszug aus dem zugehörigen Lageplan:



Anmerkung Abt. II:

Da das Gutachten zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt wurde, wurde auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert, d.h. ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuches, ermittelt.

Anmerkung:  
Abteilung III:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene  
Lasten und Rechte:

Mit der **Teilungserklärung vom 25.05.2011, UR-Nr. 183/2011** wurden folgende Rechte bezüglich der Sondernutzungsrechte festgesetzt, siehe nachfolgenden Auszug:

#### § 4

##### Sondernutzungsrechte

An den Dachbodenräumen SNR „DG 1“, SNR „DG 2“, SNR „DG 3“ und SNR „DG 4“ in den Dachgeschossen beider Wohnhäuser bestehen jeweils Sondernutzungsrechte. Diese Dachbodenräume sind somit der Nutzung durch die Eigentümergemeinschaft entzogen (negativer Ausschluss). Diese Dachbodenräume sind in dem dieser Urkunde als **Anlage II** beigefügten Lageplan dargestellt.

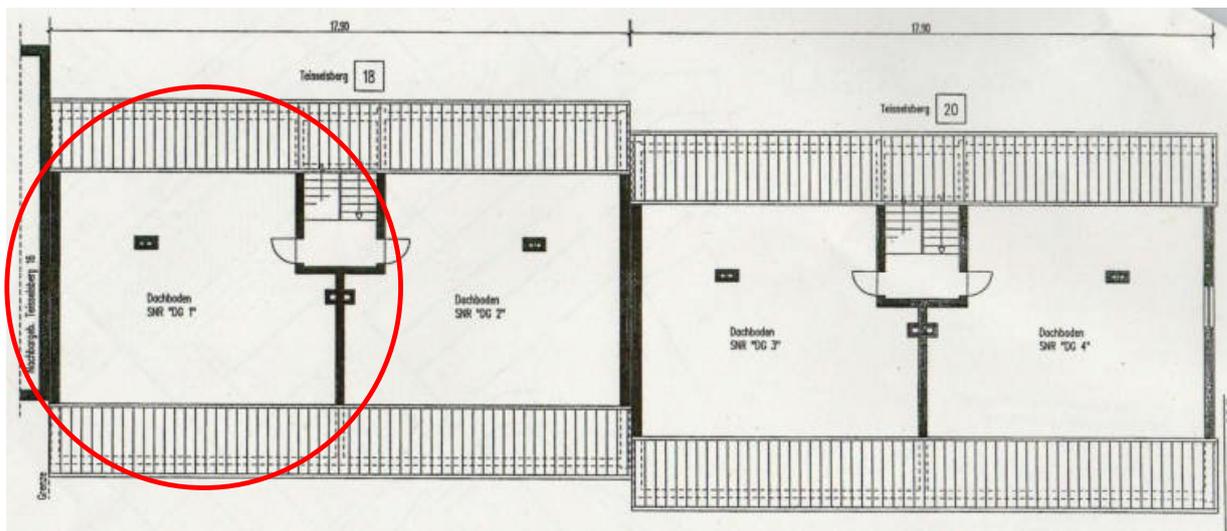
Dem Erschienenen wurde die Anlage II vorgelegt und von ihm genehmigt; sie ist als Anlage II Bestandteil dieser Urkunde.

Der teilende Eigentümer hat das Recht, die Sondernutzungsrechte an den Dachbodenräumen SNR „DG 1“ bis SNR „DG 4“ ohne Zustimmung eines Miteigentümers einzelnen Sondereigentumseinheiten zu übertragen (positive Zuweisung). Dieses Zuweisungsrecht geht auf den Gesamtrechtsnachfolger des teilenden Eigentümers über. Es endet,

sobald der teilende Eigentümer bzw. sein Gesamtrechtsnachfolger durch Veräußerung (Eigentumsumschreibung im Grundbuch) der letzten Sondereigentumseinheit nicht mehr zur Eigentümergemeinschaft gehört. Wurde bis dahin von diesem Zuweisungsrecht kein Gebrauch gemacht hat, geht es dann auf die Eigentümergemeinschaft über. Bis zur Zuweisung steht das Recht zur Nutzung dieser Flächen allein dem teilenden Eigentümer bzw. seinem Gesamtrechtsnachfolger zu.

Der teilende Eigentümer bzw. sein Gesamtrechtsnachfolger ist verpflichtet, bei Zuweisung eines Sondernutzungsrechts die dingliche Verbindung mit der dazugehörigen Sondereigentumseinheit durch Eintragung im Grundbuch zu bewirken, wozu er hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ermächtigt wird.

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 5 wurde gemäß Grundbuch das **Sondernutzungsrecht an dem Dachbodenraum SNR „DG 1“** zugewiesen, siehe Eintragung in Abt. I des Grundbuchs auf Seite 12. Auszug aus dem zugehörigen Lageplan:



*Vor Ort wurde allerdings festgestellt, dass der von der Straße aus gesehen linke Dachbodenraum „DG 2“ genutzt wird.*

Des Weiteren wurden durch die Teilungserklärung für die beiden Gebäude Untergemeinschaften gebildet, siehe nachfolgenden Auszug:

**§ 5****Untergemeinschaften**

1.

Es werden folgende Untergemeinschaften gebildet:

- a) die Wohnungseigentümer der Wohnhauses Teisselsberg 18 bilden eine Untergemeinschaft,
- b) die Wohnungseigentümer der Wohnhauses Teisselsberg 20 bilden eine Untergemeinschaft.

2.

Bei Regelungen in dieser Teilungserklärung und der gemäß § 6 dieser Urkunde vereinbarten Gemeinschaftsordnung ist immer davon auszugehen, dass die auf dem Grundstück aufstehenden und vorstehend bezeichneten Wohnhäuser im Ergebnis soweit wie möglich getrennt und unabhängig voneinander behandelt werden. Alle Eigentümer von Wohnungseigentumseinheiten im jeweiligen Wohnhaus bilden hinsichtlich ihres Gebäudes jeweils eine eigene und separate Untergemeinschaft.

3.

Den Mitgliedern der (Unter-)Gemeinschaft eines Wohnhauses steht die Nutzung ihres Wohnhauses unter Ausschluss der Nutzung durch alle anderen Eigentümer zu. Diesem Sondernutzungsrecht unterliegt das gesamte gemeinschaftliche Eigentum des Wohnhauses, insbesondere die konstruktiven Teile des Wohnhauses sowie die technischen Einrichtungen und gemeinschaftlichen Anlagen, soweit diese nicht im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers stehen oder aufgrund anderweitiger Regelung einem Wohnungseigentümer zur Sondernutzung zugewiesen sind oder von den Eigentümern der anderen Wohnhäuser mitbenutzt werden (z.B. Ver- und Entsorgungsleitungen jeder Art, die wohnhausübergreifend gemeinsam genutzt werden). Die Mitglieder der (Unter-)Gemeinschaft eines Wohnhauses besitzen sämtliche Rechte und Pflichten an ihrem Wohnhaus so, wie wenn es sich um eine eigene Eigentümergemeinschaft handeln würde, insbesondere entscheiden sie allein über bauliche Maßnahmen am Wohnhaus.

4.

Entscheidet eine Untereigentümergeinschaft über die Durchführung einer Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahme bzw. eine sonstige bauliche Veränderung, darf der Verwalter den entsprechenden Vertrag mit dem hierzu beauftragten Unternehmen erst dann abschließen, wenn die betreffende Untereigentümergeinschaft über die erforderlichen finanziellen Mittel verfügt oder durch eine vorherige Sonderumlage garantieren kann.

5.

Jede Untergemeinschaft eines Wohnhauses trägt die Kosten und Lasten ihres Wohnhauses so, als wenn sie eine eigene und getrennte Eigentümergemeinschaft wäre. Ergänzend gelten die Bestimmungen gemäß § 17 der Gemeinschaftsordnung.

Die restlichen, nicht auf eine Untergemeinschaft verteilbaren Kosten und Lasten tragen alle Wohnungs- und Teileigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen.

I.Ü. gelten die Regelungen hinsichtlich von Kosten und Lasten § 12 der Gemeinschaftsordnung.

6.

Vereinbarungen, die ausschließlich eine Untergemeinschaft betreffen, kommen wirksam nur durch Zustimmung der Mitglieder der jeweiligen Untergemeinschaft zu Stande.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Essen besteht zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks keine Eintragung.

Altlasten:

Auszug aus dem Schreiben des Amts für Geoinformation, Vermessung und Kataster, Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht:

im Rahmen der beantragten Kurzauskunft teile ich Ihnen mit, dass das angefragte Grundstück derzeit nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst ist.

Angrenzende Bereiche wurden nicht betrachtet.

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:

Laut Auskunft des Einwohneramts Essen, unterliegt das zu bewertende Objekt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 08.12.2009 in der geltenden Fassung, noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen.

Bergbau:

Gemäß Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alt-Oberhausen“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Alt-Oberhausen“ ist die thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH, Kaiser-Wilhelm-Str. 100 in 47166 Duisburg.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die

MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in  
46145 Oberhausen.

Weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregie-  
rung Arnsberg im Anhang, Anlage 7.

**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.

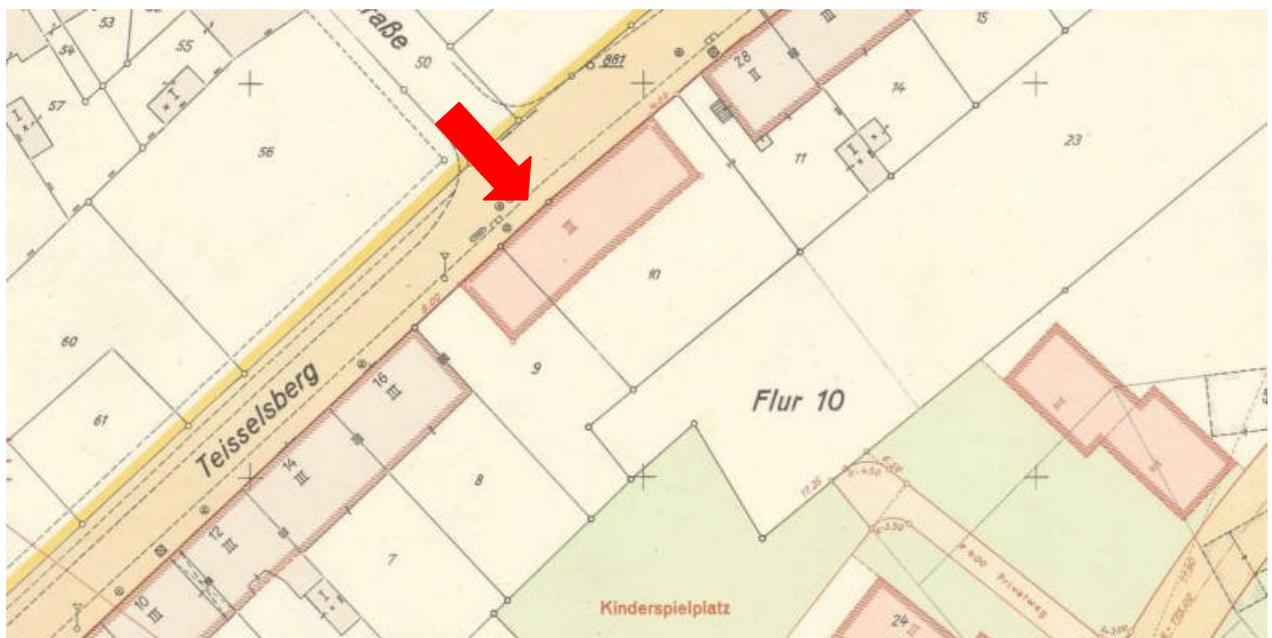
Entwicklungsstufe  
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land.

Festsetzungen im  
Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 28.10.1956 rechtsverbindlichen Durchführungsplanes Nr. 121 „*Frintroper Str., Teisselsberg, Höhenweg, Kühlstr.*“ mit folgenden Festsetzungen: Wohnnutzung, III-geschossig. Eingezeichnete Flucht- und Baulinien.

Auszug aus dem Durchführungsplan:



Die Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB.

*Anmerkung:*

*Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch nachfolgende Auflistung der Baugenehmigungen etc.).*

*Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.*

## 2. Gebäudebeschreibung

**Art der Gebäude:****Teisselsberg 18, 20**

**2 Mehrfamilienhäuser**, 3-geschossig mit nicht ausgebauten Dachgeschossen. Massiver Mauerwerksbau mit Satteldach, Zweispänner.

Insgesamt 12 Wohnungseigentume, je Haus 6 WE:

Haus 18: WE Nr. 1 bis Nr. 6.

Haus 20: WE Nr. 7 bis Nr. 12.

Das zu bewertende WE Nr. 5 befindet sich im 2. OG links von Haus 18.

**Baujahr:****Ca. 1964****Bauschein:**

Nr. 63-2-20663/61 vom 19.09.1962 für die **Errichtung von 2 Wohnhäusern**.

**Genehmigung:**

Nr. 63-4-2148/62 vom 11.06.1963 für die Ausführung der **Grundstücks- und Hausentwässerung**.

**1. Nachtragsbauschein:**

Nr. 63-2-20663/61 vom 04.03.1963, für die von der Baugenehmigung 19.09.1962 abweichende Ausführung der Wohnhäuser.

**2. Nachtragsbauschein:**

Nr. 63-2-20663/61 vom 06.03.1964, für die Konstruktion der Wohnhäuser.

**3. Nachtragsbauschein:**

Nr. 63-2-20663/61 vom 14.04.1964, für die Konstruktion.

**Rohbauabnahme:**

Am 19.11.1964.

**Schlussabnahme:**

Am 24.08.1965.

**Abgeschlossenheits-Bescheinigung:**

AZ 61-56-03696-2011 vom 29.04.2011. Die im beiliegenden Aufteilungsplan mit Ziffer 1 bis Ziffer 12 bezeichneten Wohnungen sind in sich abgeschlossen.

## 2.1 Fotoreportage



**Bild 01**

**Übersichtsbild**

Blick auf die zu bewertende Bebauung *Teisselsberg 18, 20*, in Essen-Frintrop. Es handelt sich um zwei 3-geschossige Mehrfamilienhäuser, erstellt ca. 1964 in Massivbauweise mit Satteldach als Teil einer geschlossenen Bebauung. Im Bild ist Haus 18 zu sehen, in dem das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 5 liegt, im 2. OG links. Rechts schließt sich nach Südwesten die geschlossene Bebauung mit älteren Gebäuden an, links Haus 20.



**Bild 02**

**Übersichtsbild**

Blick auf Haus 20, welches baugleich und leicht nach hinten versetzt zu Haus 18 erstellt wurde. Beide Häuser besitzen die gleiche Aufteilung als Zweispänner mit jeweils insgesamt 6 Eigentumswohnungen. Die Eigentümergemeinschaft umfasst somit 12 Wohnungseigentume, wurde jedoch in zwei Untergemeinschaften aufgeteilt.

Die mittigen Treppenhäuser werden über vertikale Lichtbänder mit Glasbausteinen belichtet.



**Bild 03**

**Übersichtsbild**

Blick auf den nordöstlichen Grundstücksbereich, neben der freistehenden Giebelfassade von Haus 20, welches das Endhaus der geschlossenen Bebauung bildet. Der Bereich ist, wie auch der Vorgarten, frei zugänglich. Eine mit Betonsteinplatten befestigte Wegfläche führt nach hinten und um das Gebäude herum. Linkerhand werden die Müllimer abgestellt. Rechts an der Hauswand eine massive Kelleraußentreppe mit Stahlgeländer.

**Bild 04****Übersichtsbild**

Blick auf die Rückfassaden der beiden Häuser. Jede Wohnung besitzt eine Loggia mit Südostausrichtung. Der rückwärtige Grundstücksbereich wurde mit einer Rasenfläche, Büschen und Bäume angelegt. Nahe der Fassade verläuft die beschriebene Wegefläche. Linkerhand grenzt eine Grünfläche mit Bäumen an. Die Außenfassaden wurden oberhalb des Sockels mit einem Wärmedämmverbundsystem, Putz und Anstrich ausgestattet.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick auf die Rückfassade von Haus 18. Im 2. OG das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 5. Zu sehen ist die Loggia und rechts daneben das Wohnzimmerfenster. Die Fenster der Küche und des Essbereichs zeigen zur Loggia (nicht im Bild zu sehen). Die beiden Schlafräume sind dagegen zu Straße hin orientiert.

**Bild 06****Übersichtsbild**

Blick auf den südlichen Grundstücksbereich. Über die Wegefläche und mehrere Stufen gelangt man hier auf das höher gelegene Nachbarflurstück 112, welches in diesem Bereich mit Garagengebäuden bebaut ist. Es besteht ein Gehrecht zu Gunsten von Flurstück 112, welches die Mitnutzung der Wegefläche auf dem zu bewertenden Flurstück 119 erlaubt (siehe unter „Rechtliche Gegebenheiten“).

**Bild 07*****Teisselsberg 18***

Blick auf den Hauseingang von Haus 18. Zu sehen ist die erneuerte Eingangstür aus Aluminium mit Isolierverglasung und feststehendem Seitenteil mit integrierten Briefkästen und Klingeltableau. Die Überdachung wurde mit Glas auf einer verzinkten Stahlkonstruktion vorgenommen.

**Bild 08*****Teisselsberg 18, Erdgeschoss***

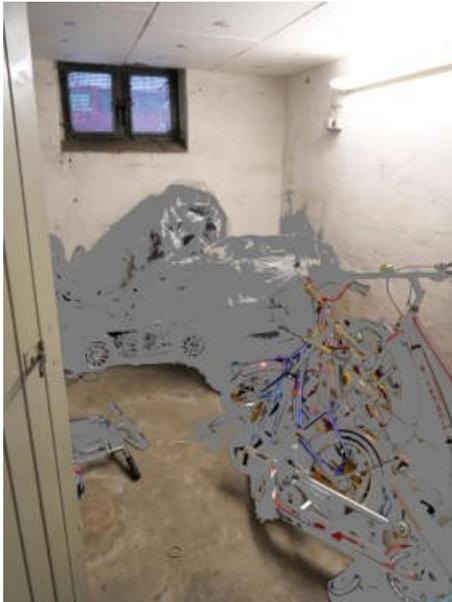
Blick von innen auf den Eingangsbereich und das Treppenhaus. Linkerhand gelangt man über einen offenen Treppenlauf in den Keller. Das Erdgeschoss ist gleichzeitig Hochparterre und wird über mehrere Differenzstufen erreicht. Boden mit Kunststeinbelag (Terrazzo), Wände mit Strukturputz und Anstrich.

**Bild 09*****Teisselsberg 18, Kellergeschoss***

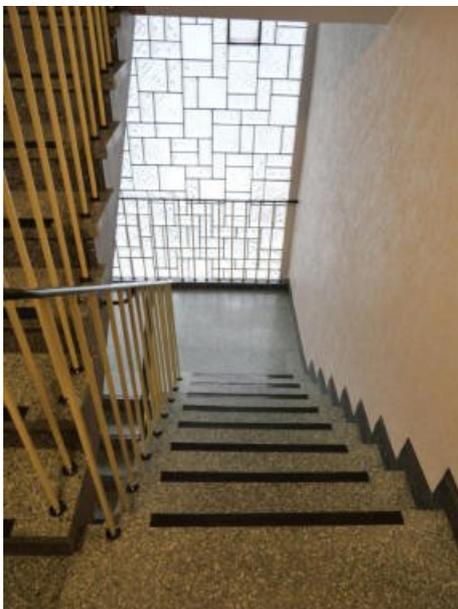
Blick in den (von der Straße aus gesehen) linken Kellerflur. Im Hintergrund der Zugang vom Treppenhaus. Boden mit Estrich und Bodenablauf, Wände mit Putz und Anstrich, Decke mit Styropordämmung.

**Bild 10*****Teisselsberg 18, Kellergeschoss***

Blick in den Waschkeller. Boden mit Estrich, Bodenablauf und Betonsockel zum Aufstellen der Waschmaschinen. Der Sockelbereich der Wände wurde mit einem Zementanstrich versehen. Im Hintergrund ein Stahlkellerfenster. Des Weiteren ist ein Ausgussbecken vorhanden, nicht im Bild.

**Bild 11*****Teisselsberg 18, Kellergeschoss***

Blick in den zur Wohnung zugehörigen Kellerraum Nr. 5. Der Raum wird über eine Holzbohlertür erschlossen und besitzt ein Stahlkellerfenster im Sockelbereich, zur Straße. Ausstattung wie bereits beschrieben.

**Bild 12*****Teisselsberg 18, Treppenhaus***

Blick in das Treppenhaus mit Glasbausteinfenster im Hintergrund. Zweiläufige Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelägen (Terrazzo) und Geländer aus Stahlrundstäben mit Mipolamhandlauf. Wände mit Strukturputz und Anstrich.

**Bild 13*****Teisselsberg 18, Treppenhaus***

Blick auf das oberste Treppengestell im Dachgeschoss. Rechts und links befinden sich Holztüren in Stahlzargen, welche zu den beiden Dachbodenräumen führen. Der (von der Straße aus gesehen) rechte Raum wurde in der Teilungserklärung mit „DG 1“ bezeichnet und laut Grundbuch dem zu bewertenden Wohnungseigentum als Sondernutzungsrecht zugewiesen. Der Raum war am Ortstermin nicht zugänglich.

**Bild 14*****Teisselsberg 18, Dachgeschoss***

Blick in den linken Dachbodenraum, in der Teilungserklärung mit „DG 2“ bezeichnet, welcher von den Eigentümern fälschlicherweise genutzt wird. Ausstattung hier mit Spanplatten auf dem Boden. Der Belag wurde vermutlich auf eine Wärmedämmung aufgebracht, da er eine Stufe höher ist, als der Treppentritt. Die Dachunterseiten sind mit einer Unterspannbahn älteren Datums ausgestattet.

**Bild 15*****Wohnungseigentum Nr. 5***

Blick in die Diele der zu bewertenden 3,5-Zimmer-Wohnung. Vor Kopf die Eingangstür aus Holz in Stahlzarge, mit Spion. Links davon eine Abstellkammer, ganz links die Küche. Rechts gelangt man in das Kinderzimmer, mit Orientierung zur Straßenseite. Boden mit Kunststeinplattenbelag in Marmoroptik, Wände und Decke mit Tapete und Anstrich. An der Decke zusätzlich eine umlaufende Zierleiste.

**Bild 16*****Wohnungseigentum Nr. 5***

Blick in die entgegengesetzte Richtung. Hier schließt sich ein Flur an, über den das Bad vor Kopf, das Elternschlafzimmer nach links und das Wohnzimmer nach rechts (nicht im Bild) erschlossen werden.

Vor etwa 10 Jahren wurde die Wohnung von den derzeitigen Eigentümern renoviert. Unter anderem wurden neue Bodenbeläge eingebracht.

**Bild 17*****Wohnungseigentum Nr. 5***

Blick in die Küche mit Fenster zur rückwärtigen Loggia. Boden mit Kunststeinplattenbelag, wie in der Diele. Fliesenspiegel mit kleinformatischen Keramikplättchen oberhalb der Arbeitsfläche.

Im Hintergrund ein Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Baujahr 1980, wie sämtliche Fenster in der Wohnung. Die Warmwasserbereitung erfolgt hier über ein Untertischgerät.

**Bild 18*****Wohnungseigentum Nr. 5***

Blick in das Innenbad, ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und Toilettenkörper. Boden mit Kunststeinplattenbelag, Wände ca. türhoch hell gefliest und mit Zierleiste. Decke mit Holzprofilbretterverkleidung. Die Belüftung erfolgt über eine Abzugslüftung.

Das Bad wurde ebenfalls vor etwa 10 Jahren komplett modernisiert.

**Bild 19*****Wohnungseigentum Nr. 5***

Blick in entgegengesetzte Richtung. Im Bad wurde auch die Gastherme untergebracht, welche die Wohnung beheizt und das Bad mit Warmwasser versorgt. Des Weiteren besteht hier ein Waschmaschinenanschluss.

**Bild 20*****Wohnungseigentum Nr. 5***

Blick auf die Loggia an der Gebäuderückfassade. Boden mit Fliesenbelag, Brüstung aus Stahlrechteckrohren mit Fassadenplatten aus Kunststoff. Vor Kopf die Fenstertür, über welche die Loggia vom Wohnzimmer her erschlossen wird. Linkerhand das Fenster des Essbereichs, der mit dem Wohnzimmer über einen breiten Durchgang verbunden ist.

**Bild 21*****Wohnungseigentum Nr. 5***

Blick auf die Elektrounterverteilung. Die linke Seite gehört zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum und zeigt sich im Altzustand. Im Zuge der Wohnungsrenovierung wurde die Elektrik nicht erneuert.

## 2.2 Ausführung und Ausstattung

### Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung 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.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. 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.

*Anmerkung: Am Ortstermin wurde das Haus Teisselsberg 18, bzw. das Treppenhaus, der Keller und der linke Dachbodenraum (von der Straße aus gesehen) sowie das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 5 besichtigt. Da die beiden Gebäude Teisselsberg 18 und 20 zusammen erstellt wurden, wird von gleicher Bauart und ähnlichem Zustand ausgegangen. Die nachfolgende Beschreibung orientiert sich jedoch überwiegend am Haus 18.*

### Räumliche Aufteilung:

(Siehe Grundrisspläne in den Anlagen).

#### Kellergeschoss:

##### *Haus 18*

Treppenhaus. Kellerflure zu beiden Seiten, Anschlussraum, Waschküche/Trockenraum, Wohnungskeller, Ausgang zur Kelleraußentreppe an der Rückseite.

##### *Haus 20*

Treppenhaus. Kellerflure zu beiden Seiten, Anschlussraum, Waschküche/Trockenraum, Wohnungskeller, Ausgang zur Kelleraußentreppe an der Giebelseite.

**Erdgeschoss:***Haus 18*

Hauseingang und Treppenhaus. WE Nr. 1 und Nr. 2, jeweils eine 3,5-Zimmerwohnung mit Diele, Abstellraum, Küche, Flur, Bad, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer und Essbereich, sowie Loggia zur Rückseite.

*Haus 20*

Hauseingang und Treppenhaus. WE Nr. 7 und Nr. 8, jeweils eine 3,5-Zimmerwohnung mit Diele, Abstellraum, Küche, Flur, Bad, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer und Essbereich, sowie Loggia zur Rückseite.

**1. Obergeschoss:***Haus 18*

Treppenhaus. WE Nr. 3 und Nr. 4, jeweils eine 3,5-Zimmerwohnung mit Diele, Abstellraum, Küche, Flur, Bad, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer und Essbereich, sowie Loggia zur Rückseite.

*Haus 20*

Treppenhaus. WE Nr. 9 und Nr. 10, jeweils eine 3,5-Zimmerwohnung mit Diele, Abstellraum, Küche, Flur, Bad, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer und Essbereich, sowie Loggia zur Rückseite.

**2. Obergeschoss:***Haus 18*

Treppenhaus. WE Nr. 5 und Nr. 6, jeweils eine 3,5-Zimmerwohnung mit Diele, Abstellraum, Küche, Flur, Bad, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer und Essbereich, sowie Loggia zur Rückseite.

*Haus 20*

Treppenhaus. WE Nr. 11 und Nr. 12, jeweils eine 3,5-Zimmerwohnung mit Diele, Abstellraum, Küche, Flur, Bad, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer und Essbereich, sowie Loggia zur Rückseite.

**Dachgeschoss:***Haus 18*

Treppenhaus. Dachboden mit Sondernutzungsrecht DG 1 (dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 5 zugeordnet) und Dachboden mit Sondernutzungsrecht DG 2.

*Haus 20*

Treppenhaus. Dachboden mit Sondernutzungsrecht DG 3 und Dachboden mit Sondernutzungsrecht DG 4.

**Rohbau:**

Umfassungswände:

Mauerwerk, im KG 30 cm, im EG und OG 24 cm stark, lt. Planunterlagen.

Außenfassaden mit Wärmedämmverbundsystem oberhalb des Sockelbereichs, Strukturputz und Anstrich. Glatte Faschen um Fenster und Haustür, farblich abgesetzt. Sockelbereich mit Glattputz, farblich abgesetzt. Treppenhäuser mit vertikalen Lichtbändern aus Glasbausteinen.

Innenwände:

Mauerwerk, 24 cm, 11,5 cm und 6 cm stark, lt. Planunterlagen.

Geschossdecken:

Stahlbetondecken.

**Dach:**

Dachkonstruktion:

Holzkonstruktion.

Dachform:

Satteldach.

Dachdeckung:

Zementdachpfannen. Dachflächenunterseite mit Unterspannbahn.

Dachentwässerung:

Rinnen und Fallrohre aus Zink.

**Haustechnische Anlagen:**

Heizung:

Gasetagenheizungen.

Elektroinstallation:

Normale Ausführung, soweit bekannt aus dem Baujahr.

**Ausbau:**

Treppen:

2-läufige Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelägen (Terrazzo) und Stahlgeländer aus Senkrechttrundstäben mit Mipolamhandlauf.

- Fußböden:** *KG:* Estrich, in Flur und Waschkeller mit Bodenablauf. Waschkeller mit Betonsockel zum Aufstellen der Waschmaschinen.  
*Treppenhaus:* Eingangsbereich und Treppenpodeste mit Kunststeinbelag (Terrazzo).  
*DG:* Spanplatten, vermutlich auf Dämmung (1 Stufe höher als Treppenhausflur).
- Wände:** *KG:* Putz und Anstrich. Sockelbereich im Waschkeller mit Zementanstrich.  
*Treppenhaus:* Strukturputz und Anstrich
- Decken:** *KG:* Stahlbetondecke mit unterseitiger Styropordämmung.  
*Treppenhaus:* Putz und Anstrich.
- Fenster:** *KG:* Stahlkellerfenster im Sockelbereich.  
*Treppenhaus:* Glasbausteinfenster.  
*DG:* Dachlukenfenster.
- Türen:** *KG:* Holztüren in Stahlzargen. Holzbrettertüren zu den Wohnungskellern.  
*Treppenhaus:* Erneuerte Hauseingangstür aus Aluminium mit Isolierverglasung, ein feststehendes verglastes Seitenelemente mit integrierten Briefkästen.  
*DG:* Holztüren zu den Dachbodenräumen.
- Sanitäre Einrichtungen:** *KG:* Waschmaschinenanschlüsse und Ausgussbecken im Waschkeller.
- Besondere Bauteile:**
- Hauseingangsüberdachungen aus Glas an verzinkter Stahlkonstruktion.
  - Loggien an der Rückfassade. Betonkragplatten mit Stahlgeländern aus Rechteckrohren, gestrichen, sowie mit Kunststoff-Fassadenplatten als Absturzsicherung.
  - Je eine massive Kelleraußentreppe mit massiven Seitenwangen und Stahlgeländer.
  - Leichte Dachüberstände mit unterseitiger Holzverkleidung.
  - Kamine mit Faserzementplattenverkleidung o. ä.

**Barrierefreiheit:** Der Zugang zum Gebäude und zu der zu bewertenden Wohnung ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

**Baulicher Zustand allgemein:**

Es handelt sich um zwei aneinander gebaute, baugleiche Mehrfamilienhäuser, errichtet ca. 1964 als Teil einer geschlossenen Bebauung. Die Gebäude befinden sich in einem dem Alter entsprechenden, ordentlichen Zustand. Am Ortstermin konnte nur Haus 18, in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 5 befindet, begangen werden. Aufgrund des äußeren Anscheins wird jedoch von einem ähnlichen Zustand für Haus 20 ausgegangen.

**Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:**

- Die Außenfassaden zeigen teilweise leichte Verfleckungen.
- An den Brüstungen der Loggien zeigt sich teilweise Algenbewuchs. Im Anstrich der Stahlrechteckrohre zeigen sich stellenweise Farbabplatzungen.
- Im Keller zeigen sich Farbabplatzungen in den unteren Wandbereichen, welche auf Feuchtigkeitsauswirkungen hindeuten. Die Ursache ist nicht bekannt. Laut Aussagen der Miteigentümerin soll der Keller trocken sein.
- Die vorhandene Unterspannbahn im Dachgeschoss ist älteren Datums.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz 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.

Der Endenergiebedarf des Gebäudes Wohnungen beträgt laut Angaben des (abgelaufenen) Energieausweises aus 2010: 224,0 kWh/m<sup>2</sup>\*a, der Primärenergiebedarf 256,7 kWh/m<sup>2</sup>\*a.

Es wurde nach Aussage der Hausverwaltung bereits ein neuer Energieausweis beantragt.

Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft für die Wohnungen beträgt laut Angaben der Hausverwaltung rd. 26.400 € zum 31.12.2024. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. zu tätige Instandsetzungsmaßnahmen über die Erhaltungsrücklage gedeckt sind.

**Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 5**

Lage des Wohnungseigentums im Gebäude:	Die Wohnung Nr. 5 liegt im 2. Obergeschoss links (von der Straße gesehen).
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	3,5 – Zimmer-Wohnung mit rd. 76 m <sup>2</sup> Wohnfläche. Aufteilung: Diele, Abstellkammer, Küche, Kinderzimmer, Zugang zum Essbereich, der offen mit dem Wohnbereich verbunden ist. Flur, Bad, Elternzimmer und Zugang zum Wohnzimmer, über welches die rückwärtige Loggia erschlossen wird. Zzgl. ein Keller-raum. Des Weiteren wurde der zu bewertenden Wohnung im Grundbuch der Dachbodenraum „DG 1“ als Sondernutzungsrecht zugewiesen.
Fußböden:	Diele, Flur, Küche und Bad mit Kunststeinbelag in Marmoroptik. Wohn- und Essbereich, Elternzimmer und Kinderzimmer mit Laminatboden. Loggia mit Fliesenbelag.
Wände:	Massive Wände mit Putz, Tapete und Anstrich. Küche mit Fliesenspiegel oberhalb der Arbeitsfläche, kleinformatige Fliesen. Bad ca. türhoch hell gefliest, mit Zierleiste. Im Wohnzimmer eine Wand mit Natursteinverkleidung.
Decken:	Putz, Tapete und Anstrich. Teilw. umlaufende Zierleisten. Küche und Bad mit Holzprofilbretterverkleidung.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Baujahr 1980, nachgerüstet mit abschließbaren Oliven. Fenstertür zur Loggia. Innenfensterbänke aus Naturstein, Außenfensterbänke aus Metall.
Türen:	Wohnungseingangstür aus Holz in Stahlzarge, mit Spion, vermutlich aus dem Baujahr. Innentüren aus Holz in Stahlzargen, teilw. mit Strukturglasfeld, vermutlich aus dem Baujahr.
Heizung:	Gasetagenheizung, bzw. Gastherme (im Bad), Baujahr unbekannt, für Heizung sowie Warmwasserbereitung für das Bad. Heizkörper aus dem Baujahr. Im Bad Heizkörper in Handtuchhalterform.

Elektroinstallation:	Alte Ausführung ohne FI-Schutzschalter, Elektrounterterverteilung im Treppenraum. Warmwasserbereitung in der Küche über Untertischgerät 5 L.
San. Einrichtungen:	Innenbad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss. Abzugslüftung.
Besondere Einrichtungen:	- Einbauküche – Aufgrund des Alters kein Wertansatz. - Kleine Durchreiche zwischen Küche und Essbereich.
Vermietungszustand:	Die Wohnung wird derzeit von der Miteigentümerin bewohnt.

### **Baulicher Zustand des Wohnungseigentums Nr. 5:**

Die Wohnung befindet sich in einem guten und überwiegend modernisierten Allgemeinzustand. Vor etwa 10 Jahren haben die derzeitigen Eigentümer die Wohnung renoviert. Unter anderem wurden neue Bodenbeläge verlegt und das Bad komplett modernisiert. Auch die Elektroschalter wurden erneuert. Über den als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Dachboden können keine Aussagen gemacht werden, da er am Ortstermin nicht zugänglich war. Davon abgesehen wird fälschlicherweise der andere Dachboden „DG 2“ genutzt. Vermutlich ist hier die Zuweisung verwechselt worden. Der Dachboden, der besichtigt werden konnte, ist nicht ausgebaut und wird als Abstellraum genutzt. Es wird von einer gleichen Ausstattung des rechten Dachbodens ausgegangen.

### **Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:**

- Die Elektrounterterverteilung zeigt sich im Altzustand. Die Elektrik wurde im Zuge der Wohnungsrenovierung nicht erneuert.
- Die vorhandenen Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung stammen aus dem Jahr 1980 und sind somit über 40 Jahre alt. Es ist deshalb mit einer zeitnahen Erneuerung der Fenster zu rechnen (Gemeinschaftseigentum).
- In der Loggia zeigt der Anstrich der Stahlrechteckrohre Abplatzungen.

*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.*

**Außenanlagen:**

Das zu bewertende Grundstück wurde mit zwei zur Straße hin zurückversetzt angeordneten Mehrfamilienhäusern bebaut. Die beiden Häuser sind Teil einer geschlossenen Bebauung, Haus 20 bildet dabei das nordöstliche Endhaus. Der offen gestaltete Vorgartenbereich wurde mit Kiesflächen und vereinzelt Büschen und Pflanztöpfen angelegt. Zu den mittigen Hauseingängen führen mit Betonsteinplatten befestigte Wegeflächen. Im unbebauten Grundstücksbereich an der Giebelfassade werden die Mülleimer abgestellt. Auch hier führt eine offen zugängliche Wegefläche mit Betonsteinplattenbelag nach hinten und um die Gebäude herum. An der freistehenden Giebelfassade von Haus 20 befindet sich eine Kelleraußentreppe. An der Rückfassade von Haus 18 befindet sich ebenfalls eine Kelleraußentreppe. Der rückwärtige Grundstücksbereich wurde, abgesehen von der hier verlaufenden Wegefläche, mit Rasenflächen, Büschen und aufstehenden Bäumen angelegt. Im südwestlichen Bereich gelangt man über mehrere Stufen zum höher liegenden, angrenzenden Garagenhof auf Flurstück 112. Gemäß der Eintragung in Abt. II im Grundbuch, besitzt Flurstück 112 ein Wege-, bzw. Gehrecht zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks 119 (siehe Ausführungen unter „Rechtliche Gegebenheiten“). Die Einfriedung des zu bewertenden Grundstücks wurde zum nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstück durch einen Holzzaun vorgenommen, im rückwärtigen südöstlichen Bereich durch einen Stahlzaun.

*Anmerkung: Außenanlagen sind grundsätzlich nur in der Höhe zu berücksichtigen, wie sie schätzungsweise den Verkehrswert des Grundstücks, d.h. den Wert für den durchschnittlichen Nachfrager nach dem Bewertungsobjekt über den reinen Bodenwert hinaus erhöhen. Damit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass tatsächlich entstandene Herstellungskosten nicht immer eine Erhöhung des Sachwertes verursachen, bzw. nur zu einem Teil Berücksichtigung finden.*

## 2.3 Massen und Flächen

### Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage eines vor Ort aufgenommenen Aufmaßes erstellt.

Zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die Modellparameter vom Gutachterausschuss Essen zu verwenden. "Berechnung der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Erläuterungen zum Mietpiegel 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."

Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFIV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden.

### **Wohnfläche Wohnungseigentum Nr. 5**

Diele:	$2,95 * 2,20 =$	6,49 m <sup>2</sup>
AB:	$1,19 * 0,77 - 0,31 * 0,31 =$	0,82 m <sup>2</sup>
Küche:	$3,60 * 2,22 =$	7,99 m <sup>2</sup>
Essen:	$3,67 * 1,88 + \text{ca. } 2,60 * 0,27 =$	7,60 m <sup>2</sup>
Wohnen:	$4,83 * 4,00 =$	19,32 m <sup>2</sup>
Kind:	$2,98 * 3,25 =$	9,68 m <sup>2</sup>
Flur:	$1,78 * 0,97 + 1,22 * 0,27 =$	2,05 m <sup>2</sup>
Bad:	$2,85 * 1,63 - 0,74 * 0,16 =$	4,52 m <sup>2</sup>
Eltern:	$4,00 * 3,62 =$	<u>14,48 m<sup>2</sup></u>
		72,95 m <sup>2</sup>
Zzgl. Loggiafläche:	$4,04 * 1,73 * 0,5 =$	<u>3,49 m<sup>2</sup></u>
		76,44 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche WE Nr. 2 gesamt: rd. 76,00 m<sup>2</sup>**

Abstellraum im Dachboden:

$$5,68 * 7,26 + 8,53 * 4,78 - 1,73 * 7,26 - 1,73 * 7,26/2 - 1,73 * 8,53 - 1,73 * 8,53/2 = 41,03 \text{ m}^2$$

**SNR zu WE Nr. 5 , Abstellraum Dachboden: rd. 41,00 m<sup>2</sup>**

### 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.

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 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. Diese Kaufpreise sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 26 Abs.1 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall stehen keine geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung, um im Sinne der §§ 12 und 25 ImmoWertV ein zuverlässiges Bewertungsergebnis erzielen zu können. Jedoch kann ein Vergleichsfaktorverfahren angewandt werden, da der Gutachterausschuss der Stadt Essen **Immobilienrichtwerte** sowie deren zugehörigen Eigenschaften angegeben hat. Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2024. 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.

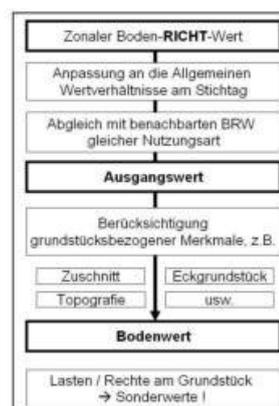
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende 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 17229 Essen-Frintrop, Teiselsberg 18,20, zum Stichtag 01.01.2024:

**300,00 €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand = Baureifes Land

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

Erschließungsbeitrags-

rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II - V

Grundstückstiefe = 40 m

Anmerkung:

Der Bodenrichtwert ist durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern errichtet werden, geprägt.

### 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 liegen die Richtwerte bei 300 bis 340 €/m<sup>2</sup> oder haben andere Nutzungen. Es ist keine Anpassung an die Nachbarzonen notwendig, da das zu bewertende Grundstück im Grenzbereich zu der Nachbarzone liegt, die ebenfalls mit 300 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen ist. Als Basiswert wird von dem zonalen Bodenrichtwert, = 300 €/m<sup>2</sup> ausgegangen.

#### Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2024 abgeleitet.

Von 2022 auf 2024 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in den relevanten Zonen.

Aufgrund der allmeinen Marktlage mit Preisrückgängen bzw. Stagnation seit Herbst 2022 wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **300 €/m<sup>2</sup>** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 herangezogen.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 wie folgt geschätzt:  
Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$1.163 \text{ m}^2 * 300,00 \text{ €/m}^2 = 348.900,00 \text{ €}$$

**rd. 349.000,00 €**

### 3.2.3 Bodenwertanteile 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 der zu bewertenden Wohnungseigentume am Gesamtobjekt; deshalb können die jeweiligen Bodenwertanteile für die Ertrags- und Sachwertermittlung angesetzt werden. (Eine theoretisch erforderliche Korrektur aufgrund der vorliegenden Abweichungen ist vorliegend aufgrund vernachlässigbarer Wertauswirkung nicht erforderlich).

**Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 5 (Haus Nr. 18):**

**anteilig:**  $\frac{349.000 \times 83,34}{1.000} = 29.085,66 \text{ €}$  **rd. 29.000,00 €**

### 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 2024:

**Wohn- und Nutzungsflächenberechnung**

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

Wohnfläche (WF)

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

Nutzungsfläche (NUF)

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

**Rohertrag**

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

Wohnnutzung

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

Gewerbliche Nutzung

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

**Bewirtschaftungskosten**

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

**Reinertrag**

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

**Terrassen**

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

**Gesamtnutzungsdauer**

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

**Restnutzungsdauer**

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

**Bodenwert**

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

### **Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)**

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

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

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

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)**

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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 Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für unvermietetes Wohnungseigentum bei 1,7 % bei einer Standardabweichung von 1,5 bzw. für vermietete Objekte 2,0 % mit einer Standardabweichung von 1,7, wobei angemerkt wird, dass mäßige Lagen einen Zuschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten rechtfertigen, sehr gute Lagen rechtfertigen einen Abschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten.

Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine mittlere Lage. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und enormen Erhöhungen der Energiekosten tlw. Preisabfälle festzustellen sind. Der Liegenschaftszinssatz wird mit **2,0%** geschätzt (unvermietet, Preisrückgänge).

Zur Anwendung des vom Gutachterausschuss Essen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die dazugehörigen Modellparameter zu verwenden, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2024:

*"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 nach einer fiktiven Instandsetzung des Wohnungseigentums bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **34 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 unvermietet und wird von der Miteigentümerin selbst genutzt.

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 (gem. Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes) herangezogen.

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).

Basiswert gem. Tabelle 1 (Baujahr 1964):	<b>rd. 6,91 €/m<sup>2</sup></b>
Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Wohnlage 3)	* 1,00
Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3 (76 m <sup>2</sup> )	* 0,98
Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges gem. Punkt 8 und 9. etc. (WD-Verbundsystem, Renovierung vor 10 Jahren etc.)	* 1,12
<b>Mietwert</b> gem. Mietspiegels: 6,91 € * 1,00 * 0,98 * 1,12 = 7,58 €/m <sup>2</sup>	<b>rd. 7,60 €/m<sup>2</sup></b>

Das Sondernutzungsrecht an der Dachbodenfläche ist als übergroßer Abstellraum zu werten. Es ist nur sehr eingeschränkt nutzbar, da er nicht gedämmt und nicht ausgebaut ist und außerhalb der Wohnung liegt.

Der Nutzungswert wird gemäß Richtlinien zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie- WMR) gewertet, die sich an bestehenden Rechtsprechungen zur Wohnflächenberechnung orientieren, siehe nachfolgenden Auszug aus der WMR.

### 5.2.2 Wohnwertfaktoren für unüblich großen Abstellraum außerhalb der Wohnung bei üblich großem Abstellraum innerhalb der Wohnung

(1) Wirkt der übergroße Abstellraum außerhalb der Wohnung mietwerterhöhend, ist der übergroße Anteil seiner Grundfläche nach den Maßgaben der Abs. 2 und 3 anzurechnen.

(2) Der übergroße Anteil der Grundfläche eines unüblich großen Abstellraums außerhalb der Wohnung ist mit einem Wohnwertfaktor von 0,15 bis 0,25 anzurechnen.

(3) Die höchstens anrechenbare Grundfläche des übergroßen Abstellraums außerhalb der Wohnung sollte einen wirtschaftlich sachgemäßen Höchstwert von in der Regel 30 % der Wohnfläche der Wohnung (ohne Außenwohnbereiche) nicht überschreiten. Der darüber hinausgehende Anteil ist nicht zu berücksichtigen ( $f_{\text{WMR}} = 0,0$ ).

$$0,3 * 76 \text{ m}^2 = 22,80 \text{ m}^2 < 41 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Mietwert von:

$$41 \text{ m}^2 * 0,20 \text{ i.M.} = \text{rd. } 8 \text{ m}^2 * 7,60 \text{ €/m}^2 = 60,80 \text{ €/Monat, rd. } 60 \text{ €/Monat.}$$

### 3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 5

#### Ortsübliche Nettokaltmiete

Wohnung Nr. 5	76 m <sup>2</sup>	7,60 €/m <sup>2</sup>	577,60 €/Monat	6.931,20 €/Jahr
SNR			60,00 / Monat	720,00 €/Jahr

**Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt** **7.651,20 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 412 € / Wohnung) - 412,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei 76 m<sup>2</sup> und  
4,05 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei 41 m<sup>2</sup>) - 1.192,05 €

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen): - 153,02 €

- 1.757,07 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.757,07 €

Jährlicher Reinertrag 5.894,13 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz \* Bodenwertanteil

2,0 % x 29.000,00 € - 580,00 €

Ertrag des Wohnungseigentums 5.314,13 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 34 Jahre

\* Vervielfältiger \* 24,499

bei 34 Jahren Restnutzungsdauer und 2,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 130.190,87 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 29.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 159.190,87 €

**Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 5: rd. 159.000,00 €**

### 3.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 35/36 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

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

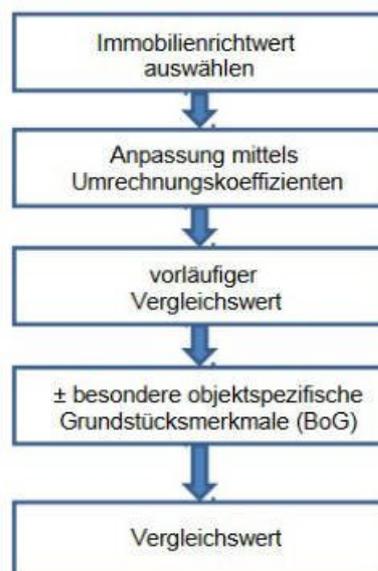
*Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.*

*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 01.01.2024 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 2014 bis 2023 im Rahmen der Ermittlung der Immobilienrichtwerte 2024 untersucht und Umrechnungskoeffizienten. 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](http://www.boris.nrw.de) unter DATEN „Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW“. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Die Umrechnungskoeffizienten 2024 sind den Örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten 2024 zu entnehmen, die in BORIS.NRW veröffentlicht sind ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

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

## Allgemeines

### Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)

#### Grundsätzliches

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren 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 Vergleichsverfahren 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 €/m<sup>2</sup> 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.

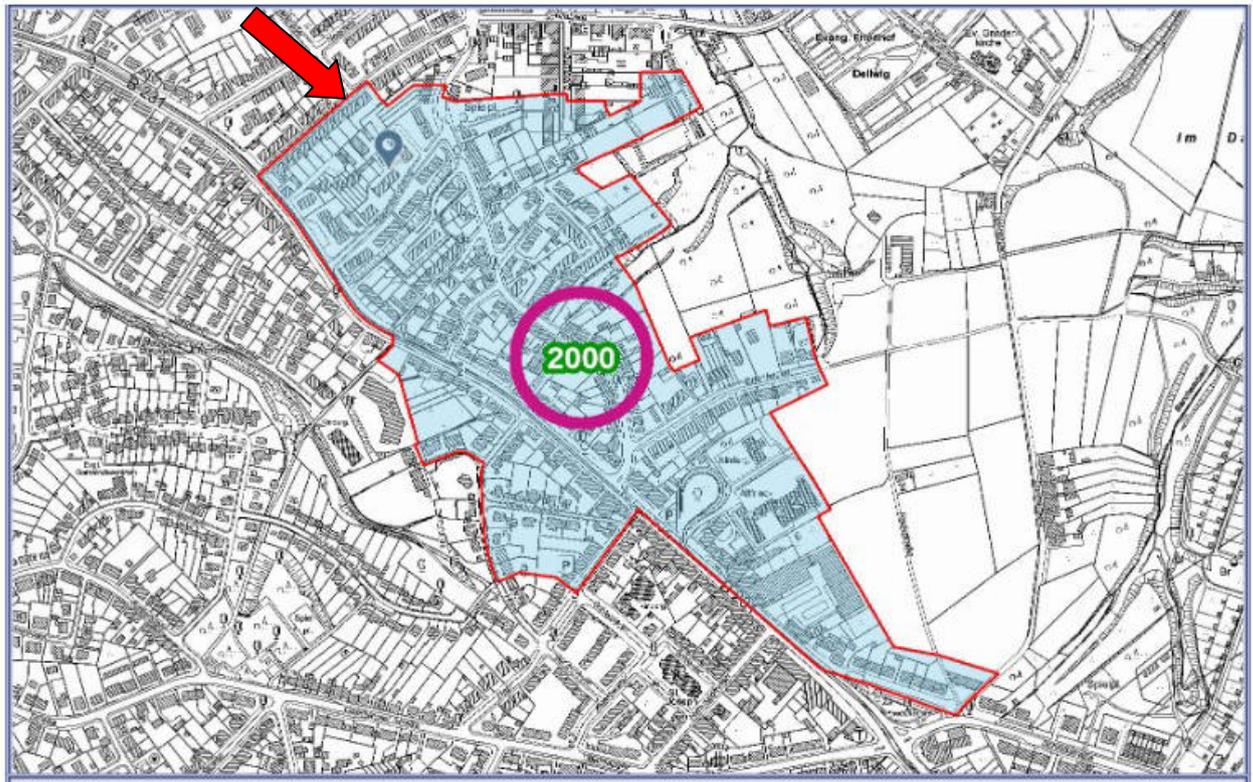
Zur zeitlichen Anpassung ist anzumerken, dass es im letzten Jahr einen Preisabfall von durchschnittlich 7 % gab, nach einem jahrelangen Anstieg. Von dem Stichtag des Immobilienrichtwertes, 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag wird von einer Stagnation ausgegangen. Siehe auch Wohnungseigentumsindex gem. GMB Essen:

Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl
2005	108	2012	104	2019	148
2006	106	2013	110	2020	168
2007	105	2014	109	2021	201
2008	99	2015	110	2022	222
2009	99	2016	115	2023	206
<b>2010</b>	<b>100</b>	2017	124		
2011	100	2018	135		

Tabelle 6.1: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

### 3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 117229, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Frintrop
Immobilienrichtwertnummer	117229
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>2000 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1962
Wohnfläche	69 m <sup>2</sup>
Balkon	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Tabelle 1: Richtwertdetails

### 3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 5

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

<b>Immobilienrichtwert</b>			2.000,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Merkmale</b>	<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>Wertermittlungsobjekt</b>	
Wertermittlungsstichtag	01.01.2024	09.01.2025	1,0 2.000,00 €/m <sup>2</sup>
Mikrolage			
Angepasster IRW			<b>rd. 2.000,00 €/m<sup>2</sup></b>
Baujahr	1962	1964	1,007
Wohnfläche	69 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	1,02
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,00
Wohneinheiten im Gebäude	7-12 WE je Eingang	6 WE	1,05
Terrasse / Balkon	Vorhanden	Vorhanden	1,00
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Nicht Vorhanden	1,00
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Nicht Vermietet	1,00
Summe Zu / Abschläge			2.000,00 €/m <sup>2</sup> *1,007 *1,02 *1,05
Vorläufiger Vergleichswert			2.156,99 €/m <sup>2</sup>
Angepasster Vergleichswert			<b>rd. 2.160,00 €/m<sup>2</sup></b>
Multipliziert mit der Wohnfläche		76 m <sup>2</sup>	164.160,00 €
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“		Sondernutzungsrecht an einer Teilfläche DG	* 1,05
Stellplatz			
BoG (sh. wie Ertragswert)			172.368,00 €
<b>Vergleichswert</b>			<b>rd. 172.000,00 €</b>

### 3.5 Verkehrswert

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 markt-konforme 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. 5

Der Ertragswert wurde mit: rd. 159.000 Euro ermittelt.

Der Vergleichswert wurde mit: rd. 172.000 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 Vergleichswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Ertragswert = **rd. 168.000 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 6 Parteien. Das Haus ist Teil einer Eigentümergemeinschaft, bestehend aus zwei baugleichen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 12 Wohnungseigentumen. Die Bebauung befindet sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden, gut instand gehaltenen Allgemeinzustand.

Die 3,5-Zimmer-Wohnung besitzt eine Größe von rd. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine ansprechende Grundrissgestaltung mit rückwärtiger Loggia (Südostausrichtung). Die Wohnung befindet sich in einem guten und überwiegend modernisierten Allgemeinzustand. Vor etwa 10 Jahren haben die derzeitigen Eigentümer die Wohnung renoviert. Unter anderem wurden neue Bodenbeläge verlegt und das Bad komplett modernisiert.

Der Verkehrswert für **83,34 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit 2 Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück **in 45359 Essen, Teisselsberg 18, 20**, Gemarkung Frintrop, Flur 10, Flurstück 119, verbunden mit dem **Sondereigentum Nr. 5**, Wohnung im Gebäude Teisselsberg 18, Wohnungsgrundbuch von Frintrop Blatt 3137, wird zum Wertermittlungstichtag 09.01.2025 mit gerundet

**rd. 168.000 Euro**

In Worten: einhundertachtundsechzigtausend Euro geschätzt.

(entspricht bei ca. 76 m<sup>2</sup>: rd. 2.210 €/ m<sup>2</sup>, Rohertragsvervielfältiger: rd.22,0)

Mülheim a.d. Ruhr, 17.02.2025

---

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, Planunterlagen, Auszug aus dem 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).

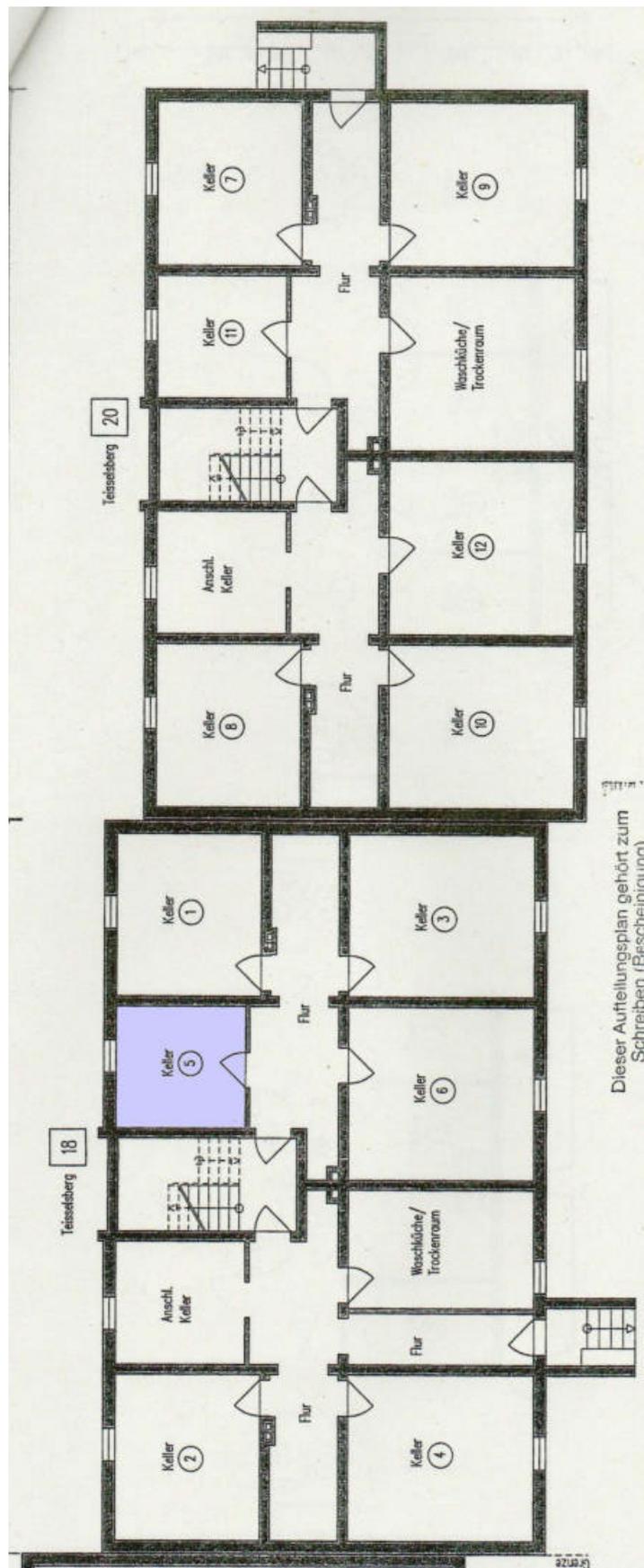
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

**Baukosten Gebäude 2013**, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

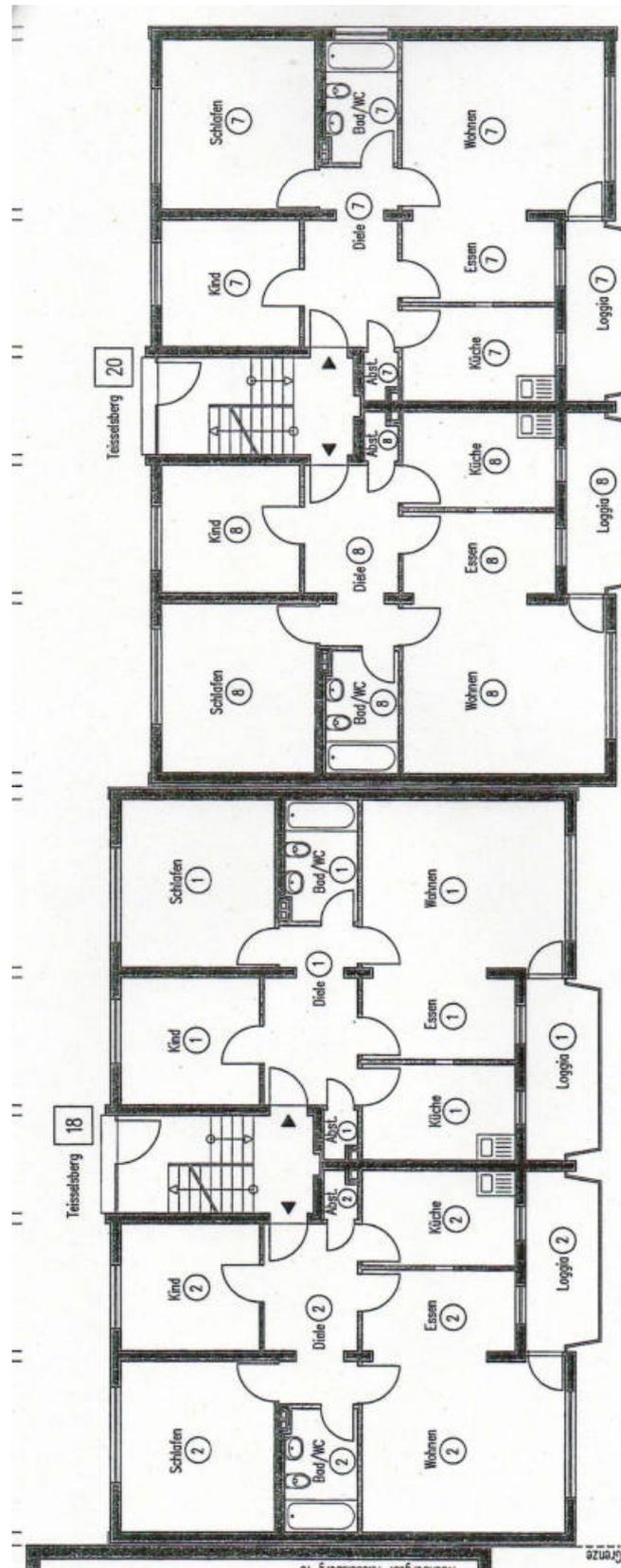
**Baupreise kompakt 2021**, Statistische Baupreise. BKI.

## Anlage 2

Teisselsberg 18, 20

Grundriss Kellergeschoss (gemäß Teilungserklärung)  
mit dem zugehörigen **Kellerraum Nr. 5**

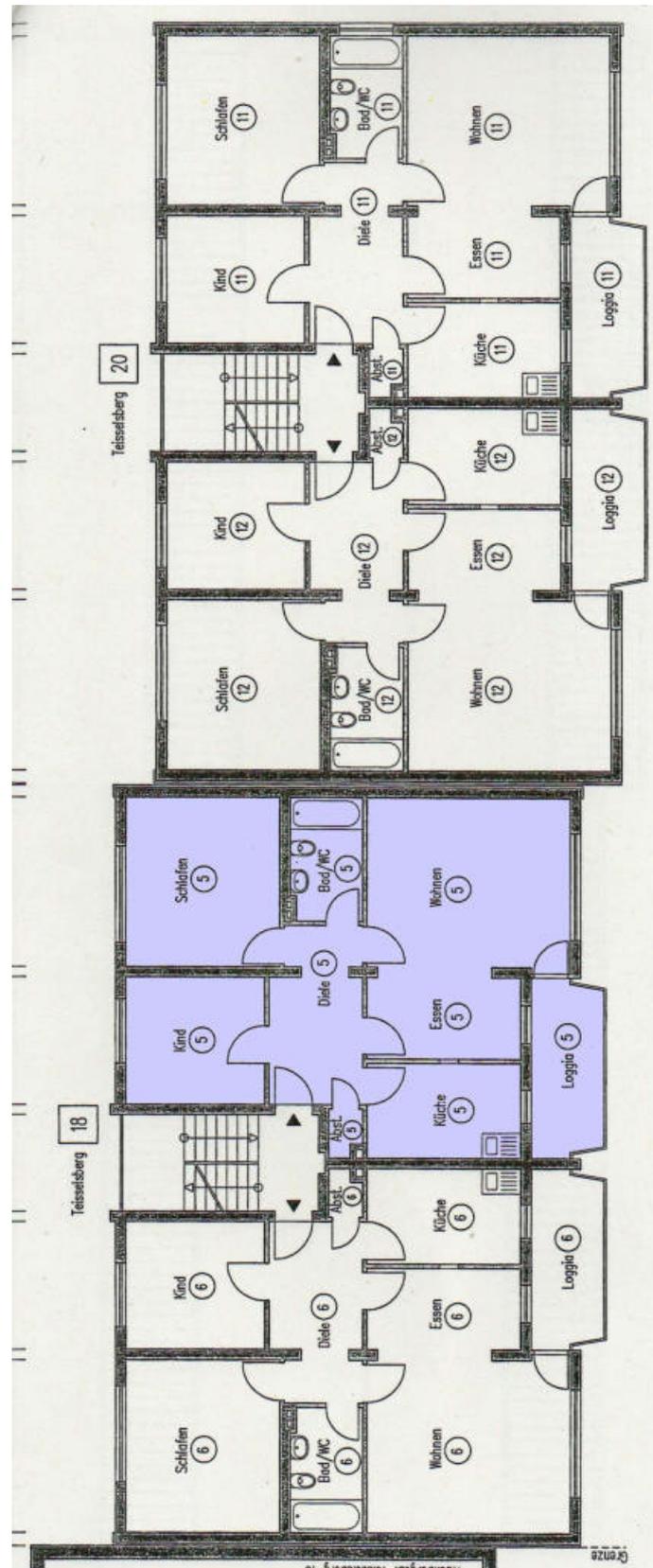
## Anlage 3



Teisselsberg 18, 20

Grundriss Erdgeschoss (gemäß Teilungserklärung)

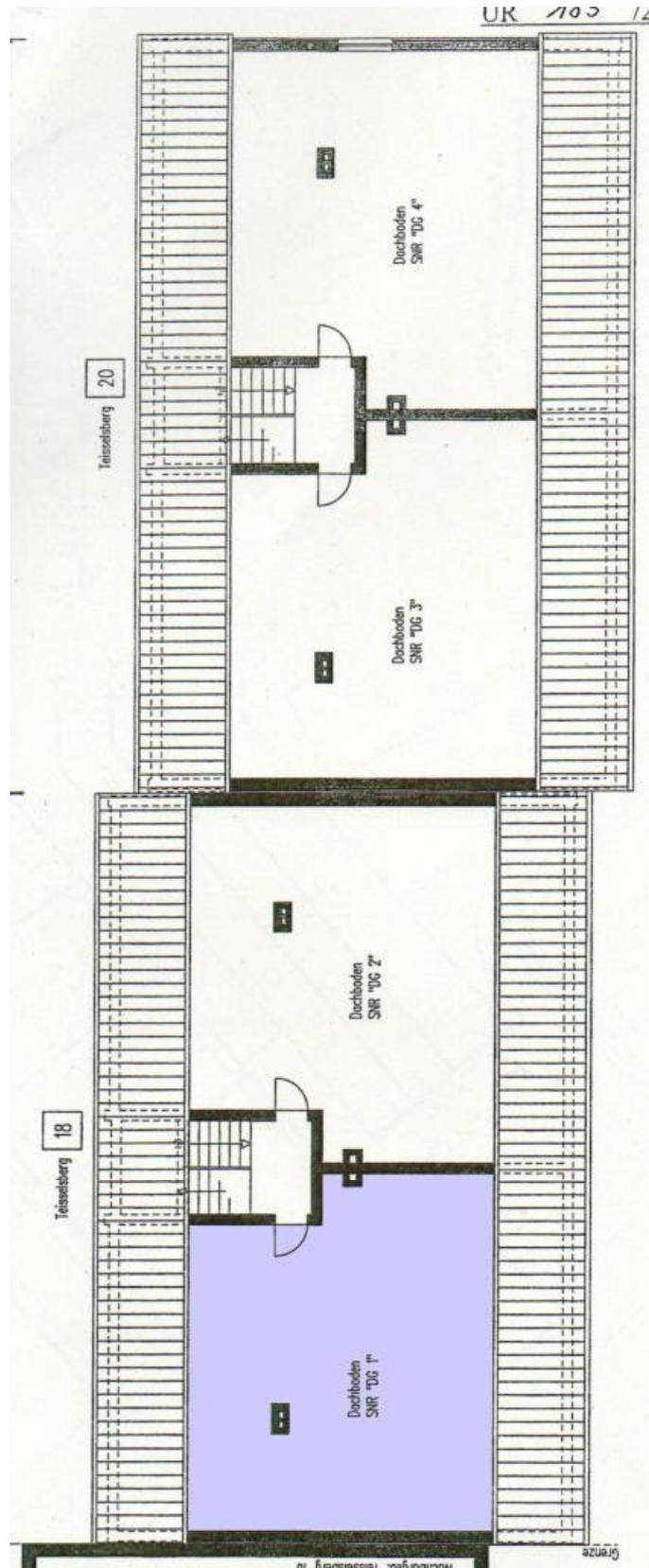
## Anlage 4



Teisselsberg 18, 20

Grundriss 2. Obergeschoss (gemäß Teilungserklärung)  
mit dem zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 5**

## Anlage 5

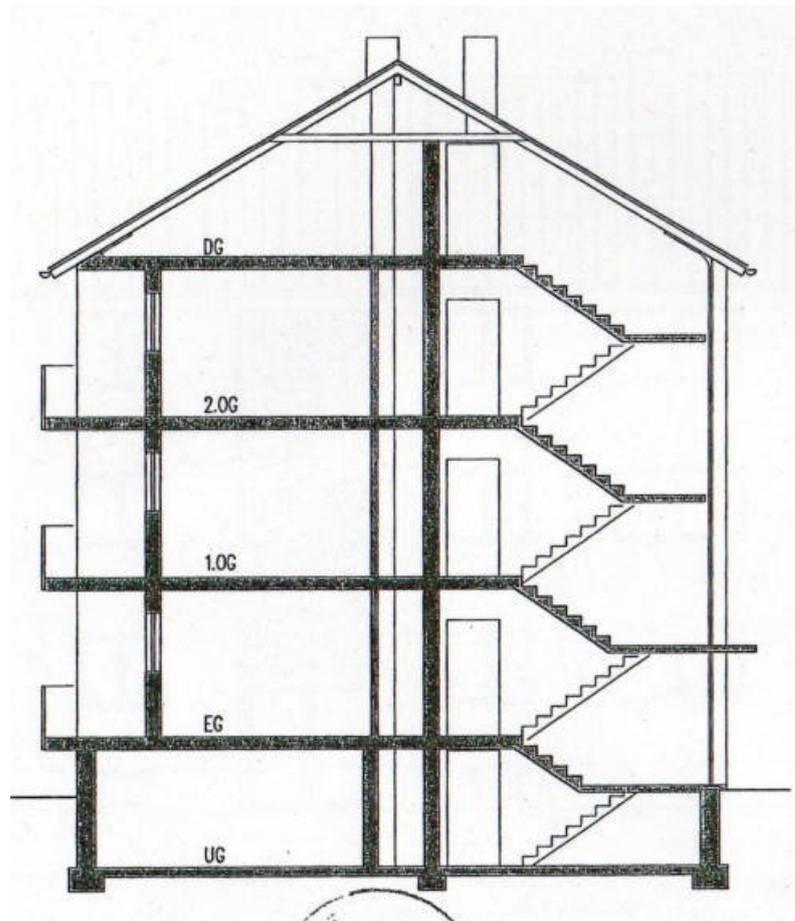


Teisselsberg 18, 20

Grundriss Dachgeschoss vom 24.02.2011

mit dem zugeordneten **Sondernutzungsrecht „DG 1“**

## Anlage 6



Teisselsberg 18, 20

Gebäudeschnitt (gemäß Teilungserklärung)

Anlage 7

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

