

Verkehrswertgutachten

über die Ermittlung des Verkehrswertes
(gemäß § 194 Baugesetzbuch)

Bewertungsobjekt:



Eigentumswohnung Nr. 7
Carolus-Magnus-Straße 90 in 45356 Essen – Bergeborbeck

**Unbelasteter Verkehrswert
(Marktwert): 51.000 €**

Wertermittlungstichtag:

17. März 2025

Qualitätsstichtag:

17. März 2025

Inhaltsverzeichnis

1	VORABINFORMATION	4
1.1	WESENTLICHE INFORMATIONEN	4
1.2	BEANTWORTUNG DER GERICHTLICHEN FRAGESTELLUNGEN.....	5
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	DEFINITION VERKEHRSWERT	5
2.2	UNTERLAGEN	6
2.3	STICHTAGE.....	6
2.3.1	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	6
2.3.2	QUALITÄTSSTICHTAG	6
2.4	GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG.....	7
2.5	UMFANG DER SACHVERHALTENSFESTSTELLUNG.....	7
2.5.1	BERÜCKSICHTIGTE MERKMALE DER WERTERMITTLUNG	7
2.5.2	UNBERÜCKSICHTIGTE MERKMALE DER WERTERMITTLUNG.....	7
2.6	GRUNDBUCHDATEN	8
2.7	TEILUNGSERKLÄRUNG	8
3	BESCHREIBUNG DES GRUND UND BODENS	9
3.1	GROßRÄUMIGE LAGE	9
3.2	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND SOZIALSTRUKTUR.....	9
3.3	SITUATION AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	10
3.4	KLEINRÄUMIGE LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTES	10
3.5	VERKEHRSANBINDUNG	11
3.6	DAS BEWERTUNGSGRUNDSTÜCK	11
3.6.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG UND -BESCHAFFENHEIT	11
3.6.2	LÄRMIMMISSION	11
3.6.2.1	Schadstoffbelastung.....	12
3.6.2.2	Situation bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung.....	13
3.6.2.3	Abgabenrechtliche Situation.....	13
3.6.2.4	Baulasten.....	13
3.6.2.5	Bauordnungsrechtliche Situation.....	13
3.6.3	MARKTKONFORMER BODENWERT	14
3.7	TATSÄCHLICHE EIGENSCHAFTEN UND SONSTIGE BESCHAFFENHEIT	15
3.7.1	VORBEMERKUNG	15
3.7.2	GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....	15
3.7.2.1	Bauausführung und Gebäudebeschreibung	15
3.7.2.2	Energetische bauliche Situation.....	16
3.7.2.3	Restnutzungsdauer	17
3.8	PERSPEKTIVE DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES.....	17
4	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES.....	18

4.1	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG	18
4.2	DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN	18
4.2.1	DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG	18
4.2.2	WESENTLICHE BEGRIFFE DES ERTRAGSWERTVERFAHRENS	19
4.2.3	DER LIEGENSCHAFTSZINS	19
4.2.4	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES	20
4.2.4.1	Ermittlung des Rohertrages	20
4.2.4.2	Ermittlung des Grundstücksreinertrages	21
4.2.4.3	Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage	21
4.2.4.4	Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage	22
4.2.4.5	Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks	22
4.2.5	MARKTANPASSUNG	22
4.2.6	ABLEITUNG DES VORLÄUFIGEN MARKTANGEPASSTEN ERTRAGSWERTES	23
4.3	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	23
4.3.1	AUSWAHL VON GEEIGNETEN VERGLEICHSOBJEKTEN	24
4.3.2	WAHL DES VERGLEICHSMASSTABS	25
4.3.3	ANPASSUNG DER VERGLEICHSOBJEKTE AN DEN WERTERMITTLUNGSTICHTAG	25
4.3.4	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN VERGLEICHSWERTES	25
4.3.5	MARKTANPASSUNG	26
4.3.6	ABLEITUNG DES VORLÄUFIGEN MARKTANGEPASSTEN VERGLEICHSWERTES	26
5	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	26
5.1	ALLGEMEINES	26
5.2	BAULAST	26
5.3	LÄRMBELASTUNG	27
5.4	ALTLASTEN	27
6	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	28
6.1	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE	28
6.2	ZUSAMMENSTELLUNG DER VERFAHRENERGEBNISSE	28
6.3	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	28
7	ANLAGEN	31
7.1	LIEGENSCHAFTSKARTE	31
7.2	BILDER	32
7.3	ANSICHTEN	34
7.4	GRUNDRISS:	35
7.5	FLÄCHENANGABEN	38
7.6	ANGABEN ZUR BAULAST	39

1 Vorabinformation

1.1 Wesentliche Informationen

Auftraggeber:	Amtsgericht Essen, Abteilung 180, Zweigertstraße 52, 45130 Essen Beschluss vom 29. Januar 2028 Aktenzeichen: 180 K 50 /24
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens gegen den Wohnungseigentümer
Objektadresse:	Carolus-Magnus-Straße 90 in 45356 Essen – Bergeborbeck
Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung Nr. 7, nebst Kellerraum Nr. 7 Wohnfläche: 45,14 m² im ausgebauten Spitzboden
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus
Grundstück:	Amtsgericht Essen, Grundbuch von Vogelheim Flur 30, Flurstück 126, Wohnungsgrundbuch: 1627 Miteigentumsanteil: 549 / 10.000
Grundstücksgröße:	Gesamtgrundstück: 1.635 m² fiktiver Grundstücksanteil: 89,76 m²
Objektdaten:	Jahr des Wiederaufbaus: 1950 Modifizierte Restnutzungsdauer: 25 Jahre
Energetische baul. Situation:	92,3 kWh (m² x a) Endenergiebedarf 101,6 kWh (m² x a) Primärenergiebedarf Gebäudeklasse C – Durchschnittlicher Zustand
Bewertungsverfahren:	Ertragswert- und Vergleichswertverfahren

Allgemeine Informationen:

Zu bewerten ist eine aktuell vermutlich leerstehende Eigentumswohnung in dem Gebäude Carolus-Magnus-Straße 90 im Essener Stadtteil Bergeborbeck. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem nachträglich ausgebauten Spitzboden des Mehrfamilienhauses. Ein Kellerraum mit der Nr. 7 ist der Wohnung zugeordnet. Dem Aktenarchiv konnte eine Wohnflächenberechnung entnommen werden die auf eine Wohnfläche von 45,14 m² hinweist. Eine Überprüfung dieser Flächenangabe war vor Ort nicht möglich. Diese Verkehrswertermittlung basiert auf den Erkenntnissen der Objektbesichtigung am 17. März 2025 sowie der Einsicht der Grundakte und diverser Auskünfte. Die allgemein zugänglichen Verkehrsflächen des Gebäudes konnten am 17. März 2025 besichtigt werden. Der Eigentümer hat eine Besichtigung der Wohnung nicht ermöglicht. Daher liegen keine gesicherten Informationen zu dem Zustand der Wohnung, und zu der tatsächlichen Wohnungsgröße, vor.

Das Bewertungsobjekt ist Teil einer Eigentümergemeinschaft, die aus den drei zusammenhängenden baugleichen Gebäuden Carolus-Magnus-Straße 86,88 und 90 besteht. Eine Bauerlaubnis aus dem Jahre 1918 lässt darauf schließen, dass die Gebäude ca. 1919/1920 errichtet wurden. Die drei Gebäude wurden im zweiten Weltkrieg massiv zerstört und im Jahre 1950 wieder aufgebaut. Eine Modernisierung erfolgt 1986. Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung zum Ausbau der Dachgeschosse datiert aus dem Jahre 1996.

Die Eigentumswohnung wird im Rahmen des Vergleichswertverfahrens bewertet. Das Ertragswertverfahren dient lediglich zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes.

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

1.2 Beantwortung der gerichtlichen Fragestellungen

- Zur Frage, ob ein Gewerbebetrieb geführt wird:
 - Es wird kein erkennbarer Gewerbebetrieb in dem Gebäude geführt. Es liegen Hinweise der Hausverwaltung vor, dass das Bewertungsobjekt als Büro umgebaut werden sollte. Da eine Besichtigung nicht möglich war, konnte die aktuelle Nutzung nicht überprüft werden. Es liegt eine bauordnungsrechtliche Genehmigung als Wohnungsnutzung vor.
- Zur Frage, ob bei der Besichtigung Zubehör vorhanden war:
 - Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung war nicht möglich. Im Rahmen der Außenbesichtigung des Objektes lagen keine Hinweise auf Zubehör vor.
- Zur Frage, ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die von dem Sachverständigen nicht geschätzt sind:
 - Es liegen keine Hinweise auf sonstige Zubehörstücke vor.
- Zur Frage nach baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen:
 - Bei Einsichtnahme in die Bauakte waren keine Hinweise auf baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar.
- Zur Frage nach Baulasten:
 - Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Baulast belastet. Es besteht eine Verpflichtung auf einer Teilfläche des Bewertungsgrundstücks einen 3,0 Meter breiten Geh- und Fahrweg für Fahrzeuge aller Art, für das nebenliegende Grundstück, anzulegen, zu unterhalten und nutzen zu lassen. Diese Baulast wird im Rahmen dieses Gutachtens bewertet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in die Bewertung aufgenommen.
- Zur Frage der Übereinstimmung der Grundbuchdaten mit der Anschrift:
 - Die Objektanschrift stimmt mit den Angaben des Grundbuches überein.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Definition Verkehrswert

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

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

2.2 Unterlagen

Die Auftraggeberin hat folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug

Folgende Informationen wurden durch den Verfasser für dieses Gutachten beschafft:

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

2.3 Stichtage

2.3.1 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung am 17. März 2025. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, wie nach der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

2.3.2 Qualitätsstichtag

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

^{*1} § 194 BauGB

2.4 Grundlagen der Wertermittlung

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

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

2.5 Umfang der Sachverhaltensfeststellung

Feststellungen zu den Grundstücksmerkmalen werden nur getroffen, sofern diese für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Es wurden keine Spezialuntersuchungen der Bauphysik etc. untersucht. Eine Besichtigung der Eigentumswohnung war nicht möglich. Die allgemein zugänglichen Verkehrsflächen des Gebäudes konnten besichtigt werden.

2.5.1 Berücksichtigte Merkmale der Wertermittlung

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

2.5.2 Unberücksichtigte Merkmale der Wertermittlung

- Die in Abteilung III des Grundbuches eingetragenen Hypotheken
- Abweichungen von der Baugenehmigung, sofern diese dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben worden sind, bzw. sofern sich entsprechende Hinweise weder durch Feststellung bei dem Ortstermin noch aufgrund Einsichtnahme der behördlichen Bauakte ergeben, haben
- Die Qualität des Wärme- und Schallschutzes
- Die Qualität und der Zustand ggf. vorhandener horizontaler bzw. vertikaler Sperrschichten

- Zum Ortstermin nicht als dauerhaft gegeben feststellbare Umwelteinflüsse (Lärm, Staub, Geruch etc.)
- Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten, deren Einwirkungsrisiko sich nicht bereits aus den Unterlagen ergeben.
- Besondere Baugrundverhältnisse (Tragfähigkeit, Grundwassersituation, bergbauliche Entwicklungen etc.) deren Einwirkungsumfang sich nicht bereits aus den aufgeführten Unterlagen und Dokumenten ergeben.

2.6 Grundbuchdaten

Die Auftraggeberin hat Grundbuchdaten vom 10. Januar 2025 vorgelegt. Die vorliegenden Grundbücher haben folgende Inhalte:

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Essen-Borbeck Grundbuch von Vogelheim 549 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur 30, Flurstück 126, Blatt 1627
Erste Abteilung	Eigentümer: [REDACTED]
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung wurde angeordnet
Dritte Abteilung	Für die Wertermittlung nicht relevant

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

2.7 Teilungserklärung

Es besteht eine Teilungserklärung des Notars Klaus Witte, Essen (Urkunde Nr.: 1044/96) vom 5. Dezember 1996. Die Regelungen der Teilungserklärung sind üblich und haben keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung. Auf die folgenden Punkte weist der Sachverständige hin:

- Das Sondereigentum und die mit diesem Sondereigentum verbundenen Sondernutzungsrechte können frei veräußert oder vererbt werden.
- Eine Veräußerung bedarf der vorherigen Zustimmung des Verwalters.
- Eine Zustimmung des Verwalters entfällt bei Veräußerungen an Verwandte in gerader Linie oder an Ehepartner. Auch bei Veräußerung in Konkursfall oder im Zwangsversteigerungsverfahren ist keine Verwalterzustimmung erforderlich.
- Der Umfang des Sondereigentums umfasst folgende Merkmale:
 - Fußbodenbeläge und Deckenputz
 - Wandputz und Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume
 - Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume
 - Alle innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände

Bei Überprüfung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten hat sich herausgestellt, dass die Teilungserklärung der Wohnung Nr. 7 eine Wohnfläche von 58 m² zuschreibt und sich auf diese Wohnfläche ein Miteigentumsanteil in Höhe von 549 / 10.000 ergibt. Den Unterlagen des Bauaktenarchives ist jedoch eine Flächenberechnung vom 12. Dezember 2018 zu entnehmen, die der Wohnung eine Wohnfläche von lediglich 45,14 m² zuschreibt. Diese Wohnfläche von 45,14 m² lässt sich zudem aus den Grundrissplänen grob ableiten, die der Genehmigung zum Ausbau des Spitzbodens beigelegt wurden.

Eine Besichtigung der Wohnräume des Wertermittlungsobjektes war nicht möglich. Auf Grund der Aktenlage scheint eine Wohnfläche von 45,14 m² nachvollziehbar und plausibel. Daher wird im Rahmen dieses Gutachtens mit einer Wohnfläche von 45,14 m² gerechnet.

3 Beschreibung des Grund und Bodens

3.1 Großräumige Lage

Essen liegt im westlichen Teil Deutschlands im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Die geographische Lage von Essen ist von ihrer industriellen Geschichte und der Nähe zu anderen wichtigen Städten geprägt. Die Stadt erstreckt sich über eine Fläche von etwa 210 Quadratkilometern und liegt im Zentrum des Ruhrgebiets, einer der größten Metropolregionen Europas. Essen wird von mehreren Flüssen durchzogen, darunter die Ruhr und die Emscher, die einst wichtige Wasserstraßen für den Transport von Kohle und anderen Gütern waren.

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

Heute ist Essen eine Stadt mit etwa 597 T Einwohnerinnen und Einwohnern und bildet das Zentrum der Metropolregion Rhein-Ruhr, die eine der größten urbanen Agglomerationen Europas ist. Ethnisch und kulturell ist Essen zunehmend vielfältig, wobei Menschen aus verschiedenen Ländern und Kulturen hier leben. Dies spiegelt sich in der gastronomischen Vielfalt der Stadt wider und trägt zur kulturellen Dynamik bei.

3.2 Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur

Zum Ende des I. Quartals 2025 zählte Essen 597.250 Einwohnerinnen und Einwohner ². Seit 2022 steigt die Bevölkerungszahl Essens wieder kontinuierlich an. Die Verteilung der Einwohner nach Frauen (48,9 %) und Männern (41,1 %) ist ausgeglichen.

Mit einem Anteil in Höhe von 33 % an der Gesamtbevölkerung hatten Ende 2024 ca. 196.000 ³ Einwohner keine Deutsche, oder eine doppelte Staatsangehörigkeit. Der Anteil dieser Bevölkerungsschicht liegt leicht unter dem Durchschnitt des Ruhrgebietes.

Die Altersstruktur der Bevölkerung in Essen zeigt leichte Anzeichen einer Überalterung. Lediglich 35 % der Bevölkerung sind der Altersgruppe der 18- bis 44-Jährigen zugeordnet. Der Bevölkerungsanteil der 45- bis 64-Jährigen liegt bei etwas geringeren 26,6 %. Diese beiden Altersgruppen bilden, mit einem Gesamtanteil in Höhe von 61,6 %, den produktivsten Anteil der Bevölkerung. Mit einem Anteil in Höhe von 21,6 % ist die Altersgruppe der über 65-Jährigen hoch.

Die Arbeitslosenquote lag in Essen Mitte 2024 bei 10,8 % und ist im Vergleich zum Vorjahr (10,4 %) leicht gestiegen. Mit diesem Wert liegt Essen leicht über dem Durchschnitt der Metropole Ruhr mit 9,3 %. Positiv zu bewerten ist der geringe Anteil an Arbeitslosen unter 25 Jahren, mit

^{*2} https://www.essen.de/dasistessen/essen_in_zahlen/bevoelkerung.de.html

^{*3} Statistikzahlen 1-2025 der Stadt Essen

einem Anteil bei geringen 10 %. Außerordentlich hoch ist jedoch die Arbeitslosenquote bei der ausländischen Bevölkerungsgruppe mit einem Anteil von 28,2 %.

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

3.3 Situation auf dem Grundstücksmarkt

Im Vergleich zu den Vorjahren 2022 und 2023, die von einem starken Rückgang der Kauffälle geprägt waren, ist auf dem Essener Immobilienmarkt die Anzahl der Kauffälle wieder um 17,7 %⁴ angestiegen. Im Jahr 2024 wurden Immobilien in einem Wert von 1,34 Milliarden Euro umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr stieg das Transaktionsvolumen um rund 200 Mio.€.

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

Für dieses Gutachten ist die Entwicklung in dem Marktsegment des Wohnungseigentums von besonderem Interesse. In dem Teilsegment der Weiterverkäufe bestehenden Wohneigentums ist ein Rückgang von -4,9 % zu verzeichnen. Die Preise für Eigentumswohnungen sind das zweite Jahr in Folge gefallen und liegen aktuell rund 2,5 % unter dem Preisniveau des Jahres 2021.

Die Situation auf dem Grundstücksmarkt zeigt deutliche Tendenzen einer Schrumpfung und einem rückläufigen Preisniveau. Eine Entwicklung dieses Trends ist aktuell nicht absehbar.

3.4 Kleinräumige Lage des Bewertungsobjektes

Das Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen veröffentlicht Daten zu allen Stadtteilen. Der Ausarbeitung aus 10/2024⁵ zum Stadtteil Altenessen-Bergeborbeck können folgende wesentlichen Informationen entnommen werden:

- Mit 4.289 Einwohnerinnen und Einwohner leben rund 0,7 % der Essener Bevölkerung im Stadtteil.
- Die Geschlechterverteilung im Stadtteil ist mit 48,2 % männlich und 51,8 % weiblich gleichmäßig verteilt.
- Die Altersverteilung der Bevölkerung im Stadtteil entspricht im Wesentlichen der Altersverteilung der Gesamtstadt. Lediglich der Anteil der über 68-Jährigen ist mit 15,6 % etwas geringer als in der Gesamtstadt (21,6 %).
- Mit rund 1.655 Personen liegt der Anteil von Doppelstaatler/-innen und Nichtdeutschen mit 38,6 % leicht über dem Durchschnitt der Gesamtstadt (31,7 %).
- Der Stadtteil weist einen negativen Wanderungssaldo auf. Der Außenwanderungssaldo über die Stadtgrenze Essens hinweg, war Ende 2024 mit einem Zuwachs von lediglich 9 Personen positiv. Der Binnenwanderungssaldo innerhalb des Stadtgebietes hingegen zeigt einen Bevölkerungsverlust von -67 Personen im Jahr 2023. Somit verbleibt ein negativer Wanderungssaldo.
- Die Situation der Geburten- und Sterbezahlen ist leicht positiv. Den 52 lebend geborenen standen 2023 lediglich 39 gestorbene Personen gegenüber. Es verblieb ein Geburtenüberschuss von 13 Personen im Jahr 2023.

^{*4} Grundstücksmarktbericht Essen 2025 – Seite 4

^{*5} https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/12/ein_blick_auf_stadtteile/Bergeborbeck_23.pdf

- Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet liegt mit 300 erwerbslosen Personen bei einer Quote von 10,9 %. Diese Quote entspricht dem Durchschnitt der Gesamtstadt in Höhe von 10,8 %.
- Die durchschnittlichen Bruttoarbeitsentgelte lagen Ende 2023 mit 3.367 € leicht unter dem Durchschnitt Essens in Höhe von 3.937 € monatlich.

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

3.5 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Essener Stadtteil Bergeborbeck und ist unmittelbar an die stark verkehrstechnisch frequentierte Bottroper Straße angebunden. Das Bewertungsobjekt ist durch die zentrale und innenstadtnahe Lage gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Autobahnanschluss:	A 42 – Essen Anschlussstelle Bottrop-Süd	3,75 KM
	A 40 – Essen Anschlussstelle Essen-Zentrum	5,70 KM
	A 52 – Essen Anschlussstelle Essen-Rüttenscheid	8,70 KM
Fernbahnhof (ICE, CE):	Essen Hauptbahnhof	5,30 KM
Einkaufszentrum:	Limbecker Platz	4,50 KM
Flughafen:	Düsseldorf	33 KM
Bushaltestelle:	Haltestelle Sulterkamp	800 Meter
Nahversorgung:	Discountersupermarkt	50 Meter

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

3.6 Das Bewertungsgrundstück

3.6.1 Grundstücksbeschreibung und -beschaffenheit

Das Bewertungsobjektes hat eine Grundstücksgröße von 1.635 m². Die Grundstücksgrenzen verlaufen gerade und ohne Versprünge. Die Grundstückstopographie verläuft ebenerdig. Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem Gebäude Carolus-Magnus-Straße 90. Die bauglichen Gebäude Carolus-Magnus-Straße 88 und 86 grenzen unmittelbar an das Bewertungsobjekt an und bilden eine zusammenhängende Gebäudegruppe.

Nördlich grenzt das Bewertungsobjekt unmittelbar an den Straßenraum der Gladbecker-Straße an. Im rückwärtigen Grundstücksteil befindet sich eine Freifläche, die stellenweise als Gärten für die Bewohnerinnen und Bewohner genutzt wird. Östlich grenzt das Grundstück an eine Wohnbebauung an. Westlich erschließt sich ein Gewerbegebiet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die Filiale eines Lebensmitteldiscounters. Diverse weitere gewerbliche Nutzungen schließen sich westlich an diese Nutzung an.

Südlich grenzt die Gebäudegruppe an eine Erschließung der östlich gelegenen Wohnbebauung an. Der weitere Straßenverlauf ist von Mehrfamilienhäusern geprägt.

3.6.2 Lärmimmission

Durch das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrheinwestfalen wird eine Umgebungslärmportal veröffentlicht. Die Lärmkarte weist im Straßenbereich des Bewertungsobjektes eine massive Lärmimmission an der Kreuzungssituation von der Gladbecker-Straße und der Carolus-Magnus-Straße aus.

Auf der stark befahrenen Gladbecker-Straße werden Lärmimmissionen von 70 – 74 dB (A) gemessen. Unmittelbar vor dem Bewertungsobjekt sinkt die Lärmimmission auf 65 – 69 dB (A) ab.

Auf Grund der stark gewerblich geprägten Lage und den hohen Lärmimmissionen der Gladbecker-Straße ist der Standort aus Sicht des Sachverständigen stark lärmbelastet, mit spürbaren Auswirkungen auf den Verkehrswert des Objektes. Die Eindrücke der starken Lärmimmissionen waren bei dem Besichtigungstermin zum Wertermittlungszeitpunkt vor Ort klar wahrnehmbar.

3.6.2.1 Schadstoffbelastung

Durch den Sachverständigen wurde eine Anfrage bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Essen⁶ gestellt. Im Rahmen dieser Anfrage wurde bestätigt, dass das zu bewertende Grundstück im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen, unter der Bezeichnung "Auffüllung Bottroper Str. / Heegstraße (Katasternummer 23/2.15) erfasst ist.

Hierzu wurde schriftlich wie folgt ausgeführt:

Eine Auswertung von historischen Karten und Luftbildern ergab, dass der Bereich der Verdachtsfläche, zudem auch das angefragte Grundstück gehört, bis in die 1920er Jahre überwiegend als Wohngebiet genutzt wurde. Zusätzlich waren Schulen, Gärten und mehrere Brachflächen vorhanden. Ab dem 1940er bzw. 1950er Jahren wurden vorgenannten Bebauungen weitgehend abgebrochen und es fanden umfangreicher an Anschüttungsmaßnahmen statt. Anschließend entstand in weiten Teilen das heutige Gewerbegebiet.

Im Zuge der Erstellung einer Baugrundplanungskarte wurde 1976 auch auf dem nördlichen Teil des angefragten Grundstücks eine Bohrung niedergebracht. Diese zeigt eine 3,2 m mächtige Aufschüttung, primär zusammengesetzt aus Bergematerial und Asche. Umliegend wurden ähnliche Anschüttung von Bergematerial Bauschutt und Asche vorgefunden. Es ist anzunehmen, dass sich der Bodenaufbau auf weiteren Teile des Grundstücks ähnlich darstellt.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Jahre 1999, wurde im östlichen Bereich des Grundstücks, der obere Bodenmeter chemisch untersucht. Die vorliegenden Ergebnisse zeigen Überschreitungen der Prüfwerte für Schwermetalle, sowie polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) nach der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) i.V.m. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Auch hier ist nicht auszuschließen, dass sich entsprechende Belastungen, zumindest punktuell, auch andernorts auf dem Grundstück finden.

Aufgrund der festgestellten Belastungen, wurde dem Grundstückseigentümer im Jahre 1999 ein Schreiben der Unteren Bodenschutzbehörde mit entsprechenden Verhaltenshinweisen übersandt. Diese betreffen vorrangig die Gartennutzung, insbesondere im Fall des Anlegens beziehungsweise Betreiben bzw. Nutzgartens.

Ein Handlungsbedarf wird aktuell nicht angenommen. Bei Baumaßnahmen, insbesondere bei Eingriffen in den Untergrund, ist jedoch mit Auflagen des Umweltamtes, Unterer Bodenschutzbehörde zu rechnen. Art und Umfang der Auflagen hängen vom jeweiligen Bauvorhaben ab.

Die Auskunft beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

Die Ausführungen der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Essen zeigen eine deutliche chemische und materielle Belastung des Grundstücks. Ein unmittelbarer Handlungsbedarf

^{*6} Schreine vom 4. Juni 2025 – Aktenzeichen 0330/25

besteht nicht. Dennoch wirkt sich diese Belastung auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes aus. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

3.6.2.2 Situation bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Um die möglichen Auswirkungen des Bergbaus im Ruhrgebiet auf das Bewertungsobjekt zu prüfen, wurde bei dem Geologischen Dienst der Bezirksregierung Arnsberg⁷ eine Anfrage gestellt.

Die Bezirksregierung bewertet die Situation wie folgt:

Der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carolus Magnus“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Der geologische Dienst weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Informationen auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet wurden. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

3.6.2.3 Abgabenrechtliche Situation

Um die abgabenrechtliche Situation zu prüfen, wurde eine Anfrage bei dem für Anliegerbeiträge zuständigen Amt der Stadt Essen gestellt. Durch die Stadt Essen⁸ wurde bestätigt, dass die Erschließungsbeiträge vollständig getilgt sind. Mögliche zukünftige Abgaben, deren Grundlage zum Wertermittlungsstichtag erkennbar sind, sind somit nicht gegeben.

3.6.2.4 Baulasten

Das Grundstück des Bewertungsobjektes ist mit einer Zuwegungsbaulast belastet. Diese Zuwegungsbaulast sichert die Erschließung des unmittelbar angrenzenden Grundstücks. Die Baulast bezieht sich auf eine Grundstücksteilfläche von ca. 99 m².

Im Baulastenverzeichnis ist diese Baulast unter der Nummer 2/1548 eingetragen. Auf Grundlage der Verpflichtungserklärung vom 26. September 1996 gilt die Verpflichtung, auf einer Teilfläche des Bewertungsgrundstücks einen 3,00 Meter breiten Gehweg und Fahrweg für Fahrzeuge aller Art (Erschließung des Grundstücks) zugunsten der Grundstücke Gemarkung Vogelheim, Flur 30 Flurstücke 341-359 und 148-161 anzulegen, zu unterhalten und nutzen zu lassen.

Diese Baulast hat Auswirkungen auf den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Eine Bewertung erfolgt im Rahmen dieses Gutachtens in einem Ansatz zu objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

3.6.2.5 Bauordnungsrechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des gültigen Bebauungsplanes Carolus - Magnus - Str., Hafenstr., Bottroper Str. mit der Ordnungsnummer 02/00. Rechtskraft besteht seit dem

^{*7} Schreiben vom 26. März 2025 – 60.70.74-004/2025-661

^{*8} Stadt Essen, Schreiben vom 15. Mai 2025 – AZ 66-4-3-25ANL-198

19.01.2001. Die Dokumentation des Bebauungsplanes vom 16. Mai 2000 sieht für dieses Quartier folgende Nutzung vor:

- Nutzung als besonderes Wohngebiet
- Zweigeschossige Bauweise

Die drei Gebäude liegen innerhalb der bebaubaren Grundstücksteilfläche. Der rückwärtige, aktuell als Gartenfläche genutzte Grundstücksteil, ist nicht bebaubar. Bezogen auf die Grundflächenzahl (0,6) wäre eine höhere bauliche Auslastung des Grundstücks möglich. Die Vorgaben an die bebaubaren Grundstücksflächen lassen diese höhere bauliche Auslastung jedoch nicht zu. Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplanes.

3.6.3 Marktkonformer Bodenwert

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

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

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

Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes beträgt 1.635 m². Der Gutachterausschuss der Gemeinde hat für diese Lage einen Bodenrichtwert von 310 €/m² vorgegeben. Die folgende Tabelle stellt die Eigenschaften des Richtwertgrundstücks den Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks gegenüber.

1. Abgabefreier Bodenrichtwert:				
Bodenrichtwert (BORIS NRW)				310,00 €/m²
Anpassung abgabenrechtlicher Zustand:		abgabefrei		0,00 €/m²
Abgabefreier Bodenrichtwert:				310,00 €/m²
2. Anpassung des Bodenrichtwertes durch abweichende Grundstücksmerkmale:				
Abgabefreier Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag:				310,00 €/m²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Marktentwicklung (Stichtag)	01.01.2025	17.03.2025	X	1,0
WGFZ	keine Angaben	keine Angaben	X	1,0
Anzahl Vollgeschosse	Ein- bis Zweigeschossig	Zweigeschossig	X	1,0
Grundstückstiefe	40 Meter	32,5 Meter	X	1,0
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	X	1,0
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	X	1,0
Angepasster abgabefreier Bodenrichtwert:			=	310,00 €/m²
Ausstehende Abgaben des Bewertungsobjektes:			-	0,00 €/m²
Abgabefreier Bodenrichtwert			=	310,00 €/m²
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes:				
Abgabefreier Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag:				310,00 €/m²
Fiktive Grundstücksfläche - Anteilig nach Miteigentumsanteil:			X	89,76 m²
Abgabefreier Bodenrichtwert			=	27.826,07 €
Abgabefreier Bodenrichtwert - gerundet:			=	27.800,00 €

Die Eigentumswohnung hält an diesem Grundstück einen Miteigentumsanteil in Höhe von 549 / 10.000. Aus diesem Miteigentumsanteil ermittelt sich ein fiktiver Grundstücksanteil in Höhe 89,76 m. Bei den weiteren Berechnungen wird mit einem gerundeten fiktiven Grundstücksanteil in Höhe von **27.800 €** gerechnet.

Das Bewertungsgrundstück weist mit dem Richtwertgrundstück, aus welchem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, eine hinreichende Übereinstimmung vor. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

3.7 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.7.1 Vorbemerkung

Gegenstand dieser Bewertung ist der Istzustand zum Wertermittlungsstichtag. Die folgende Bewertung erfolgt auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen und der Erkenntnisse aus der Außenbesichtigung. **Eine Besichtigung des Bewertungsobjektes war nicht möglich.** Der Eigentümer hat weder auf schriftliche noch auf telefonische Kontaktaufnahmen reagiert und eine Besichtigung des Gebäudes nicht zugelassen. Lediglich die allgemein zugänglichen Verkehrsflächen im Gebäudeinneren konnten besichtigt werden.

Der Sachverständige weist deutlich darauf hin, dass alle Informationen zu diesem Gebäude allein durch die Informationen der Bauakte und der Außenbesichtigung des Gebäudes und der Außenanlagen zum Wertermittlungsstichtag gewonnen wurden. Die zu bewertende Eigentumswohnung konnte nicht besichtigt werden.

Nach Informationen der Hausverwaltung soll die Wohnung aktuell unbewohnt sein. Im Rahmen der Besichtigung konnte dies nicht überprüft werden.

3.7.2 Gebäudebeschreibung

3.7.2.1 Bauausführung und Gebäudebeschreibung

Das Gebäude konnte an dem Tag der Besichtigung **nur** von außen und an den allgemein zugänglichen Verkehrsflächen begangen werden. Eine Baubeschreibung sowie die Baugenehmigung zum Wiederaufbau des Gebäudes konnten der Bauakte entnommen werden. Da eine Besichtigung der Eigentumswohnung nicht möglich war, konnte der aktuelle Zustand der Wohnung nicht mit dem bauordnungsrechtlich genehmigten Zustand verglichen werden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Spitzboden eines Mehrfamilienmittelhaus mit sieben Wohnungen. Das Bewertungsobjekt ist Teil einer Eigentümergemeinschaft, die aus den drei Gebäuden Carolus-Magnus-Straße 86, 88 und 90 besteht. Eine Bauerlaubnis vom 19. Juli 1918 lässt darauf schließen, dass die Gebäude ca. 1919/1920 errichtet wurden. Weitere Dokumentationen zu den Gebäuden konnten der Bauakte nicht entnommen werden. Die drei Gebäude wurden im zweiten Weltkrieg massiv zerstört und im Jahre 1950 wieder aufgebaut. Die bauordnungsrechtliche Gebrauchsabnahme der wiederaufgebauten Gebäude wurde am 18. Dezember 1950 erteilt. Im Jahre 1986 wurden alle Wohnungen mit Bädern ausgestattet.

Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung zum Ausbau des Spitzbodens im Gebäude Carolus-Magnus-Straße 90 wurde mit Baugenehmigung vom 6. August 2018 erteilt⁹.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass den Unterlagen des Aktenarchives keine Abnahmebescheinigung des Bauordnungsamtes entnommen werden konnte. Den Schriftsätzen ist zu entnehmen, dass statische Unterlagen von dem Eigentümer gefordert wurden, diese wurden erkennbar auch eingereicht. Den Unterlagen ist jedoch nicht zu entnehmen, dass eine bauordnungsrechtliche Abnahme und damit verbundene Nutzungsfreigabe der Wohnflächen erfolgt ist.

Es liegen nur wenige Informationen zu Art und Umfang der Wiederaufbau- und Modernisierungsmaßnahmen vor. Auf Basis der rudimentären Informationen, die der Bauakte

⁹ Stadt Essen, Baugenehmigung vom 6. August 2018 – Aktenzeichen 61-51-04516-2018

entnommen werden konnten, sind die wesentlichen konstruktiven Gebäudeteile wie folgt zu beschreiben:

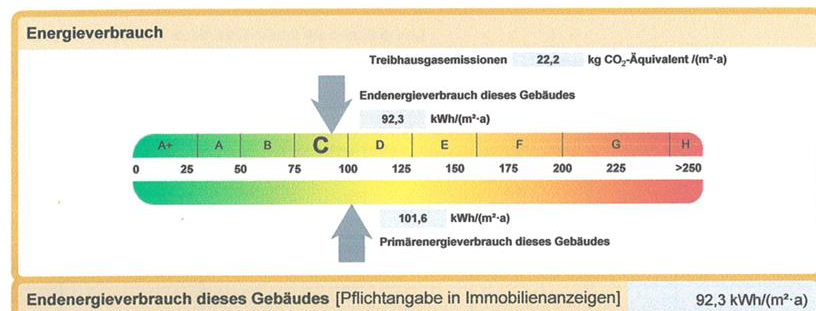
	Beschreibung:
Gebäudetyp:	Mehrfamilienreihenhäuser in dreispanniger Bauweise. Vollständig unterkellert mit zwei Vollgeschossen im Erd- und 1. Obergeschoss.
Dachform:	Ausführung als Krüppelwalmdach mit Dachschrägen im 2. Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss.
Bauweise:	Massive Bauweise in den tragenden Gebäudeteilen. Innenwände stellenweise in Rigips-Leichtbauwänden oder stellenweise als Mauerziegel ausgeführt.
Geschosshöhen:	Kellergeschoss: 2,30 m Erdgeschoss: 3,10 m Obergeschoss: 3,10 m Dachgeschoss: 3,10 m
Fenster:	Kunststofffenster mit Drehkipp-Beschlägen und Marmorfensterbänken.
Fassaden:	Wärmegeämmte Putzfassade
Wärmeversorgung / Warmwasser:	Gasheizungen ohne Warmwasserbereitung. Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung.
Ausstattung Bäder und WC:	Waschtisch, WC-Topf, Druckspüler bzw. Spülkasten, Papierrollenhalter, Einbaubadewanne, Waschmaschinenanschluss, Elektrodurchlauferhitzer.
Hauseingangstüren:	Holzkonstruktion, Profilzylinderschloss, Briefkasten mit Klingelanlage
Wohnungseingangstüren:	Holztür, Kunststoffbeschichtet, 42 mm Türblatt, Profilzylinderschloss
Zimmertüren:	Holztür, Kunststoffbeschichtet, 40 mm Türblatt, Buntbartschloss
Innenwandflächen:	Keller: Kalkanstrich Wohnräume: Kalkmörtelputz, Dispersionsanstrich, Tapeten
Entwässerung:	Anschluss der sanierten Objekte an vorhandene Fall- und Grundleitungen.

Eine genauere Dokumentation der Modernisierungsarbeiten liegt nicht vor. Das Gebäude machte im Rahmen der Besichtigung einen gepflegten und mängelfreien Eindruck.

3.7.2.2 Energetische bauliche Situation

Es liegt ein Endenergieausweis vom 16. Oktober 2023, mit einer Gültigkeit bis zum 10. April 2034 vor. Berücksichtigt wurde eine Heizanlage aus dem Jahre 1996.

Der aktuell vorliegende Energieausweis weist einen Endenergieverbrauch in Höhe von 92,3 kWh jährlich /m² Nutzfläche aus. Der Primärenergieverbrauch liegt bei 101,6 kWh jährlich /m² Nutzfläche. Diese Werte führen zu einer Einordnung des Gebäudes in Gebäudekategorie C, der einen durchschnittlichen energetischen Zustand des Gebäudes beschreibt.



Der Energieausweis gibt als Modernisierungsempfehlung den Einbau einer Wärmepumpe vor. Das Bewertungsobjekt ist mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Die Dacheindeckung wurde im Rahmen der Modernisierung erneuert. Auf Grund dieser Maßnahmen weist das Gebäude einen für diese Baujahre guten energetischen Zustand auf.

3.7.2.3 Restnutzungsdauer

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Wiederaufbau nach dem zweiten Weltkrieg. Bei Einsicht der Bauakte waren keine Hinweise auf das Baujahr des zerstörten Gebäudes zu finden. Im Jahre 1950 erfolgte der Wiederaufbau des zerstörten Gebäudes. Aus der Bauakte sind die Bauantragsunterlagen zu diesem Wiederaufbau eindeutig einzusehen.

An dieser Stelle weist der Sachverständige deutlich darauf hin, dass eine Besichtigung des Gebäudes nicht möglich war. Die in diesem Gutachten verarbeiteten Informationen basieren lediglich auf den Informationen der Bauakte und einer Besichtigung des Gebäudes von außen.

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

25 Jahren

zugerechnet.

3.8 Perspektive des Wertermittlungsobjektes

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

Die stark lärmbelastete Lage des Bewertungsobjektes wirkt sich negativ auf das Bewertungsobjekt aus. Eine Bewertung erfolgt als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im weiteren Verlauf dieses Gutachtens.

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung

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

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

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

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

4.2 Das Ertragswertverfahren

4.2.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

4.2.2 Wesentliche Begriffe des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

4.2.3 Der Liegenschaftszins

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

Nach § 21 (2) der ImmoWertV sind Liegenschaftzinssätze die Zinssätze, zu denen sich Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt verzinsen. Der Liegenschaftszins richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. In dem aktuellen Grundstücksmarktbericht wird für unvermietete Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszins in Höhe von 1,7 %¹⁰ ausgewiesen. Liegenschaftzinssätze werden von den Gutachterausschüssen auf der Basis von Kaufpreissammlungen abgeleitet und in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

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

^{*10} Grundstücksmarktbericht Essen 2025, 6.1.4.1

- Der Liegenschaftszinssatz des Grundstücksmarktberichtes basiert auf einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren. Das Bewertungsobjekt hat eine Restnutzungsdauer von lediglich 25 Jahren. Daher wird mit einem Zuschlag zum Liegenschaftszins in Höhe von + 0,5 % gerechnet.
- Mit einer marktüblich erzielbaren Grundmiete in Höhe von durchschnittlich 6,68 €/m² Wohnfläche weicht die Miete von dem Modell des Liegenschaftszinssatzes (7,91 €/m² Wohnfläche) ab. Diese Abweichung wird mit einem Zuschlag in Höhe von + 0,5 % zum Liegenschaftszinssatz sachverständig gewürdigt.
- Das Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinses basiert auf einer Wohnungsgröße von 83 m². Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes weicht mit lediglich 45 m² von diesem Modell ab. Dieser geringere Wert wird mit einem Zuschlag zum Liegenschaftszins in Höhe von + 0,25 % bewertet.

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

Zur Ermittlung des Ertragswertes wird mit einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszins in Höhe von 2,95 % gerechnet. Der Grundstücksmarktbericht gibt für dieses Segment Liegenschaftszinssätze in einer Spannbreite von -1,7 % bis zu 5,6 %, bei einer Mittelwertbildung von 1,7 %, vor. Der objektspezifisch abgeleitete Liegenschaftszins für das Bewertungsobjekt in Höhe von 2,95 % liegt innerhalb der Vorgaben des Grundstücksmarktberichtes.

4.2.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

4.2.4.1 Ermittlung des Rohertrages

Für die Wertermittlung maßgeblich ist die Wohnfläche und der marktüblich erzielbare Mietzins. Die Eigentumswohnung Nr. 7 hat eine Wohnfläche von 45,14 m². Die Höhe des marktüblichen Mietzinses wurde aus dem qualifizierten Mietenspiegel 2024 der Stadt Essen abgeleitet. Aus dem Mietenspiegel wurden unter Berücksichtigung der Lage und der erkennbaren Ausstattungsmerkmale der Wohnung folgende objektspezifischen Werte abgeleitet.

Qualifizierter Mietenspiegel der Stadt Essen 2024			
Tabelle 1	Wohnfläche in m ²	45,14	A
	Basis-Nettomiete in €/m ²	6,86 €/m ²	B
Tabelle 2	Kategorie 1: Baualtersklasse (%)	0,0%	C
	Kategorie 2: Wohnungstyp (%)	-2,3%	D
	Kategorie 3: Wohnungsausstattung (%)	-4,7%	E
	Kategorie 4: Heizung (%)	2,5%	F
	Kategorie 5: Modernisierung (%)	0,0%	G
	Kategorie 6: Wohnlage (%)	3,0%	H
	Summe der Felder C bis H (%)	-1,5%	I
	Summe der Zu- / Abschläge (Euro/m ²)	Feld B X Feld I / 100	-0,10 €/m ²
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete (€/m ²)		Feld B X Feld J	6,76 €/m ²
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete (€)		Feld A X Feld K	305,02 €
Spannungsuntergrenze (€/m ²)		Feld K X 0,83	5,61 €/m ²
Spannungsuntergrenze (€)		Feld M X Feld A	253,16 €
Spannungsobergrenze (€/m ²)		Feld K X 1,18	7,97 €/m ²
Spannungsobergrenze (€)		Feld O X Feld A	359,92 €

Für Eingruppierung des Mietpreises sind die folgenden Merkmale berücksichtigt worden:

- Wohnfläche 45,14 m²
- Lageklasse IV

- Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen.
- Baujahr 1949 bis 1976
- Keine Balkon vorhanden
- Keine Oberböden vorhanden

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Der Mietenspiegel berücksichtigt nur Fassadendämmungen, die nach dem Jahre 2007 aufgebracht wurden. Die Dämmung hat daher keine Auswirkungen auf den marktüblichen Mietpreis. Die folgende Berechnung ermittelt zunächst den Rohertrag des Wertermittlungsobjektes.

Ermittlung des Grundstücksrohertrages:	
Wohnfläche	45,14 m²
Nettokaltnietzins monatlich/m² Wohnfläche:	6,76 €/m²
Nettokaltnietzins monatlich:	305,15 €
Grundstücksrohertrag jährlich:	3.661,76 €

Es liegen daher keine Informatinen über die Höhe möglicher nichtumlagefähiger Betriebskosten vor. Die Hausgeldabrechnungen der Jahre 2022 und 2023 wurden eingesehen.

4.2.4.2 Ermittlung des Grundstücksreinertrages

Ermittlung des Grundstücksreinertrages:			
Marktüblicher Grundstücksrohertrag:			3.661,76 €
Bewirtschaftungskosten:	Kostenansatz:	Menge:	Kosten:
Verwaltungskosten:	420,00 €	1 WE	-420,00 €
Betriebskosten nicht umlagefähig:	1,20 €	45,14 m²	-54,17 €
Instandhaltungskosten:	13,80 €	45,14 m²	-622,93 €
Mietausfall:	2%	3.661,76 €	-73,24 €
Summe Bewirtschaftungskosten:			-1.170,34 €
Grundstücksreinertrag:			2.491,42 €

Die Ansätze zu den Verwaltungs- und Instandhaltungskosten wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Essen übernommen.

4.2.4.3 Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage

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

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

Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage:	
Grundstücksgröße:	1.635,00 m²
Miteigentumsanteil:	549 / 10.000
Fiktive Grundstücksgröße:	89,76 m²
Bodenrichtwert:	310,00 €
Grundstückswert gerundet:	27.800,00 €
Liegenschaftszins:	2,95%
Bodenwertverzinsung	820,10 €
Reinertrag:	2.491,42 €
Bodenwertverzinsung:	-820,10 €
Gebäudereinertrag :	1.671,32 €

4.2.4.4 Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage

Der um die Bodenwertverzinsung reduzierte Gebäudereinertrag wird nun über die Restnutzungsdauer kapitalisiert, um den Ertragswert der baulichen Anlage zu ermitteln. Die Restnutzungsdauer beträgt 25 Jahre. Durch die Restnutzungsdauer und den Liegenschaftszins ermittelt sich ein Barwertfaktor, der mit dem Gebäudereinertrag multipliziert wird.

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage	
Gebäudereinertrag:	1.671,32 €
Baujahr:	1950
Baualter:	75 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer in Jahren:	25 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	2,95%
Barwertfaktor:	17,51
Ertragswert der baulichen Anlage	29.265,78 €

Bezogen auf den jährlichen Gebäudereinertrag führt der Barwertfaktor, unter Berücksichtigung des angepassten Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer, zu einem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlage in Höhe von 29.265,78 €.

4.2.4.5 Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks

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

Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes:	
Kapitalisierter Gebäudereinertrag:	29.265,78 €
Bodenwert:	27.800,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	57.065,78 €

Der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjektes beträgt 57.065,78 €.

4.2.5 Marktanpassung

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

4.2.6 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Ertragswertes

Der vorläufige marktangepasste Ertragswert des Bewertungsobjektes wird auf

57.065,78 €

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

4.3 Vergleichswertverfahren

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

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

Der Sachverständig hat den Gutachterausschuss um eine Auswertung vergleichbarer Objekte gebeten. Der Gutachterausschuss hat für die zu bewertende Liegenschaft 39 Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zur Verfügung gestellt.

Jahr	Vertragsdatum	Objekt	Mietsituation	WF [m²]	Anz. Wohneinheiten	fiktives Baujahr	Anz. Geschosse	Geschosslage	Balkon/Terrasse vorhanden	Garage / Stellplatz vorhanden	Gebäudestandard	Wohnlage	Gesamtgrundstücksfläche [m²]	ber. KP [€/m²]
2022	14.01.2022	Vergleichsobjekt 1	vermietet	47	4	1965	3	Dachgeschoss	k.A.	ja	1,9	einfach - mittel	290	915 €/m²
2022	19.01.2022	Vergleichsobjekt 2	vermietet	53	8	1969	3	Dachgeschoss	k.A.	ja	2,3	einfach - mittel	1.032	1.292 €/m²
2022	27.01.2022	Vergleichsobjekt 3	unvermietet	70	7	1977	3	Dachgeschoss	k.A.	ja	2,5	einfach - mittel	1.255	1.071 €/m²
2022	21.03.2022	Vergleichsobjekt 4	unvermietet	80	7	1962	2	1. OG	ja	nein	2,5	einfach - mittel	670	1.688 €/m²
2022	22.06.2022	Vergleichsobjekt 5	unvermietet	53	5	1976	2	1. OG	k.A.	nein	2,3	einfach	281	1.698 €/m²
2022	07.07.2022	Vergleichsobjekt 6	unvermietet	77	8	1960	3	Erdgeschoss	ja	nein	2,1	einfach - mittel	1.612	1.429 €/m²
2022	15.07.2022	Vergleichsobjekt 7	vermietet	64	7	1960	3	1. OG	k.A.	nein	k.A.	einfach	2.369	758 €/m²
2022	24.08.2022	Vergleichsobjekt 8	unvermietet	52	7	1959	3	Erdgeschoss	ja	nein	2,3	einfach - mittel	678	2.000 €/m²
2022	23.09.2022	Vergleichsobjekt 9	unvermietet	88	7	1971	2	Erdgeschoss	k.A.	nein	2,3	einfach - mittel	1.648	1.300 €/m²
2022	28.10.2022	Vergleichsobjekt 10	unvermietet	65	6	1966	2	Erdgeschoss	k.A.	ja	2,4	einfach - mittel	621	1.815 €/m²
2022	29.11.2022	Vergleichsobjekt 11	unvermietet	60	7	1963	3	2. OG	k.A.	ja	2,3	einfach - mittel	1.032	917 €/m²
2023	16.02.2023	Vergleichsobjekt 12	unvermietet	70	9	1962	4	2. OG	ja	ja	2,2	einfach - mittel	847	1.474 €/m²
2023	10.05.2023	Vergleichsobjekt 13	vermietet	49	12	1979	4	1. OG	nein	nein	2,8	einfach - mittel	743	1.500 €/m²
2023	10.05.2023	Vergleichsobjekt 14	vermietet	51	12	1982	4	1. OG	nein	nein	2,8	einfach - mittel	743	1.500 €/m²
2023	23.05.2023	Vergleichsobjekt 15	unvermietet	77	8	1971	3	1. OG	ja	nein	2,8	einfach - mittel	1.612	2.065 €/m²
2023	14.06.2023	Vergleichsobjekt 16	unvermietet	71	6	1970	3	2. OG	ja	nein	2,4	einfach - mittel	520	1.958 €/m²
2023	28.07.2023	Vergleichsobjekt 17	unvermietet	62	7	1973	2	1. OG	ja	nein	k.A.	einfach - mittel	634	1.418 €/m²
2023	31.08.2023	Vergleichsobjekt 18	vermietet	41	8	1961	3	Dachgeschoss	nein	nein	1,8	einfach - mittel	1.032	732 €/m²
2023	12.09.2023	Vergleichsobjekt 19	vermietet	63	11	1962	3	Erdgeschoss	ja	nein	2,4	einfach - mittel	877	1.270 €/m²
2023	19.09.2023	Vergleichsobjekt 20	unvermietet	46	6	1959	3	2. OG	nein	nein	2,1	einfach - mittel	284	869 €/m²
2023	03.11.2023	Vergleichsobjekt 21	unvermietet	60	8	1963	4	Erdgeschoss	ja	nein	2,2	einfach - mittel	667	717 €/m²
2024	06.12.2023	Vergleichsobjekt 22	vermietet	82	5	1969	2	Erdgeschoss	ja	ja	k.A.	einfach - mittel	1.494	1.238 €/m²
2024	08.02.2024	Vergleichsobjekt 23	unvermietet	58	8	1965	3	Dachgeschoss	nein	nein	2,6	einfach - mittel	1.612	1.500 €/m²
2024	08.02.2024	Vergleichsobjekt 24	vermietet	77	8	1965	3	Erdgeschoss	ja	nein	2,7	einfach - mittel	1.612	1.468 €/m²
2024	15.02.2024	Vergleichsobjekt 25	unvermietet	72	8	1961	3	2. OG	ja	ja	2,5	einfach	544	1.694 €/m²
2024	05.03.2024	Vergleichsobjekt 26	unvermietet	72	8	1961	4	2. OG	ja	nein	2,5	einfach - mittel	667	1.278 €/m²
2024	28.03.2024	Vergleichsobjekt 27	unvermietet	51	8	1978	3	2. OG	nein	nein	2,7	einfach - mittel	648	1.595 €/m²
2024	28.03.2024	Vergleichsobjekt 28	vermietet	50	8	1978	3	2. OG	nein	nein	2,7	einfach - mittel	648	821 €/m²
2024	28.03.2024	Vergleichsobjekt 29	unvermietet	50	8	1959	3	Erdgeschoss	ja	nein	k.A.	einfach - mittel	648	1.726 €/m²
2024	28.03.2024	Vergleichsobjekt 30	unvermietet	51	8	1959	3	1. OG	nein	nein	k.A.	einfach - mittel	648	1.707 €/m²
2024	28.03.2024	Vergleichsobjekt 31	unvermietet	49	8	1959	3	Erdgeschoss	ja	nein	k.A.	einfach - mittel	648	878 €/m²
2024	28.03.2024	Vergleichsobjekt 32	vermietet	44	8	1959	3	Dachgeschoss	nein	nein	k.A.	einfach - mittel	648	825 €/m²
2024	28.03.2024	Vergleichsobjekt 33	unvermietet	51	8	1959	3	1. OG	nein	nein	k.A.	einfach - mittel	648	865 €/m²
2024	28.03.2024	Vergleichsobjekt 34	unvermietet	44	8	1959	3	Dachgeschoss	nein	nein	k.A.	einfach - mittel	648	1.624 €/m²
2024	11.04.2024	Vergleichsobjekt 35	unvermietet	63	7	1965	2	1. OG	ja	ja	2,5	einfach - mittel	1.494	1.000 €/m²
2024	23.04.2024	Vergleichsobjekt 36	unvermietet	80	4	1975	2	Dachgeschoss	nein	ja	2,7	einfach - mittel	600	1.950 €/m²
2024	03.05.2024	Vergleichsobjekt 37	vermietet	74		1966	3	2. OG	nein	ja	2,5	einfach - mittel	671	916 €/m²
2024	21.05.2024	Vergleichsobjekt 38	vermietet	66	6	1976	2	Erdgeschoss	ja	nein	2,7	einfach - mittel	2.277	1.832 €/m²
2024	02.08.2024	Vergleichsobjekt 39	unvermietet	61	10	1964	3	1. OG	nein	nein	2,5	einfach - mittel	671	1.279 €/m²
Mittelwert:														1.348 €/m²

Die Daten wurden adressscharf übermittelt. In diesem Gutachten dürfen die Adressen aus datenschutzrechtlichen Gründen jedoch nur anonymisiert aufgeführt. Hierzu hat sich der Sachverständige gegenüber dem Gutachterausschuss verpflichten müssen. Bei der Auswertung der Vergleichswerte ist Folgendes festzustellen:

- Für den Stadtteil Essen Bergeborbeck liegen nach Aussage des Gutachterausschusses keine vergleichbaren Kauffälle vor.
- Der Gutachterausschuss hat Kaufpreisdaten aus dem Stadtteil Essen-Bochold geliefert, da dieser Stadtteil vergleichbare Rahmenbedingungen aufweist.
- Die bereinigten Kaufpreise der Vergleichsobjekte führen zu durchschnittlichen Kaufpreisen je m² Wohnfläche in Höhe von 1.348 €/m².
- Die Spanne der bereinigten Kaufpreise beginnt bei 732 €/m² und endet bei einem Kaufpreis in Höhe von bis zu 2.065 €/m² Wohnfläche.
- Die Grundstücksgrößen der Vergleichsobjekte unterscheiden sich stark, haben jedoch keine Auswirkungen auf die bereinigten Kaufpreise.
- Erkennbar ist, dass Objekte mit einem Balkon oder Gartenanteil einen höheren Kaufpreis am Markt erzielen.

4.3.1 Auswahl von geeigneten Vergleichsobjekten

Alle Vergleichsobjekte wurden auf die Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt geprüft. Die folgenden Vergleichsobjekte werden nicht weiter berücksichtigt:

- Das Vergleichsobjekt 8 ist in einem deutlich moderneren Zustand und hat deutliche Lagevorteile.
- Die Vergleichsobjekte 9, 10, 15, 16, und 22 bieten Balkone. Die Wohnungen liegen in den Erd- oder Obergeschossen der Gebäude.
- Das Vergleichsobjekt 23 hat einen deutliche Lagevorteile.
- Bei den Vergleichsobjekten 27 bis 34 handelt es sich erkennbar um ein Gebäude, in dem zeitgleich alle Wohnungen innerhalb eines kurzen Zeitraumes veräußert wurden. Die Kaufpreise diese Wohnungen weisen eine große Spannweite auf, die sich auf Grund der Lage und Ausstattung nicht erklären lässt. Diese Kaufpreise werden daher nicht weiter berücksichtigt.
- Die Vergleichsobjekte 36 und 38 sind auf Grund des baulichen Zustandes nicht mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

Unter Ausschluss der vorgenannten Vergleichsobjekte verbleiben 22 Objekte, die mit dem Bewertungsobjekt eine hinreichende Übereinstimmung aufweisen.

Jahr	Vertragsdatum		Miet-situation	WF [m²]	Anz. Wohn-einheiten	fiktives Baujahr	Anz. Geschosse	Geschosslage	Balkon/ Terrasse vorhanden	Garage/Stell-platz vorhanden	Gebäude-standard	Wohnlage	Gesamtgrund-stücksfläche [m²]	ber. KP [€/m²]
2022	14.01.2022	Vergleichsobjekt 1	vermietet	47	4	1965	3	Dachgeschoss	k.A.	ja	1,9	einfach - mittel	290	915 €/m²
2022	19.01.2022	Vergleichsobjekt 2	vermietet	53	8	1969	3	Dachgeschoss	k.A.	ja	2,3	einfach - mittel	1.032	1.292 €/m²
2022	27.01.2022	Vergleichsobjekt 3	unvermietet	70	7	1977	3	Dachgeschoss	k.A.	ja	2,5	einfach - mittel	1.255	1.071 €/m²
2022	21.03.2022	Vergleichsobjekt 4	unvermietet	80	7	1962	2	1. OG	ja	nein	2,5	einfach - mittel	670	1.688 €/m²
2022	22.06.2022	Vergleichsobjekt 5	unvermietet	53	5	1976	2	1. OG	k.A.	nein	2,3	einfach	281	1.698 €/m²
2022	07.07.2022	Vergleichsobjekt 6	unvermietet	77	8	1960	3	Erdgeschoss	ja	nein	2,1	einfach - mittel	1.612	1.429 €/m²
2022	15.07.2022	Vergleichsobjekt 7	vermietet	64	7	1960	3	1. OG	k.A.	nein	k.A.	einfach	2.369	758 €/m²
2022	29.11.2022	Vergleichsobjekt 11	unvermietet	60	7	1963	3	2. OG	k.A.	ja	2,3	einfach - mittel	1.032	917 €/m²
2023	16.02.2023	Vergleichsobjekt 12	unvermietet	70	9	1962	4	2. OG	ja	ja	2,2	einfach - mittel	847	1.474 €/m²
2023	10.05.2023	Vergleichsobjekt 13	vermietet	49	12	1979	4	1. OG	nein	nein	2,8	einfach - mittel	743	1.500 €/m²
2023	10.05.2023	Vergleichsobjekt 14	vermietet	51	12	1982	4	1. OG	nein	nein	2,8	einfach - mittel	743	1.500 €/m²
2023	28.07.2023	Vergleichsobjekt 17	unvermietet	62	7	1973	2	1. OG	ja	nein	k.A.	einfach - mittel	634	1.418 €/m²
2023	31.08.2023	Vergleichsobjekt 18	vermietet	41	8	1961	3	Dachgeschoss	nein	nein	1,8	einfach - mittel	1.032	732 €/m²
2023	12.09.2023	Vergleichsobjekt 19	vermietet	63	11	1962	3	Erdgeschoss	ja	nein	2,4	einfach - mittel	877	1.270 €/m²
2023	19.09.2023	Vergleichsobjekt 20	unvermietet	46	6	1959	3	2. OG	nein	nein	2,1	einfach - mittel	284	869 €/m²
2023	03.11.2023	Vergleichsobjekt 21	unvermietet	60	8	1963	4	Erdgeschoss	ja	nein	2,2	einfach - mittel	667	717 €/m²
2024	08.02.2024	Vergleichsobjekt 24	vermietet	77	8	1965	3	Erdgeschoss	ja	nein	2,7	einfach - mittel	1.612	1.468 €/m²
2024	15.02.2024	Vergleichsobjekt 25	unvermietet	72	8	1961	3	2. OG	ja	ja	2,5	einfach	544	1.694 €/m²
2024	05.03.2024	Vergleichsobjekt 26	unvermietet	72	8	1961	4	2. OG	ja	nein	2,5	einfach - mittel	667	1.278 €/m²
2024	11.04.2024	Vergleichsobjekt 35	unvermietet	63	7	1965	2	1. OG	ja	ja	2,5	einfach - mittel	1.494	1.000 €/m²
2024	03.05.2024	Vergleichsobjekt 37	vermietet	74		1966	3	2. OG	nein	ja	2,5	einfach - mittel	671	916 €/m²
2024	02.08.2024	Vergleichsobjekt 39	unvermietet	61	10	1964	3	1. OG	nein	nein	2,5	einfach - mittel	671	1.279 €/m²
													Mittelwert:	1.222 €/m²

Diese Vergleichsobjekte weisen einen durchschnittlichen bereinigten Kaufpreis in Höhe von 1.222 €/m² Wohnfläche auf.

4.3.2 Wahl des Vergleichsmaßstabs

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

4.3.3 Anpassung der Vergleichsobjekte an den Wertermittlungsstichtag

Die von dem Gutachterausschuss bereitgestellten Vergleichspreise stammen aus den Jahren 2022 bis 2024. Diese Vergleichskaufpreise sind auf den Wertermittlungsstichtag anzupassen. Dies erfolgt auf Basis des Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 1,7 %. Dieser Liegenschaftszins wurde in dem Grundstücksmarktbericht 2025 für Eigentumswohnungen veröffentlicht.

Die folgende Berechnung passt die verbleibenden Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag an. Hierzu wurde die Differenz aus der Anzahl der Monate zwischen dem Vertragsdatum der Vergleichsobjekte und dem Wertermittlungsstichtag gebildet. Auf der Basis des Liegenschaftszinssatzes erfolgt die Anpassung der Werte auf den Wertermittlungsstichtag.

Aus der Anpassung der Kaufpreisdaten an den Wertermittlungsstichtag, ergibt sich bei den verbleibenden Vergleichsobjekten, das folgende Bild:

Jahr	Vertragsdatum		Miet-situation	WF [m²]	Anz. Wohn-einheiten	fiktives Baujahr	Anz. Geschosse	Geschosslage	Balkon/Terrasse vorhanden	Garage/Stellplatz vorhanden	Gebäude-standard	Wohnlage	Gesamtgrund-stücksfläche [m²]	ber. KP [€/m²]	ber. KP [€/m²] angepasst
2022	14.01.2022	Vergleichsobjekt 1	vermietet	47	4	1965	3	Dachgeschoss	k.A.	ja	1,9	einfach - mittel	290	915 €/m²	966 €/m²
2022	19.01.2022	Vergleichsobjekt 2	vermietet	53	8	1969	3	Dachgeschoss	k.A.	ja	2,3	einfach - mittel	1.032	1.292 €/m²	1.362 €/m²
2022	27.01.2022	Vergleichsobjekt 3	unvermietet	70	7	1977	3	Dachgeschoss	k.A.	ja	2,5	einfach - mittel	1.255	1.071 €/m²	1.129 €/m²
2022	21.03.2022	Vergleichsobjekt 4	unvermietet	80	7	1962	2	1. OG	ja	nein	2,5	einfach - mittel	670	1.688 €/m²	1.774 €/m²
2022	22.06.2022	Vergleichsobjekt 5	unvermietet	53	5	1976	2	1. OG	k.A.	nein	2,3	einfach	281	1.698 €/m²	1.777 €/m²
2022	07.07.2022	Vergleichsobjekt 6	unvermietet	77	8	1960	3	Erdgeschoss	ja	nein	2,1	einfach - mittel	1.612	1.429 €/m²	1.496 €/m²
2022	15.07.2022	Vergleichsobjekt 7	vermietet	64	7	1960	3	1. OG	k.A.	nein	k.A.	einfach	2.369	758 €/m²	793 €/m²
2022	29.11.2022	Vergleichsobjekt 11	unvermietet	60	7	1963	3	2. OG	k.A.	ja	2,3	einfach - mittel	1.032	917 €/m²	953 €/m²
2023	16.02.2023	Vergleichsobjekt 12	unvermietet	70	9	1962	4	2. OG	ja	ja	2,2	einfach - mittel	847	1.474 €/m²	1.526 €/m²
2023	10.05.2023	Vergleichsobjekt 13	vermietet	49	12	1979	4	1. OG	nein	nein	2,8	einfach - mittel	743	1.500 €/m²	1.551 €/m²
2023	10.05.2023	Vergleichsobjekt 14	vermietet	51	12	1982	4	1. OG	nein	nein	2,8	einfach - mittel	743	1.500 €/m²	1.551 €/m²
2023	28.07.2023	Vergleichsobjekt 17	unvermietet	62	7	1973	2	1. OG	ja	nein	k.A.	einfach - mittel	634	1.418 €/m²	1.458 €/m²
2023	31.08.2023	Vergleichsobjekt 18	vermietet	41	8	1961	3	Dachgeschoss	nein	nein	1,8	einfach - mittel	1.032	732 €/m²	752 €/m²
2023	12.09.2023	Vergleichsobjekt 19	vermietet	63	11	1962	3	Erdgeschoss	ja	nein	2,4	einfach - mittel	877	1.270 €/m²	1.304 €/m²
2023	19.09.2023	Vergleichsobjekt 20	unvermietet	46	6	1959	3	2. OG	nein	nein	2,1	einfach - mittel	284	869 €/m²	891 €/m²
2023	03.11.2023	Vergleichsobjekt 21	unvermietet	60	8	1963	4	Erdgeschoss	ja	nein	2,2	einfach - mittel	667	717 €/m²	734 €/m²
2024	08.02.2024	Vergleichsobjekt 24	vermietet	77	8	1965	3	Erdgeschoss	ja	nein	2,7	einfach - mittel	1.612	1.468 €/m²	1.497 €/m²
2024	15.02.2024	Vergleichsobjekt 25	unvermietet	72	8	1961	3	2. OG	ja	ja	2,5	einfach	544	1.694 €/m²	1.728 €/m²
2024	05.03.2024	Vergleichsobjekt 26	unvermietet	72	8	1961	4	2. OG	ja	nein	2,5	einfach - mittel	667	1.278 €/m²	1.300 €/m²
2024	11.04.2024	Vergleichsobjekt 35	unvermietet	63	7	1965	2	1. OG	ja	ja	2,5	einfach - mittel	1.494	1.000 €/m²	1.016 €/m²
2024	03.05.2024	Vergleichsobjekt 37	vermietet	74		1966	3	2. OG	nein	ja	2,5	einfach - mittel	671	916 €/m²	929 €/m²
2024	02.08.2024	Vergleichsobjekt 39	unvermietet	61	10	1964	3	1. OG	nein	nein	2,5	einfach - mittel	671	1.279 €/m²	1.293 €/m²
Mittelwert:														1.222 €/m²	1.263 €/m²

Die Anpassung der Vergleichskaufpreise, an den Wertermittlungsstichtag im März 2025, führt zu einem Mittelwert Kaufpreise /m² Wohnfläche in Höhe von 1.263 €.

4.3.4 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Aus den bereinigten und an den Zeitpunkt der Wertermittlung angepassten Vergleichskaufpreisen wurde ein Mittelwert in Höhe von 1.263 €/m² Wohnfläche sachverständig abgeleitet. In den vorherigen Schritten wurden sämtliche wertbeeinflussende Faktoren beseitigt oder an den Wertermittlungsstichtag angepasst. Es ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich, weitere Anpassungen vorzunehmen. Für das Bewertungsobjekt mit einer Wohnfläche von 45,14 m² wird zum Wertermittlungsstichtag ein unbelasteter Vergleichswert in Höhe von

$$45,14 \text{ m}^2 \times 1.263 \text{ €/m}^2 = 57.011,82 \text{ €}$$

ermittelt.

4.3.5 Marktanpassung

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

4.3.6 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Vergleichswertes

Der vorläufige marktangepasste Vergleichswert des Bewertungsobjektes wird auf

57.011,82 €

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

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

5.1 Allgemeines

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

5.2 Baulast

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Zuwegungsbaulast belastet. Diese Zuwegungsbaulast sichert die Erschließung des unmittelbar angrenzenden Grundstücks. Die Baulast bezieht sich auf eine Grundstücksteilfläche von ca. 99 m². Diese Baulast ist nicht durch eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Bewertungsgrundstücks vermerkt.

Im Baulastenverzeichnis ist diese Baulast unter der Nummer 2/1548 eingetragen. Auf Grundlage der Verpflichtungserklärung vom 26. September 1996 gilt die Verpflichtung, auf einer Teilfläche des Bewertungsgrundstücks einen 3,00 Meter breiten Gehweg und Fahrweg für Fahrzeuge aller Art (Erschließung des Grundstücks) zugunsten der Grundstücke Gemarkung Vogelheim, Flur 30 Flurstücke 341-359 und 148-161 anzulegen, zu unterhalten und nutzen zu lassen. Der Geh- und Fahrweg liegt an der südlichen Grundstücksgrenze. Das Ausmaß der Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigung ist als sehr gering einzustufen. Dies begründet sich wie folgt:

- Der Gehweg und Fahrweg verläuft an der äußeren Grundstücksfläche.
- Die Fläche des Geh- und Fahrweges nimmt mit einer Fläche von ca. 99 m² lediglich einen Anteil an der Grundstücksgesamtfläche von rund 6 % (1.635 m² Gesamtgrundstücksfläche) ein.
- Die bauliche Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks wird durch das Geh- und Fahrrecht nicht eingeschränkt.
- Es sind keine wesentlichen Immissionen durch die Nutzung des Geh- und Fahrrechtes zu erwarten.

Nach Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen, führt eine geringe Belastung durch das Ausmaß der Nutzungseinschränkung zu einem Abschlag vom unbelasteten Bodenwert des Bewertungsgrundstücks in Höhe von 1 % bis 5 % des Grundstückswertes.

Der unbelastete Grundstückswert des Bewertungsobjektes beträgt, bei einem Bodenrichtwert in Höhe von 310 €/m² und einer Grundstücksgesamtfläche von 1.635 m², einen Verkehrswert in Höhe von 506.850 €. Durch die geringen Auswirkungen der Baulasten beträgt der Abschlag von dem unbelasteten Bodenwert des Grundstücks nach sachverständiger Schätzung 5 % des Grundstückswertes und entspricht einem wirtschaftlichen Nachteil in Höhe von – 25.342,50 € von dem Verkehrswert.

Dieser wirtschaftliche Nachteil bezieht sich auf die Grundstücksgesamtfläche und verteilt sich auf der Grundlage der Miteigentumsanteile auf die jeweiligen Eigentümer der Gemeinschaft. Mit einem Miteigentumsanteil in Höhe von 549 / 10.000 entfällt auf das Bewertungsobjekt ein wirtschaftlicher Nachteil durch die Baulast in Höhe von **-1.391,30 €**.

Auf Grund des geringen Abschlages kann nach sachverständiger Einschätzung auf eine weitere Marktanpassung verzichtet werden.

5.3 Lärmbelastung

Auf der stark befahrenen Gladbecker-Straße werden Lärmimmissionen von 70 – 74 dB (A) gemessen. Unmittelbar vor dem Bewertungsobjekt sinkt die Lärmimmission auf 65 – 69 dB (A) ab. Die Lärmkarte weist im Straßenbereich des Bewertungsobjektes eine massive Lärmimmission an der Kreuzungssituation von der Gladbecker-Straße und der Carolus-Magnus-Straße aus.

Das Bewertungsobjekt liegt bauordnungsrechtlich in einem Besonderen Wohngebiet (WB). Für diese Gebietsklasse gibt die DIN 18005 schalltechnische Orientierungswerte vor. Für Besondere Wohngebiete gelten ca. 60 dB (A)¹¹ zu Tageszeiten als vertretbar. Die Lärmbelastung im Bereich des Bewertungsobjektes liegt 5-9 dB (A) über diesem Orientierungswert und beeinflusst den Verkehrswert negativ. Die Fachliteratur gibt in diesem Fall die Minderung des Bodenwertes vor. In Abhängigkeit von dem Grad der Beeinträchtigung werden prozentuale Abschläge in einer Spanne von bis zu 10 % von dem Bodenwert als

Durch die Auswirkungen der Lärmbeeinträchtigung beträgt der Abschlag von dem unbelasteten Bodenwert des Grundstücks nach sachverständiger Schätzung 5 %. Auf das Wertermittlungsobjekt entfällt durch den Miteigentumsanteil in Höhe von 549 / 10.000 ein fiktiver Grundstücksanteil in Höhe von 27.800 €. Das Bewertungsobjekt wird durch die Lärmbelastung mit einem wirtschaftlichen Nachteil in Höhe von **-1.390 €** belastet.

5.4 Altlasten

In Absatz 3.6.2.1 dieses Gutachtens wurde auf die Belastung des Grundstücks mit Altlasten eingegangen. Das Bewertungsgrundstück ist neben vermutlich kriegsbedingten Aufschüttungen auch chemisch stark belastet. Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Essen sieht keinen unmittelbaren Handlungsbedarf, weist jedoch auf mögliche Auflagen hin, die in Zusammenhang mit einer anderweitigen Nutzung des Grundstücks gefordert werden können. Den Nutzern der Gartenflächen wurden durch die Untere Bodenschutzbehörde zudem Auflagen zur Gartennutzung erteilt.

Die Aufschüttungen des Grundstücks, verbunden mit der Belastung durch Schwermetalle, wie polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), führt zu einem merkantilen Minderwert des Grundstückswertes in Höhe von 10 %¹². Auf das Wertermittlungsobjekt entfällt durch den Miteigentumsanteil in Höhe von 549 / 10.000 ein fiktiver Grundstücksanteil in Höhe von 27.800 €.

^{*11} Kleiber, Verkehrswertermittlung, 10 Auflage, Seite 836

^{*12} Kleiber, Verkehrswertermittlung, 10 Auflage, Seite 1110 – Abbildung 43

Das Bewertungsobjekt wird durch die Lärmbelastung mit einem wirtschaftlichen Nachteil in Höhe von **– 2.780 €** belastet.

6 Ableitung des Verkehrswertes

6.1 Allgemeine Grundsätze

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

6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

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

	Ertragswert	Vergleichswert
Vorläufiger Verfahrenswert:	57.066 €	57.012 €
Marktanpassung:	- €	- €
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	57.066 €	57.012 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Baulast:	- 1.391 €	- 1.391 €
Lärmbelastung:	- 1.390 €	- 1.390 €
Altlasten:	- 2.780 €	- 2.780 €
Summe der BOG's:	- 5.561 €	- 5.561 €
Verkehrswert:	51.504 €	51.451 €
Verkehrswert (gerundet):	52.000 €	51.000 €

6.3 Ableitung des Verkehrswertes

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

Der Sachverständige weist an dieser Stelle deutlich darauf hin, dass alle Informationen zu diesem Gebäude allein durch die Informationen der Bauakte und der Außenbesichtigung des Gebäudes und der Außenanlagen zum Wertermittlungstichtag gewonnen wurden. Die zu bewertende Eigentumswohnung konnte **nicht** besichtigt werden. Lediglich das Treppenhaus, die Kellerflächen und die Gebäudeaußenseiten konnten in Augenschein genommen werden.

Für eine Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens spricht die Qualität der durch den Gutachterausschuss der Stadt Essen bereitgestellten vergleichbaren Kauffälle. Es lagen keine Kauffälle in dem Stadtteil des Bewertungsobjektes vor. In Summe wurden 39 Datensätze vergleichbarer Kauffälle eines Stadtteils vorgelegt, der gleiche wirtschaftliche Rahmendaten vorweist. Aus diesen 39 Datensätzen konnten 19 Kauffälle herausgefiltert werden, die mit dem Bewertungsobjekt eine ausreichende Anzahl von

vergleichbaren Merkmalen aufweisen. Unter Berücksichtigung einer Anpassung der unterschiedlichen Kaufzeitpunkte an den Wertermittlungstichtag, kann der Vergleichswert nachvollziehbar abgeleitet werden. Für die Wahl des Vergleichswertes spricht auch die Tatsache, dass eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes nicht möglich war. Auch die 22 vergleichbaren Kaufobjekte konnten lediglich von außen besichtigt werden. Durch die Mittelwertbildung aller vergleichbaren Kauffälle nivelliert sich der Zustand des Gebäudeinneren und führt auch ohne eine Innenbesichtigung zu einem marktgerechten Verkehrswert.

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

Der Ertragswert des Bewertungsobjektes weicht mit 52 T€ um lediglich 1 T€ von dem Vergleichswert ab. Die Plausibilisierung ist durch diese geringe Abweichung gegeben.

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

Der unbelastete Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 7 im Spitzboden des Gebäudes Carolus-Magnus-Straße 90 in 45356 Essen – Bergeborbeck, Flur 30, Flurstück 126, wird zum Wertermittlungstichtag 17. März 2025 auf

51.000 €

(einundfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Das Gutachten ist auf den Wertermittlungstichtag bezogen und nur für den Auftraggeber sowie für den angegebenen Zweck bestimmt. Auftragsgemäß soll durch dieses Gutachten keine Schutzwirkung zugunsten Dritten entstehen. Die Haftungsdauer beträgt zwei Jahre ab Ausstellungsdatum und ist auf grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz beschränkt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den

Sachverständigen gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009).

Bochum, 5. Juni 2025

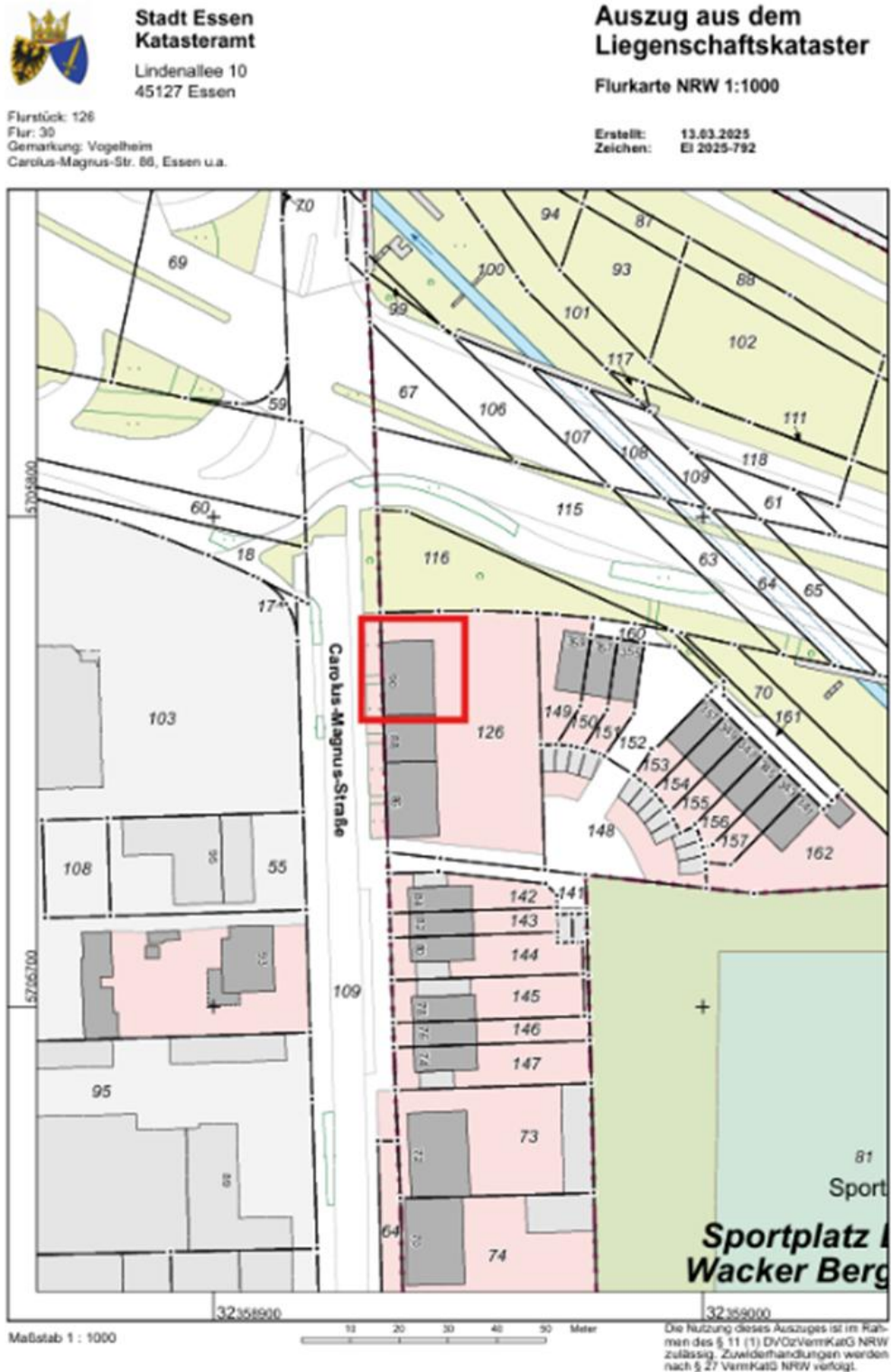


Stefan Eismann

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

7 Anlagen

7.1 Liegenschaftskarte



7.2 Bilder



Straßenseite



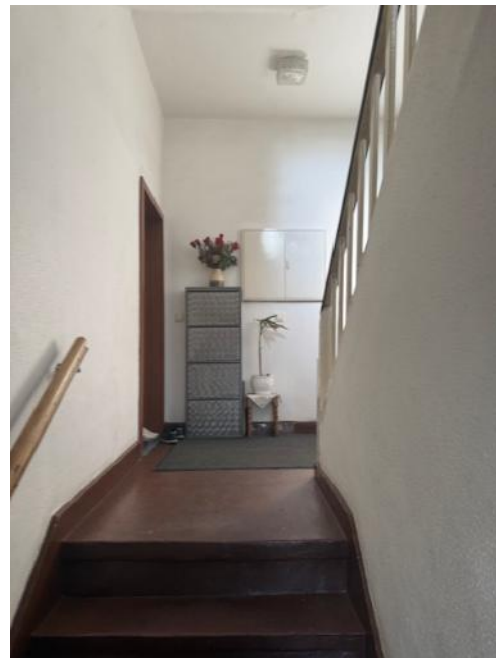
Rückseite



Giebelseite Carolus-Magnus-Straße 90



Fassade Erdgeschoss



Treppenhaus

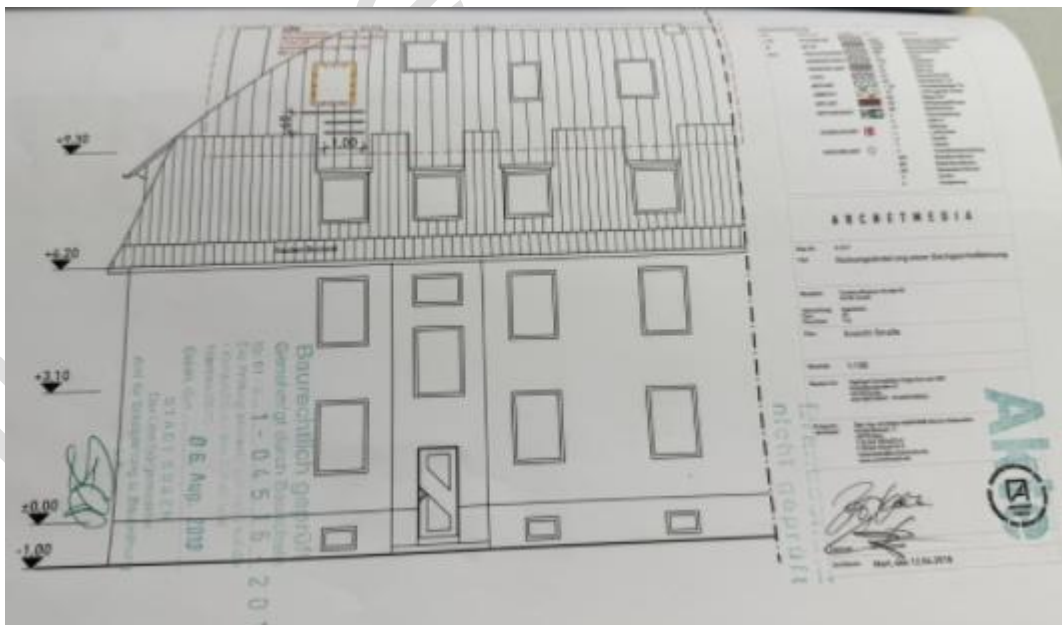


Treppenhaus
Eingang Wohnung Spitzboden

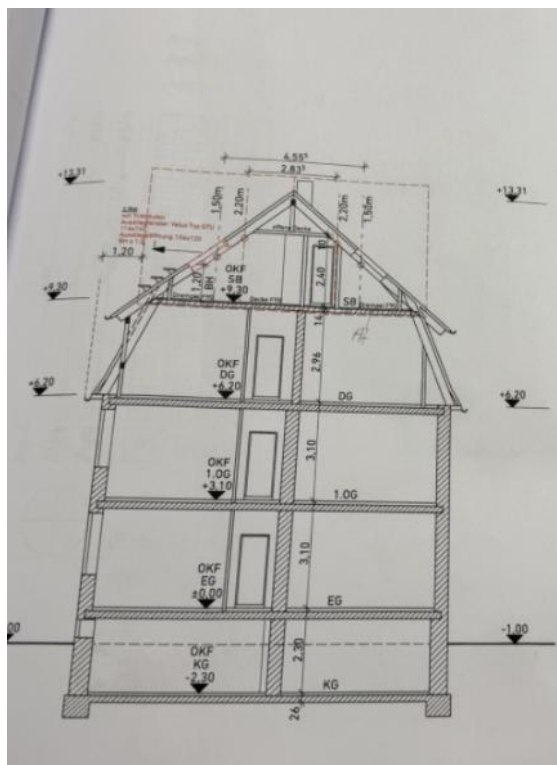


Kellerabgang

7.3 Ansichten

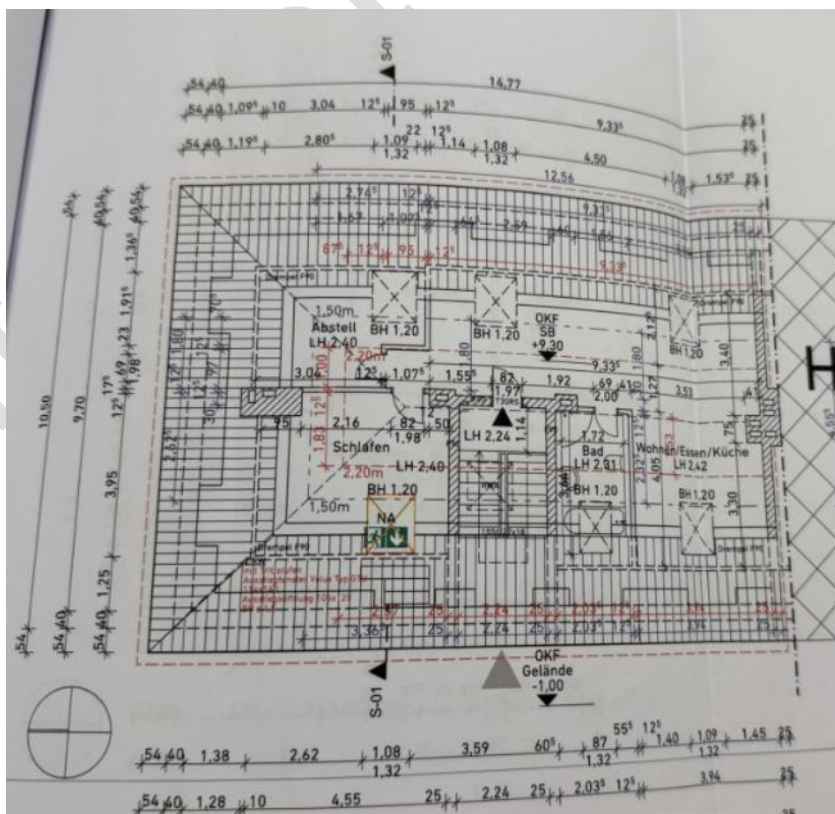


Vorderansicht

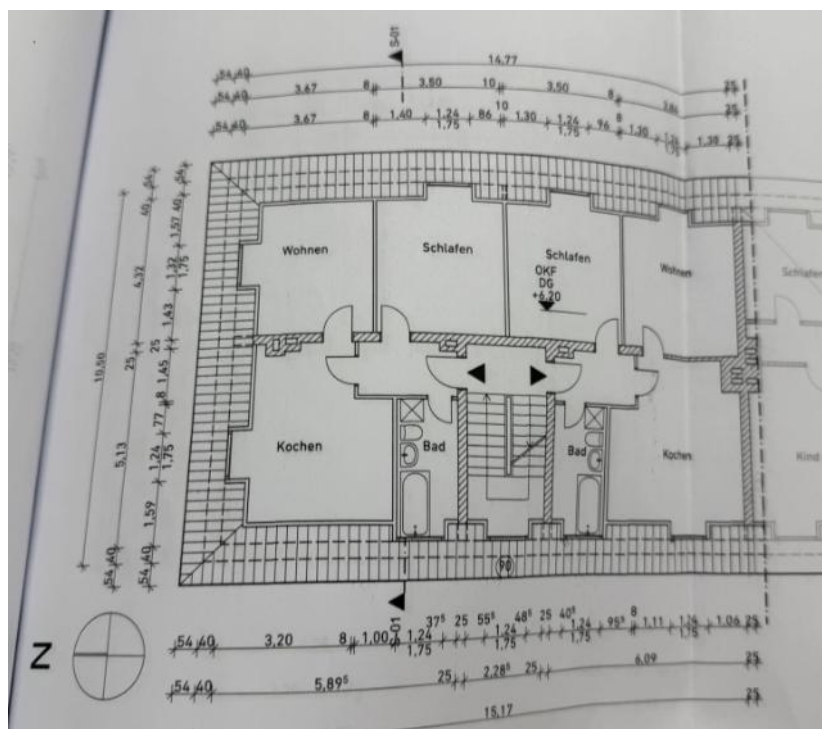


Gebäudeschnitt

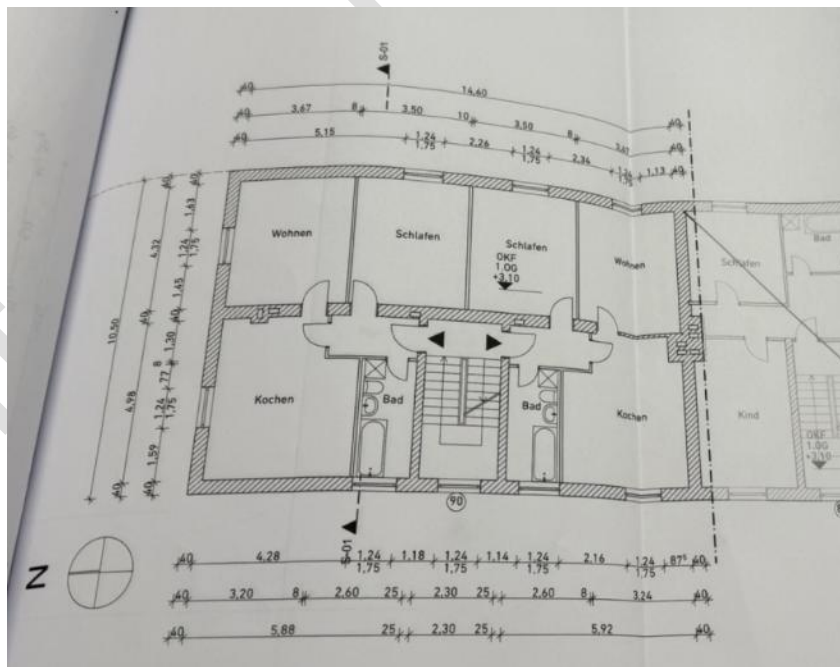
7.4 Grundrisse:



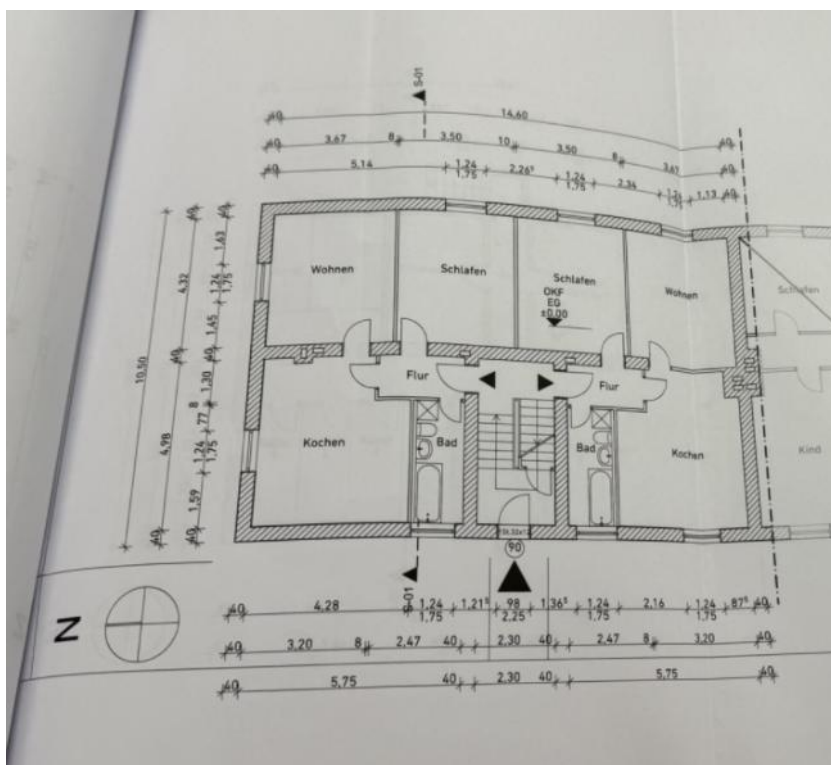
Spitzboden – Carolus-Magnus-Straße 90



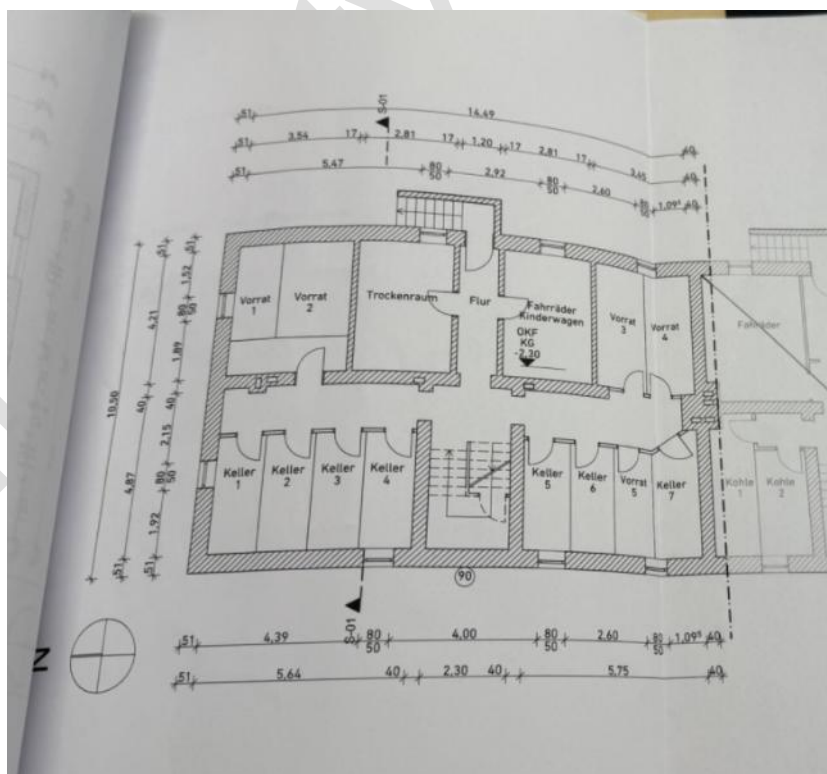
Dachgeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss



7.5 Flächenangaben

B-Wohnung

12. Juli 2018

Anlage D

Zum Bestenrat vom: 12.06.2018

Wohnkategorie: Nutzungsbefreiung eines Splitniveaus zu Aufstiegsstufe zum Wohnen

63204 Essen, Karl-Liebknecht-Straße 66

Bezeichnung: Hightech-Innenklimaanlage Komplex 600
Gutenbergs-Str.
45129 Essen

Akte

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE

Bezeichnung	WZ	Nr.	Raumname	Breite	Tiefe	Faktor	1 m ²	0,99 m ²	gesamt m ²
SB			Wohnen Essen Küche	1,875	0,970	1	1,04	1,01	
				0,125	0,970	1	0,12	0,12	
				0,665	1,800	1	1,16	1,13	
				2,590	1,940	1	5,03	4,97	
				0,600	1,800	1	1,08	1,05	
				1,560	2,100	1	3,28	3,18	
				3,940	4,555	1	17,95	17,41	
				-0,410	0,750	1	-0,31	-0,30	
								28,47	
			Bad	2,035	2,325	1	4,73	4,59	4,59
			Abstell	1,670	1,800	1	3,01	2,92	3,66
				1,075	0,705	1	0,76	0,74	
			Schlafen	3,365	2,625	1	8,83	8,57	9,42
				-0,500	0,300	1	-0,15	-0,15	
								SB Gesamt	45,14

45770 Marl, 12.06.2018

Ort, Datum, Unterschrift



ARCHETMEDIA

Dennis Johansen - Dipl.-Ing. Architekt AKNW 909 - Kinderheimstr. 3 - 45770 Marl - Germany

T +49 2365 9054775 D - F +49 2365 9054775 9 - M +49 179 1209886 - johansen@archetmedia.de - www.archetmedia.de

111

7.6 Angaben zur Baulast

