

anonymisierte Version des Gutachtens

13.03.2026

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 180 K 53/25



Objekte: **67,747 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit **2 Mehrfamilienhäusern und Garagen** bebaute Grundstück in **45359 Essen, Brausewindhang 88, 90**, Gemarkung Schönebeck, Flur 8, Flurstück 442, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 4**, gelegen im 1. OG rechts, zzgl. Kellerraum, im Haus **Brausewindhang 88**
Wohnungsgrundbuch von Schönebeck Blatt 2520

Verkehrswert: **239.000,00 Euro**

Wertermittlungstichtag
(= Qualitätstichtag): 28.01.2026

Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	12
1.3 Erschließungszustand	13
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	14
2. Gebäudebeschreibung	19
2.1 Fotoreportage	21
2.2 Ausführung und Ausstattung	27
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 Flurstück 442	38
3.3 Ertragswertermittlung	40
3.3.1 Ertragswert	45
3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 4	46
3.4 Vergleichswertermittlung	47
3.4.1 Immobilienrichtwert	50
3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 4	51
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	52
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 4	52

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

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 05.12.2025, Geschäftsnr. 180 K 53/25:

Xxxxxxx

Essen, 05.12.2025

Amtsgericht

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben vom Amt für Straßen und Verkehr der Stadt Essen zwecks Anliegerbescheinigung vom 13.01.2026.
 - 1.2 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation:
<https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>.
 - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 19.12.2025.
 - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung, vom 20.01.2026.
 - 1.5 Schreiben des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen, Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 18.12.2025.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 19.01.2026.
 - 1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Schönebeck Blatt 2520 vom 28.08.2025.
 - 1.8 Internetauskunft zum planungsrechtlichen Zustand über den Geoserver der Stadt Essen.
 - 1.9 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.10 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2025.
 - 1.11 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.12 Teilungserklärung, bzw. Bewilligung UR-Nr. 206/1990 vom 30.03.1990 Notar Alfred Kohlmann in Essen-Borbeck sowie zugehörige Aufteilungspläne.
 - 1.13 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen: <https://geoportal.essen.de/laermkarte/>
 - 1.14 Einsicht in die Starkregenkarte: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>
 - 1.15 Hausakten der Stadt Essen.
 - 1.16 Internetauskunft des Amtes für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, Essen.
2. Eigentümer: xxx
3. Feststellungen auf Grund von Anfragen bei der Hausverwaltung:
Energieausweis, Angaben zur Erhaltungsrücklage.
 - 3.1 Verwalter im Sinne von §§ 29ff. WEG ist die xxx

4. Durchgeführter Ortstermin:
 - 4.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 28.01.2026:

Teilnehmer:
xxx, Geschäftsführer der Hausverwaltung
xxx, Geschäftsführerin der Hausverwaltung
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige

Am Ortstermin konnten die Außenanlagen und die gemeinschaftlichen Bereiche von Haus 88 besichtigt werden. Das zu bewertende Wohnungseigentum konnte nicht besichtigt werden. Die Benachrichtigungsschreiben für den Besichtigungstermin konnten nicht an den Eigentümer zugestellt werden, da dieser laut Post unter der vom Amtsgericht Essen angegeben Anschrift nicht ermittelt werden konnte. Laut Aussagen einer Nachbarin wird die Wohnung sporadisch durch den Eigentümer genutzt. Vor Ort konnte festgestellt werden, dass der Gasanschluss augenscheinlich abgestellt wurde, der Gaszähler war ausgebaut.
5. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 28.01.2026 festgelegt.
6. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 57 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit 4 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine PDF-Version.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Essen (ca. 590 000 Einwohner).

Essen ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen. Die kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf ist eines der Oberzentren des Landes und zählt zu den größten deutschen Städten. Sie ist ein bedeutender Industriestandort und Sitz wichtiger Großunternehmen. Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie in den vergangenen vier Jahrzehnten hat die Stadt im Zuge des Strukturwandels einen starken Dienstleistungssektor entwickelt. Essen ist seit 1958 römisch-katholischer Bischofssitz und seit 1972 Universitätsstadt.



Quelle: wikipedia.de

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

Lage, Entfernungen:

Essen-Schönebeck.

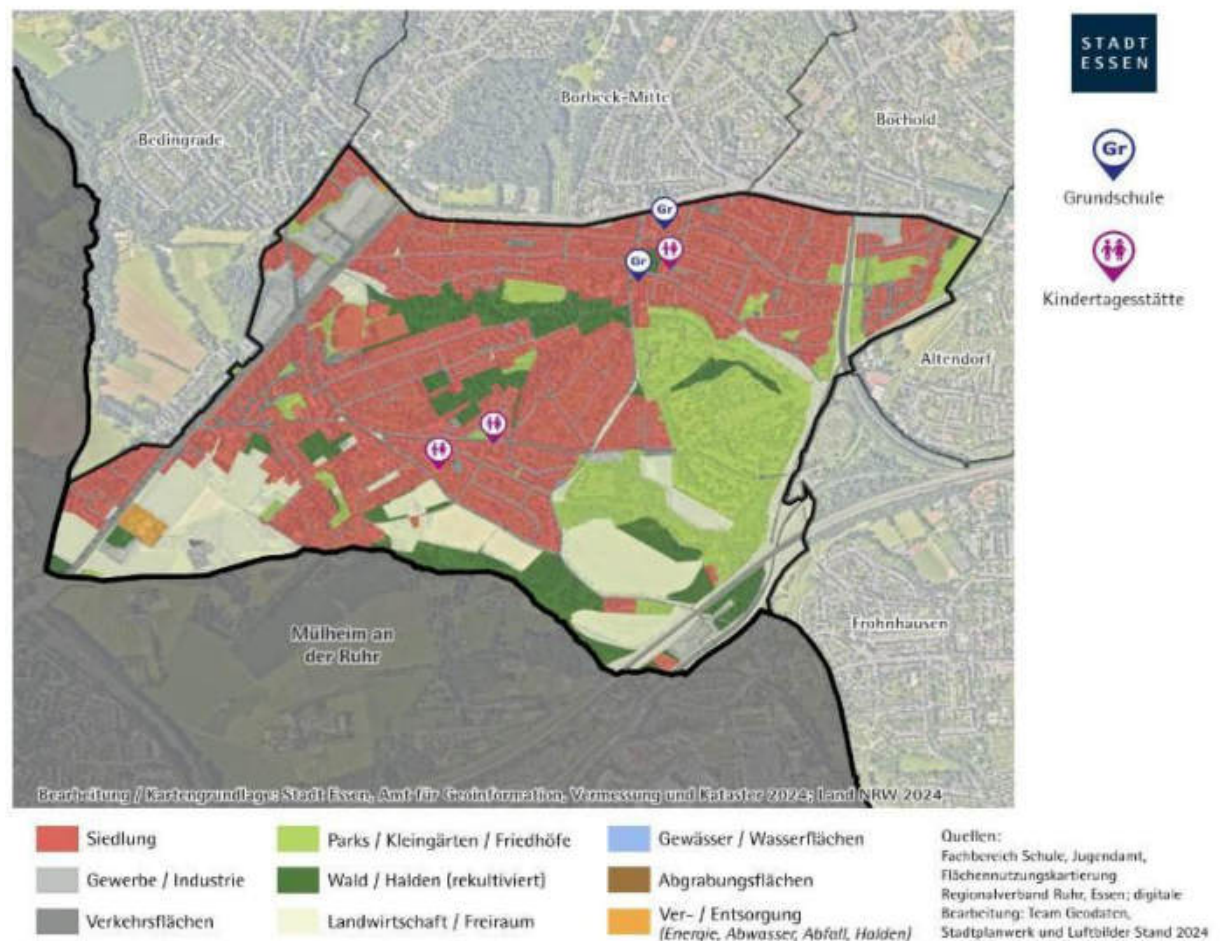
Der Stadtteil Schönebeck liegt auf der Zweithöchsten Anhöhe und im nordwestlichen Bereich Essens. Er ist geprägt durch überwiegend lockere Wohnbebauungen, zum Teil in ehemaligen Zechensiedlungen, sowie ausgedehnten Grünflächen. Verschiedene Geschäfte wie Lebensmittel- und Möbelgeschäfte, Baumarkt, Schnellrestaurant, Poststelle und Tankstellen befinden sich an den Hauptverkehrsstraßen am Rand des Stadtteils. Seit Beginn der Industrialisierung ist Schönebeck vom Bergbau geprägt und noch heute erinnern im

Kern erhaltene Arbeitersiedlungen an die industrielle Tradition des Stadtteils.

Die Entfernung zum Stadtkern von Essen beträgt ca. 8,2 km, zum Hauptbahnhof ca. 8,4 km, beides in östlicher Richtung. Die Anbindung zur Autobahn erfolgt in ca. 2,2 km Entfernung in südlicher Richtung an der Auffahrt Mülheim-Winkhausen zur A40.

Siehe auch Daten zum Stadtteil Schönebeck aus der Homepage der Stadt Essen:

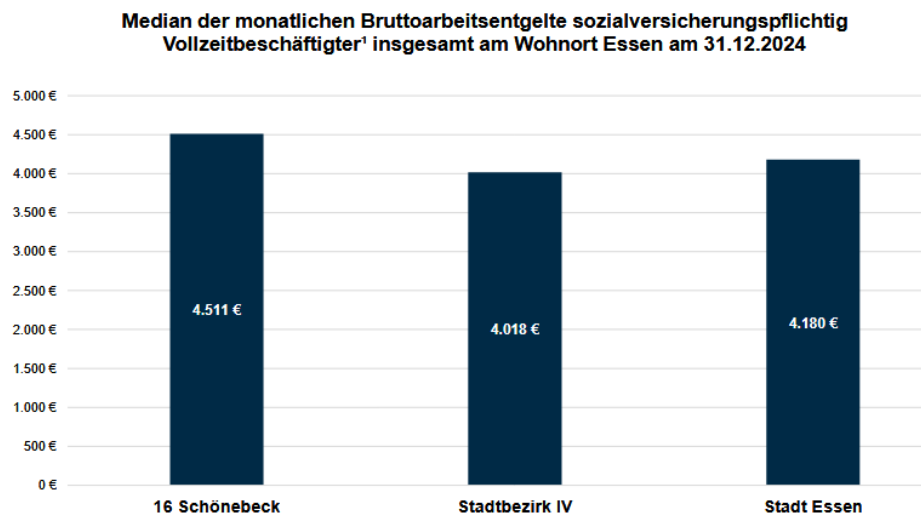
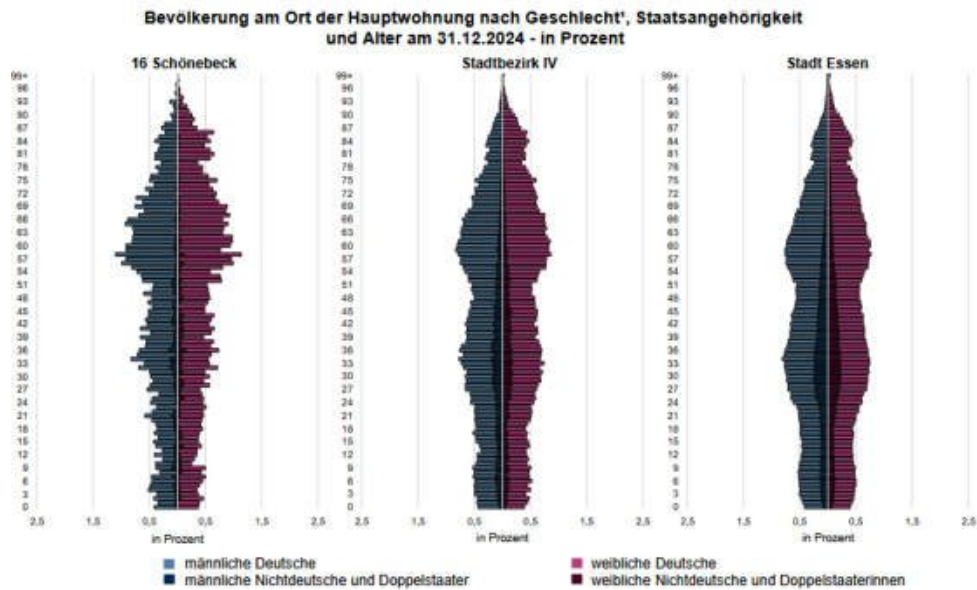
A Fläche und Bevölkerungsdichte



Statistische Daten:

Essen-Schönebeck:

Bevölkerungspyramide, Arten der Wohnung, Bruttoarbeitsentgelt:



Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere bis gute Wohnlage gem. Mietspiegel der Stadt Essen 2022 (Wohnlageklasse 1,0). Lage IV gem. Mietspiegel 2024.

Entlang der Aktienstraße in ca. 700 m Entfernung befinden sich Geschäftsbereiche mit Nahversorgungsangeboten.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über mehrere Buslinien z.B. die Haltestelle Antoniusstraße oder Schacht-Kronprinz-Straße in ca. 350 m Entfernung sowie der nahegelegene Bahnhof Essen-Borbeck-Süd in ca. 2,8 km, der eine Anbindung an den Regional- und S-Bahn-Verkehr ermöglicht.

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

Das zu bewertende Grundstück wurde mit zwei 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen bebaut. Haus 90 als freistehendes Gebäude an der Straße, Haus 88 als Endhaus einer Dreierbebauung, wobei die anderen Häuser auf Nachbargrundstücken liegen. Im nördlichen Grundstücksbereich wurden 2 Außenstellplätze und 6 Garagen in Reihe errichtet, im südlichen Grundstücksbereich weitere 6 Garagen in Reihe. Des Weiteren wurde eine Einzelgarage im westlichen Bauwich, neben Haus 90, erbaut.

Die nähere Umgebung ist durch inhomogene Nachbarbebauungen geprägt. Südwestlich des zu bewertenden Objekts befindet sich eine Grünfläche *Winkhauser Tal*, nördlich Sportstätten und ein kleineres Gewerbegebiet mit dienstleistungsorientierten Nutzungen sowie Einkaufsmöglichkeiten.

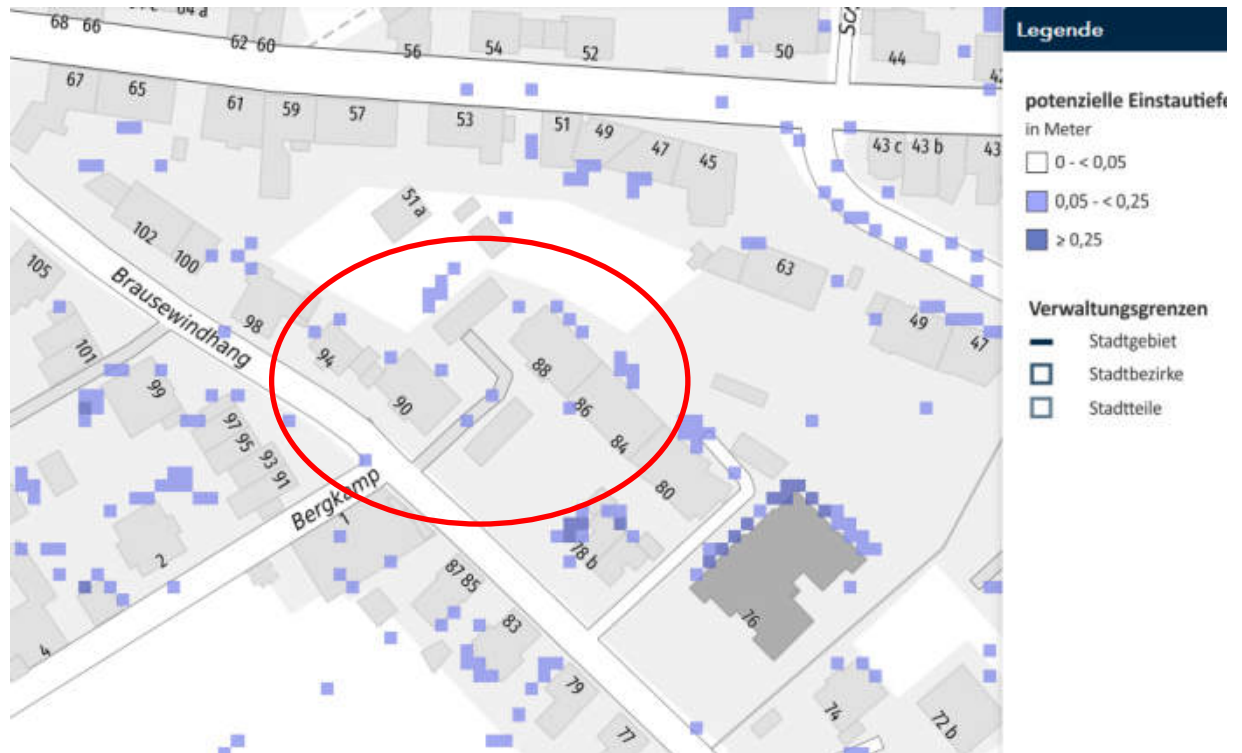
Lärmimmission:

Im Bereich des zu bewertenden Objekts konnten gemäß Lärmkarte der Stadt Essen keine erhöhten Lärmimmissionen festgestellt werden:



Starkregenereignisse:

Nachfolgend ein Auszug aus der Starkregenkarte der Stadt Essen, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks:



Quelle: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>

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

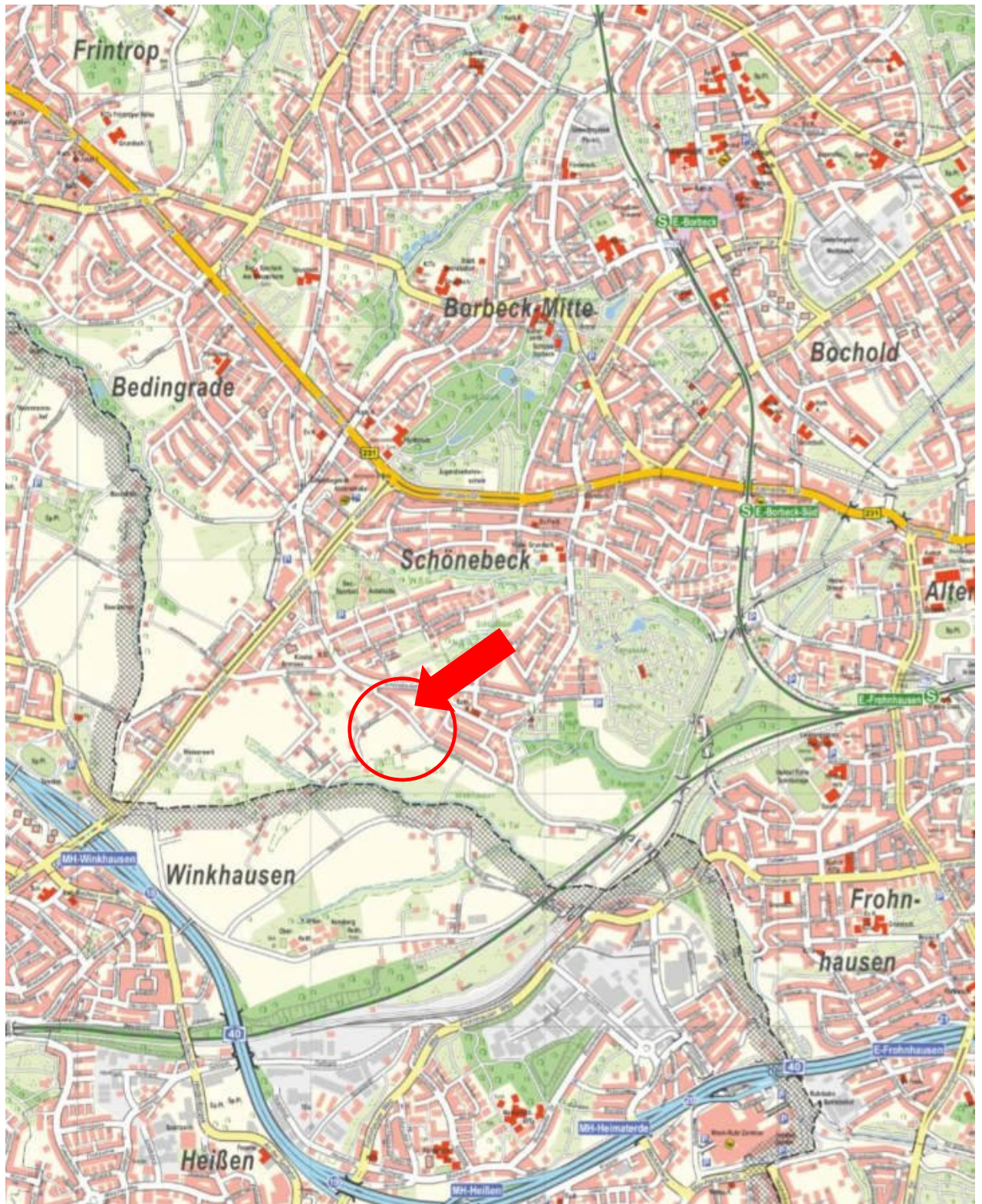
Auf der Karte wird die Ausdehnung der Überschwemmung flächenhaft gezeigt. Die potenzielle Einstautiefe wird dabei in drei Klassen unterteilt: 0 bis 0,05 Meter, 0,05 bis 0,25 Meter oder höher als 0,25 Meter.

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

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

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

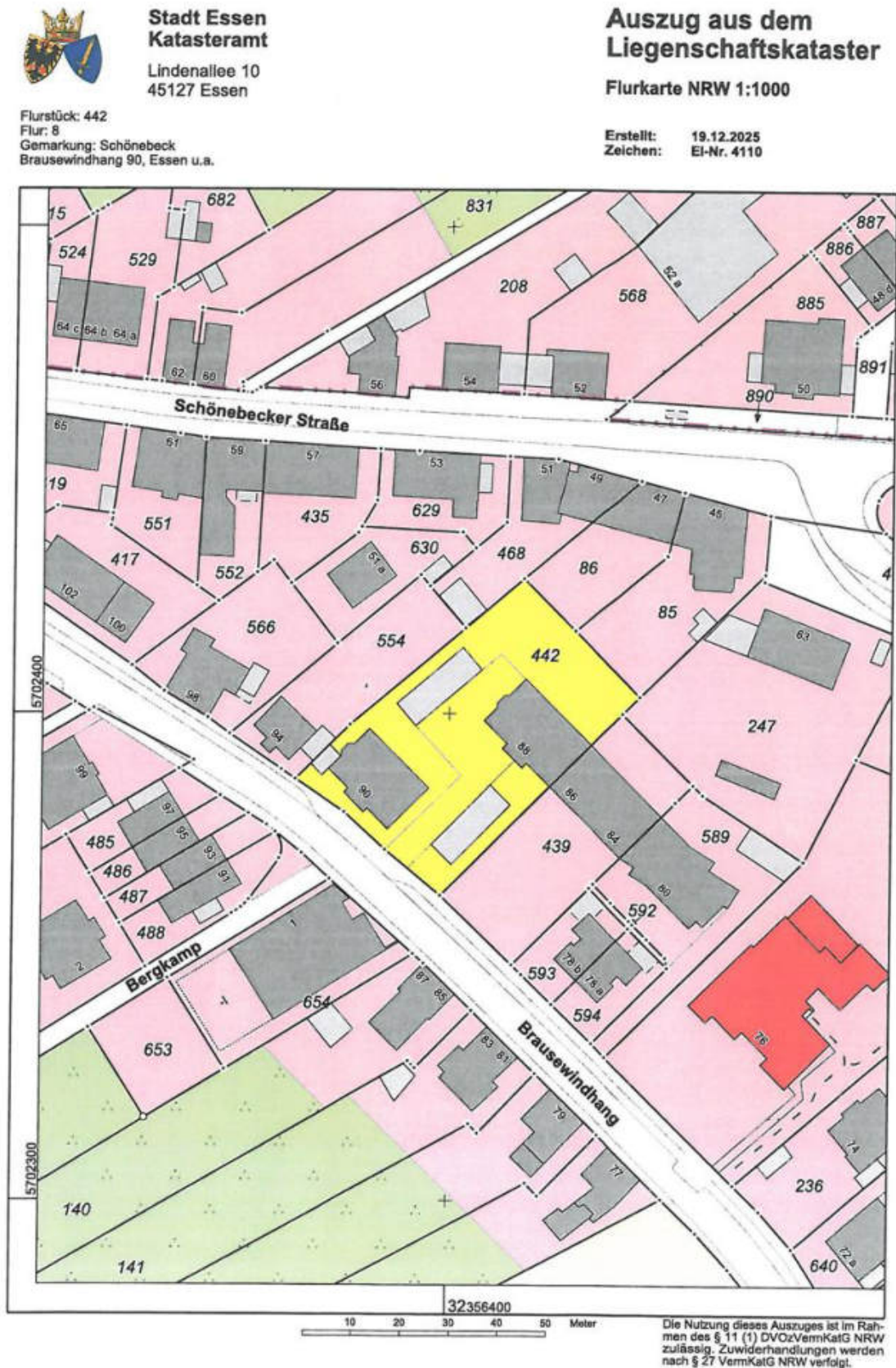
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen – Schönebeck eingefügt:



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

1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden bebauten Grundstück, Flurstück 442, eingefügt (unmaßstäblich):



Flurstück 442

Straßenfronten:	Ca. 38 m zur Straße <i>Brausewindhang</i>
Mittlere Breite:	Ca. 36,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 60,00 m
Grundstückszuschnitt:	Annähernd trapezförmig.
Grundstücksgröße:	2.179 m ² .
Topografie:	Überwiegend eben, im rückwärtigen Bereich leicht ansteigend.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Brausewindhang</i> : Voll ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn. Schmale Straße mit beiderseitig gepflasterten Gehwegen. Parkmöglichkeiten auf der Straße, auf der dem Objekt gegenüber liegenden Seite und in Parkbuchten zwischen Bäumen auf der Seite des Objekts.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Auszug aus dem Schreiben der Stadt Essen, Amt für Straßen und Verkehr:

**Anliegerbescheinigung
für das Grundstück in Essen**

Lagebezeichnung Brausewindhang 88, 90		
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schönebeck	8	442

Es wird hiermit bescheinigt, dass für das o.g. Grundstück

- die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) getilgt sind
- keine straßenbaulichen Maßnahmen im betroffenen Bereich vorhanden sind
- die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) getilgt sind

Anmerkung: 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, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, Elektro, Telefon, Gas.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit 2 zueinander versetzt angeordneten Mehrfamilienhäusern, einer Einzelgarage im Bauwich und 12 Garagen in 2 Reihen bebaut. Das Grundstück wird im Südwesten durch die Straße *Brausewindhang* begrenzt und zu den anderen Seiten durch ähnlich bebaute Nachbargrundstücke. Zum Gehweg hin ist das Grundstück südwestlich mit einer Rasenfläche mit aufstehenden Büschen und einer niedrigen Hecke abgegrenzt. Über eine offen zugängliche Zufahrt gelangt man von der Straße auf den mittleren Hofbereich mit Außenstellplätzen und den beiden Garagengebäuden sowie zu Haus 88. Die Grundstückseinfriedung wurde mit Maschendrahtzaun, Hecken und Holzzaun vorgenommen.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuchs von Schönebeck Blatt 2520:

Amtsgericht Essen-Borbeck		Grundbuch von Schönebeck				Blatt 2520		Bestandsverzeichnis		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
										a
1	2	3					4			
1		67,747 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück								
		Schönebeck	8	442		Gebäude- und Freifläche, Brausewindhang 20. 88,90		21	79	

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoß rechts mit Kellerraum Nr. 4 des Aufteilungsplanes. Für Teile der Grundstücksfläche sind Sondernutzungsrechte vereinbart. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Schönebeck Blatt 2517 - 2541, ausgenommen dieses Blatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 30. März 1990 und die notarielle Erklärung vom 7. November 1990 Bezug genommen. Eingetragen am 22. November 1990.

In **Abteilung II** des Grundbuches von Schönebeck Blatt 2520 bestehen, abgesehen von der Anordnung zur Zwangsversteigerung, keine Eintragungen.

Anmerkung:
Abteilung III:

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

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Laut Teilungserklärung vom 30.03.1990 wurden nachfolgende Gebrauchsregelungen festgelegt und Sondernutzungsrechte eingeräumt:

- Gebrauchsregeln und Sondernutzungsrechte
1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, seine Wohnung nach Belieben zu nutzen oder nutzen zu lassen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder aus dieser Urkunde ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Der Eigentümerin bleibt das Recht vorbehalten, die Lage der Einstellplätze abweichend vom beiliegenden Lageplan an anderer, geeigneter Stelle mit behördlicher Genehmigung einzurichten.
 2. Den jeweiligen Eigentümern der Erdgeschoßwohnungen Nr. 1, 2, 7 und 8 des Aufteilungsplanes werden alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrechte an der jeweils hinter bzw. neben ihrer Wohnung liegenden Gartenfläche, jeweils wie im Lageplan eingezeichnet, schraffiert und mit der Nummer der jeweiligen Wohnung versehen, in der Weise eingeräumt, daß den Berechtigten das Recht auf alleinige Nutzung dieser Gartenfläche zusteht. Der jeweilige Wohnungseigentümer ist berechtigt, das ihm zustehende Sondernutzungsrecht durch Dritte ausüben zu lassen. Er ist verpflichtet, diese Sondernutzungsflächen auf seine Kosten anzulegen und zu pflegen.
 3. Die der Zu- und Abfahrt zu den Garagen und Einstellplätzen dienende Grundstücksfläche, die im anliegenden Lageplan gepunktet und schraffiert gekennzeichnet ist, darf nur zum Zwecke der Zu- und Abfahrt zu den Garagen und Einstellplätzen und zum kurzfristigen Be- und Entladen benutzt werden.
 4. Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden.

Auszug aus dem zugehörigen Lageplan:

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen. Siehe weitere Auszüge aus dem Schreiben in der Anlage 3.

Anmerkung:

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

Altlasten:

Auszug aus der Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Essen:

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:

Das zu bewertende Objekt unterliegt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das

Land NRW vom 08.12.2009 in der geltenden Fassung,
noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb
eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne
des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Gem. § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammen-
hang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn
es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der
Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut
werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung
einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anfor-
derungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beein-
trächtigt werden.

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:

Brausewindhang 88

2-geschossiges **Mehrfamilienhaus** mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden.

Massiver Mauerwerksbau mit Walmdach, voll unterkellert. Zweispänner.

Insgesamt 6 Wohnungseigentum: **WE Nr. 1 – Nr. 6.**

Brausewindhang 90

2-geschossiges **Mehrfamilienhaus** mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden.

Massiver Mauerwerksbau mit Walmdach, voll unterkellert. Zweispänner.

Insgesamt 6 Wohnungseigentum: **WE Nr. 7 – Nr. 12.**

13 Garagen

Fertigteilbauweise mit Flachdächern, erstellt in zwei Reihen mit jeweils 6 Garagen.

Eine Einzelgarage im westlichen Bauwich, Fertigbauweise mit Flachdach.

Insgesamt 13 Garagen als Teileigentume:
TE Nr. 13 – Nr. 25.

Baujahr:

Mehrfamilienhäuser und Garagen 1991.

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 63-23-00901/90 vom 01.08.1990 für die **Errichtung eines Mehrfamilienhauses** (Brausewindhang 90).

Rohbauabnahme am 16.01.1991.

Fertigstellung am 25.09.1991.

Nachtragsgenehmigung Nr. 63-23-00901/90 vom 17.03.1992 für die Einrichtung eines Bads im Kellergeschoss (Haus 90).

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 63-23-00900/90 vom 31.08.1990 für die **Errichtung eines Mehrfamilienhauses** (Brausewindhang 88).

Rohbauabnahme am 17.04.1991.

Fertigstellung am 30.10.1991.

Anschluss-Genehmigungen Nr. 63-242-1660/90 und Nr. 63-242-1661/90 vom 07.05.1990 für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage im Mischsystem und die Ausführung des Anschlusskanals (Haus 88 und Haus 90).

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 63-23-04739/90 vom 01.10.1990 für die **Aufstellung von 13 Fertigteilgaragen**.

Fertigstellung am 08.10.1991.

Baugenehmigung (vereinfachtes Verfahren) Nr. 63-23-01722/91 vom 28.05.1991 für die Aufstellung **einer Fertiggarage** (Haus 90).

Fertigstellung am 16.12.1991.

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.10.1990. Die mit Ziffer 1-12 bezeichneten Wohnungen und die mit Ziffer 13-25 nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, sind in sich abgeschlossen.

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild

Blick von der Straße auf die zu bewertende Bebauung *Brausewindhang* 88, 90 in Essen-Schönebeck.

Zu sehen ist das an der Straße errichtete freistehende Haus 88. Davor gelangt man über eine Zufahrt auf den mittleren Hofbereich und zum rückwärtig erstellten Haus 90. Die Gebäude und Garagen wurden im Jahr 1991 errichtet und befinden sich insgesamt in einem guten Zustand.



Bild 02

Übersichtsbild

Blick auf die offen zugängliche Grundstückszufahrt. Linkerhand Haus 90, im Hintergrund der Hof mit Garagen zu beiden Seiten (nur die rechte Garagenreihe ist im Bild zu sehen) und Haus 88. Die 2-geschossigen Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschossen und Spitzböden wurden in Massivbauweise mit Kuppelwalmdächern errichtet. Die Fassaden wurden verklinkt.



Bild 03

Übersichtsbild

Blick auf die Straßen- und Giebelfassade von Haus 90. Im linken Bauwich wurde eine Garage erstellt. Das Wohngebäude umfasst 6 Wohnungen mit 1 bis 2 Balkonen. Der mittlere Treppenhausebereich wurde vorgezogen. Im Dachgeschoss wurden eingeschnittene Terrassen erstellt, an der linken Giebelfassade ein Erker.

**Bild 04****Übersichtsbild**

Blick auf den gepflasterten Hofbereich, über den die Erschließung der Reihengaragen und des hinteren Wohngebäudes erfolgt. Die Garagen wurden in Fertigteilbauweise mit Flachdächern und Stahlschwingtoren errichtet. Mit der Teilungserklärung wurden die insgesamt 13 Garagen auf dem Grundstück als Sondereigentume ausgewiesen. Rechts im Bild die südliche Garagenreihe.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick vom hinteren Hofbereich auf die Rückfassade von Haus 90. Den beiden Erdgeschosswohnungen wurde jeweils die angrenzende Gartenfläche als Sondernutzungsrecht zugewiesen. Über die Gartentore ist eine Erschließung vom Hof aus möglich. Im Dachgeschoss wurden Dachgauben mit Faserzementplattenverkleidung erstellt. Rechts im Bild das nördliche Garagengebäude.

**Bild 06****Übersichtsbild**

Blick auf die Eingangsfassade von Haus 88 mit Balkon der zu bewertenden Wohnung Nr. 4 rechterhand. Links das Küchenfenster, rechts das Wohnzimmerfenster. Das Balkongeländer wurde mit Glasplatten an einer Stahlrohrkonstruktion ausgeführt. An den Glasplatten zeigen sich Verschmutzungen und Algenbewuchs. Rechts schließt sich das Nachbargebäude direkt an.

**Bild 07****Treppenhaus**

Blick auf die linke Giebelfassade von Haus 88. Auch hier wurde ein Erker erstellt, wie in Haus 90. Das Gebäude umfasst ebenfalls 6 Wohnungen. Linkerhand die nördliche Garagenreihe, vor Kopf 2 Außenstellplätze. Dahinter verläuft der rückwärtige Grundstücksbereich mit einer Grünfläche, siehe nachfolgendes Bild.

**Bild 08****Übersichtsbild**

Blick auf den rückwärtigen nördlichen Grundstückseckbereich mit einer leicht ansteigenden Erdfläche, aufstehenden Bäumen und Spielgeräten. Rechterhand der gepflasterte Außenstellplatzbereich, links daneben führt eine Wegefläche mit Betonsteinplattenbelag nach hinten.

**Bild 09****Übersichtsbild**

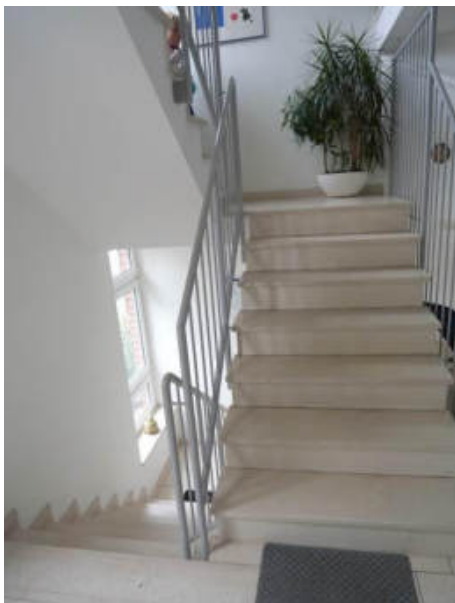
Blick auf die Rückfassade von Haus 88. Den beiden Erdgeschosswohnungen wurde auch hier der jeweils angrenzende Gartenbereich als Sondernutzungsrechte zugeteilt. Im Dachgeschoss wurden Dachgauben mit Faserzementplattenverkleidung erstellt.

**Bild 10****Übersichtsbild**

Blick vom rückwärtigen Grundstücksbereich in Richtung Straße (entgegengesetzte Richtung zu Bild 07). Linkerhand Haus 88, im Hintergrund Haus 90.

**Bild 11****Brausewindhang 88**

Blick auf den Hauseingang, der über eine massive Stufe und ein Podest erreicht wird. Die Eingangsüberdachung wurde mit Glasplatten an einer Stahlrohrkonstruktion als Satteldach ausgeführt. Briefkästen und Klingelanlage wurden daneben an der Hauswand angebracht.

**Bild 12****Brausewindhang 88**

Blick in das Treppenhaus. Links vom Hauseingang befindet sich die zweiläufige Geschosstreppe in Stahlbetonkonstruktion mit Natursteinplattenbelag und Stahlrohrgeländer.

**Bild 13****Brausewindhang 88, WE Nr. 4**

Blick auf die Wohnungseingangstür aus Holz mit Spion in Holzzarge.

Das zu bewertende Wohnungseigentum konnte nicht besichtigt werden, folglich können keine Aussagen über Ausstattung und Zustand der Räume gemacht werden.

**Bild 14****Brausewindhang 88**

Blick auf das oberste Treppenhpodest im Dachgeschoss.

**Bild 15****Brausewindhang 88**

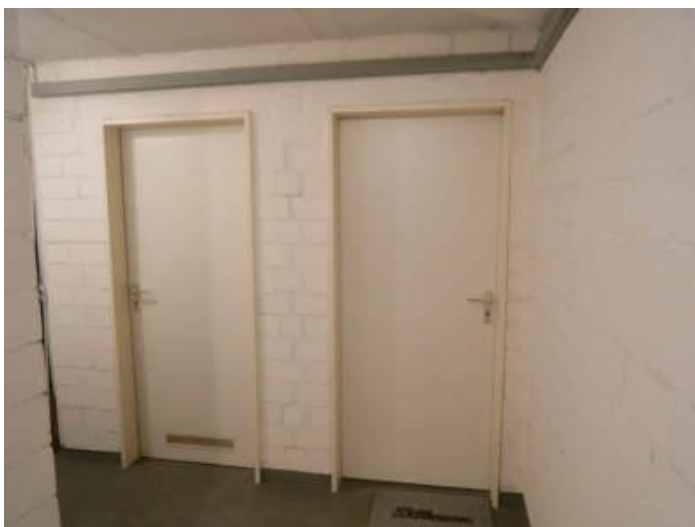
Blick in den linken Kellerflur. Im Hintergrund das Treppenhaus, linkerhand befindet sich der Heizungsraum, rechterhand der Waschkeller. Boden mit Estrich, Wände in Mauerwerk mit Anstrich, Stahlbetondecke mit Anstrich.

**Bild 16****Brausewindhang 88**

Blick in den Wasch- und Trockenkeller. Ausstattung wie beschrieben, zusätzlich mit Bodenablauf und Stahlkellerfenster. Hier befinden sich Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse sowie ein Ausgussbecken.

**Bild 17****Brausewindhang 88**

Blick in den Heizungsraum. Jede Wohnung besitzt eine eigene Gastherme, die hier untergebracht ist. Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 4 besitzt eine alte Gastherme aus dem Baujahr, welche zu erneuern ist.

**Bild 18****Brausewindhang 88**

Blick in den rechten Kellerbereich. Die linke Tür führt zu dem Kellerraum, welcher der zu bewertenden Wohnung laut Teilungserklärung zugewiesen wurde. Ausstattung wie bereits beschrieben.

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.

Räumliche Aufteilung:

Auf dem zu bewertenden Grundstück wurden 2 Mehrfamilienhäuser und 12 Garagen errichtet. Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 4 befindet sich im Gebäude Brausewindhang 88. Die nachfolgenden Beschreibungen der Ausstattung beziehen sich deshalb auf dieses Gebäude, welches auch am Ortstermin besichtigt wurde. Das andere Haus Brausewindhang 90 wurde am Termin nur von außen besichtigt. Es wird von einer baugleichen Ausstattung und ähnlichem Zustand ausgegangen.

Die Aufteilung der beiden Gebäude wurde den Planunterlagen aus der Teilungserklärung entnommen. Besichtigt wurden die Außenanlagen, die Garagen von außen und die gemeinschaftlichen Bereiche des Gebäudes Brausewindhang 88, bzw. das Treppenhaus und der Keller. Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 4 konnte am Ortstermin nicht besichtigt werden, folglich können keine Aussagen über Ausstattung und Zustand gemacht werden.

Brausewindhang 88

(Brausewindhang 90 mit gleicher Aufteilung, WE Nr. 7 – Nr. 12)

Kellergeschoss:

Linker Bereich: Kellerflur, Heizungsraum, Waschküche / Trockenraum, 3 Wohnungskeller.

Rechter Bereich: Kellerflur, Hausanschlussraum, 3 Wohnungskeller.

WE Nr. 2: Treppenabgang mit Flur und 2 Abstellräumen.

Erdgeschoss:

Hauseingang und Treppenhaus.

WE Nr. 1, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Küche, Bad, Duschbad, Eltern- und Kinderzimmer, Wohnzimmer und Balkon. Zusätzlich rückwärtiger Gartenbereich, Sondernutzungsrecht.

WE Nr. 2, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Treppe zum KG, Küche, Bad, Eltern- und Kinderzimmer, Wohnzimmer und Balkon. Zusätzlich rückwärtiger Gartenbereich, Sondernutzungsrecht.

1. Obergeschoss:

Treppenhaus.

WE Nr. 3, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Aufteilung wie WE Nr. 1.

WE Nr. 4, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Küche, Bad, Duschbad, Eltern- und Kinderzimmer, Wohnzimmer und Balkon.

Dachgeschoss:

Treppenhaus.

WE Nr. 5, eine Maisonette-Wohnung mit Diele, Küche, Bad, Treppe zum Spitzboden, Elternzimmer, Wohnzimmer und Balkon.

WE Nr. 6, eine Maisonette-Wohnung mit Diele, Küche, Bad, Treppe zum Spitzboden, Eltern- und Kinderzimmer, Wohnzimmer und Balkon.

Spitzboden:

WE Nr. 5, Treppe zum Dachgeschoss, Flur, Abstellkammer und 1 großer und 1 kleiner Abstellraum.

WE Nr. 6, Treppe zum Dachgeschoss, Flur, Abstellkammer und 1 großer und 1 kleiner Abstellraum.

Rohbau:

Kellerwände:	Mauerwerk, 36,5 cm stark.
Umfassungswände:	Mauerwerk, 36,5 cm stark. Außenfassaden mit Klinker.
Innenwände:	Mauerwerk, 11,5 und 17,5 cm stark, Trennwände 24 cm stark.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holz.
Dachform:	Krüppelwalmdach.
Dachdeckung:	Zementdachpfannen.
Dachrinnen:	Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

Treppen:	Zweiläufige Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag. Geländer aus Stahlrohren und Senkrechtstäben. Maisonettewohnungen mit innenliegenden Treppen, Ausstattung unbekannt.
Fußböden:	<i>Keller:</i> Estrich mit Anstrich. Waschkeller mit Bodenablauf. <i>Treppenhaus:</i> Natursteinbelag.
Wände:	<i>Keller:</i> Mauerwerk mit Anstrich. <i>Treppenhaus:</i> Putz, Tapete und Anstrich.
Decken:	<i>Keller:</i> Stahlbetondecken mit Anstrich. <i>Treppenhaus:</i> Putz und Anstrich.
Fenster:	<i>Keller:</i> Stahlkellerfenster in Kellerlichtschächten. <i>Treppenhaus:</i> Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Ober- und Unterlichtern, vermutlich aus dem Baujahr. Außenfensterbänke mit Rollschicht, Mauerwerk. <i>Wohnungen:</i> Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, vermutlich aus dem Baujahr. Dachflächenfenster im Spitzboden. Außenfensterbänke mit Rollschicht, Mauerwerk.

Türen: *Hauseingangstür:* Kunststofftüre mit Glasfeldern. Seitlich an der Außenwand Klingelanlage und Briefkästen.

Keller: Stahltüren in Stahlzargen. Mieterkeller mit Holztüren in Stahlzargen.

Wohnungen: Eingangstüren aus Holz in Holzzargen mit Spion.

Sanitäre Anlagen: Waschmaschinenanschlüsse und Ausgussbecken im Waschkeller.

Haustechnische Anlagen:

Elektroinstallation: Übliche Ausführung aus dem Baujahr.

Heizung: Gasetagenheizungen verschiedenen Alters. Standort KG.

Besondere Einrichtungen: - Teilweise Wasserfilteranlagen.
- Teilweise Markisen.

Besondere Bauteile:

- Hauseingangsüberdachungen aus Glas an Metallkonstruktion. Jeweils 1- bis 2 Eingangsstufen sowie Podest zum Hauseingang.
- Erker an der jeweils westlichen Giebelfassade beider Gebäude, mit Dachabschluss.
- Balkone. Kragplatten mit Stahlrohrgeländer und Glasplatten.
- Dachgauben als Stehgauben, teilw. mit Verkleinerung, teilw. mit Faserzementplattenverkleidung.
- Eingeschnittene Dachterrassen in Haus 90.
- Hervorspringende Gebäudebereiche jeweils im mittleren Bereich der Eingangsfassaden mit Walm- und Schrägdach.
- Kamin mit Faserzementplattenverkleidung.
- Leichte Dachüberstände mit unterseitiger Holzverkleidung.
- Kellerlichtschächte.

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:

Die zu bewertende Bebauung wurde im Jahr 1991 erbaut und befindet sich insgesamt in einem altersentsprechenden gepflegten Zustand. Auch die gemeinschaftlichen Bereiche, wie Treppenhaus und Keller sowie die Außenanlagen zeigen sich insgesamt gepflegt. Mängel und Schäden wurden keine festgestellt.

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. Es wurde ein Energieausweis vom 09.02.2019 für das Gebäude vorgelegt. Der durchschnittliche Endenergiebedarf beträgt demnach 118,0 kWh/(m²*a), der durchschnittliche Primärenergiebedarf beträgt 140,6 kWh/(m²*a).

Die Erhaltungsrücklagen werden getrennt für jedes Wohnhaus und für die Garagen angespart. Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergeinschaft für Haus 88 betrug laut Aussage der Hausverwaltung zum 31.12.2024 rd. 8.967 €. Hinzu kommt die Ansparung von 2025 von rd. 4.000 € zzgl. Zinsen und abzgl. Instandhaltungskosten. Letzter konnten vom Verwalter nicht benannt werden.

Die Kosten für die Behebung der Schäden am Gemeinschaftseigentum sind von der Eigentümergeinschaft anteilig nach Miteigentumsanteilen zu tragen.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. zu tätige Instandsetzungsmaßnahmen über die Erhaltungsrücklage gedeckt sind und dass keine Sonderumlagen in absehbarer Zeit auf einen zukünftigen Erwerber zukommen.

Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 4

Lage des Wohnungseigentums im Gebäude: Die Wohnung Nr. 4 liegt im Obergeschoss rechts (von der Straße aus gesehen), im Gebäude Brausewindhang 88.

Räumliche Aufteilung/
Grundrissgestaltung: 3-Zimmer Wohnung von rd. 90 m² Wohnfläche.
Aufteilung gemäß Plan der Teilungserklärung: Diele, Küche, Bad, Duschbad, kleine Abstellkammer, Eltern- und Kinderzimmer, Wohnzimmer und Balkon. Zzgl. ein Kellerraum.

Fußböden: Unbekannt.

Wände: Unbekannt.

Decken: Unbekannt.

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden, vermutlich aus dem Baujahr.
Türen:	Wohnungseingangstür aus Holz in Holzzarge mit Spion.
Heizung:	Gasetagenheizung, augenscheinlich aus dem Baujahr.
Elektroinstallation:	Unbekannt.
San. Einrichtungen:	Unbekannt.
Besondere Einrichtungen:	Unbekannt.
Vermietungszustand:	Die Wohnung wird angeblich sporadisch durch den Eigentümer genutzt und ist nicht vermietet.

Baulicher Zustand des Wohnungseigentums Nr. 4:

Die zu bewertende Wohnung konnte nicht besichtigt werden, folglich können keine Aussagen über Ausstattung und Zustand gemacht werden. **Es ist von einem ggf. renovierungsbedürftigen Zustand auszugehen.**

Die zur Wohnung gehörende Gastherme scheint noch aus dem Baujahr zu stammen und ist zu erneuern. Vor Ort konnte festgestellt werden, dass der Gasanschluss augenscheinlich abgestellt wurde, der Gaszähler war ausgebaut. Des Weiteren wurde von außen festgestellt, dass die Glasplatten des Balkongeländers verschmutzt sind und Algenbewuchs aufweisen.

Die Wertminderung aufgrund von (von außen sichtbare) Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von **ca. 7.000 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“).

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

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.

Garagen:

Im Jahr 1991 wurden zwei Reihen mit jeweils 6 Garagen in Fertigteilbauweise auf dem Grundstück errichtet. Die Garagen wurden mit Flachdächern und Stahlschwingtoren ausgeführt. Im westlichen Bauwich, neben Haus 90, wurde eine Einzelgarage errichtet, gemäß Baugenehmigung in Fertigbauweise mit Flachdach und Stahlschwingtor. Vor Ort wurde festgestellt, dass die Straßenfassade verklinkert wurde.

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit 2 Wohnhäusern und Garagen bebaut. Die Erschließung erfolgt offen von der Straße Brausewindhang her. Über eine mit Betonsteinen gepflasterte Zufahrtsfläche gelangt man auf einen Hofbereich, von dem aus sowohl die in zwei Reihen erstellten Garagen, als auch das hintere Gebäude Brausewindhang 88 erschlossen werden. Zurückversetzt zur Straße wurde im westlichen Grundstücksbereich das Gebäude Brausewindhang 90 errichtet. An dessen linker Seite wurde im westlichen Bauwich eine weitere Garage erstellt, welche direkt von der Straße her über eine gepflasterte Zufahrtsfläche erreicht wird. Der Vorgartenbereich von Haus 90 wurde mit Büschen und Sträuchern angelegt und zum Teil mit einer kleinen Hecke zum Gehweg hin abgegrenzt. Rückseitig befinden sich die Terrassen und Gartenflächen der Erdgeschosswohnungen, Sondernutzungsrechte Nr. 7 und Nr. 8, welche mit Stabmattenzäunen und Hecken abgegrenzt wurden. Über zwei Gartentore besteht eine Verbindung zum Hofbereich. Im rückwärtigen nördlichen Grundstücksbereich befindet sich eine leicht ansteigende Erdfläche mit aufstehenden Bäumen und Spielgeräten. Vom Hof führt eine Wegefläche mit Betonsteinplatten hierher und dann entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze bis zu einer Holzhütte. An der Rückfassade von Haus 88 erstrecken sich die Terrassen und Gartenflächen der Erdgeschosswohnungen, Sondernutzungsrechte Nr. 1 und Nr. 2.

Die Grundstückseinfriedung wurde mit Maschendrahtzaun, Hecken und Holzzäunen vorgenommen.



2.3 Massen und Flächen

Wohnflächen:

Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den Berechnungen für die Baugenehmigung in der Hausakte übernommen.

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

Obergeschoss Whg. Nr. 4 (wie Whg. Nr. 2)

Wohnen		29,32 qm
Eltern		18,09 qm
Kind		13,89 qm
Küche		8,12 qm
A.R. 1		1,01 qm
Diele		11,38 qm
Bad	2,01 x 2,76	= 5,55 qm
Dusche	2,01 x 1,00	
	+ 2,00 + 0,625 / 2 x 1,275 =	3,67 qm
Balkon		2,07 qm
		= 93,10 qm
	- 3 % Putz =	2,79 qm
Wohnfläche Whg. Nr. 4		= 90,31 qm
		=====

Wohnfläche WE 4 gesamt:

rd. 90,00 m²

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

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

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

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen zur ortsüblichen Miete)
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke
- Abweichungen Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

3.2. Bodenwertermittlung

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

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

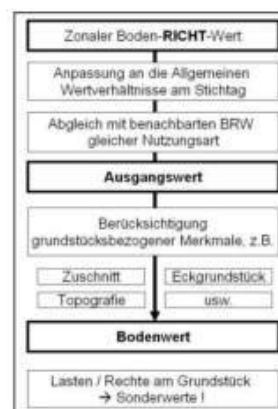
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende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

3.2.1 Bodenrichtwert

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

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

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



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

Der **zonale Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone 17235 Essen-Schönebeck, Brausewindhang 88/90, zum Stichtag 01.01.2025:

410,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Erschließungsbeitrags- rechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II – VIII
Grundstückstiefe	= 40 m
Bemerkung	Der Bodenrichtwert ist durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern errichtet werden, geprägt.

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 442

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 360 bis 380 €/m² oder haben abweichende Nutzungen. Das zu bewertende Grundstück wird in seiner Zone als mittel eingestuft. Eine Angleichung an die benachbarten Zonen ist nicht notwendig. Es wird deshalb von einem Ausgangswert von **410,00 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 abgeleitet.

Von 2022 auf 2025 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in den relevanten Zonen.

Aufgrund der allmeinen Marktlage wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **410 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungstichtag 28.01.2026 herangezogen.

Anmerkung:

Obwohl das Grundstück tiefer als 40 m ist, wird keine Aufteilung in Vorder- und Hinterland vorgenommen. Dies ist begründet durch die Bebaubarkeit und auch durchgeführte Bebauung im hinteren Grundstücksbereich:



Jedoch wird bei versetzter Anordnung durch die notwendige Wegefläche zusätzliche Fläche benötigt, weshalb ein Abschlag zum Normgrundstück gerechtfertigt ist, der mit 5 % geschätzt wird: $0,95 * 410 \text{ €/m}^2 = 389,50$, **rd. 390 €/m²**.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird bei Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2026 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$2.179 \text{ m}^2 * 390 \text{ €/m}^2 = 849.810,00 \text{ €}$$

Bodenwert, Gesamtgrundstück:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag)

rd. 850.000,00 €

3.2.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 4

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 Wohnungs- und Teileigentume 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 Wohnungseigentum Nr. 4:

anteilig: $\frac{850.000 \times 67,747}{1.000} = 57.584,95 \text{ €}$

rd. 57.600,00 €

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 liegen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Essen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2025:

Wohn- und Nutzungsflächenberechnung

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

Wohnfläche (WF)

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

Nutzungsfläche (NUF)

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

Rohertrag

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

Wohnnutzung

Die marktüblichen Erträge werden anhand des qualifizierten Mietspiegels 2022 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, da der Mietspiegel 2022 nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser gilt.

Bei Anwendung der in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Wohnnutzung im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist aus Gründen der Modellkonformität grundsätzlich der Mietspiegel 2022 für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen zu verwenden.

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Terrassen

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

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Bodenwert

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem

Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.

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

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

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

Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine mittlere bis gute Lage. Der Liegenschaftszinssatz wird mit **2,0 %** geschätzt (Lage, Objektart, RND, Miethöhe etc.).

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **45 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. 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 1991):	rd. 7,56 €/m²
Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Wohnlage 4)	* 1,08
Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3 (90 m ²)	* 0,99
Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges gem. Punkt 8 und 9. etc.	* 1,04
Mietwert gem. Mietspiegels:	
$7,56 \text{ €} * 1,08 * 0,99 * 1,04 = 8,40 \text{ €/m}^2$	rd. 8,40 €/m²

Ortsübliche Nettokaltmiete Wohnungseigentum Nr. 4

Wohnung Nr. 4	90 m²	8,40 €/m²	756,00 €/Monat	9.072,00 €/Jahr
Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt				9.072,00 €

Die Wohnung ist unvermietet und wird angeblich sporadisch von dem Eigentümer selbst genutzt. Es wird von der ortsüblich erzielbaren Miete ausgegangen.

3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 4

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete **9.072,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 420 € / Wohnung) - 420,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,80 € /m² Wohnfläche bei 90 m²) - 1.242,00 €

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen): - 181,44 €

- 1.843,44 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.843,44 €

Jährlicher Reinertrag 7.228,56 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

2,0 % x 57.600,00 € - 1.152,00 €

Ertrag des Wohnungseigentums 6.076,56 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 45 Jahre

* Vervielfältiger * 29,49

bei 45 Jahren Restnutzungsdauer und 2,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlage 179.197,75 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 57.600,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 236.797,75 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Wertminderung aufgrund erforderlicher Instandsetzungsarbeiten:

- Instandhaltungsstau am Sondereigentum

(siehe Ausführungen auf Seite 32) - rd. 7.000,00 €

229.797,75 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 4: rd. 230.000,00 €

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:

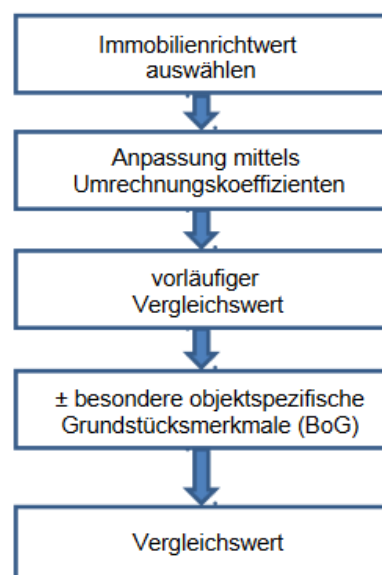
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

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 01.01.2025 herausgegeben.

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



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

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

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

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

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

Allgemeines

Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)

Grundsätzliches

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

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

Ermittlung

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

Anwendung

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

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

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

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

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

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

Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

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

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

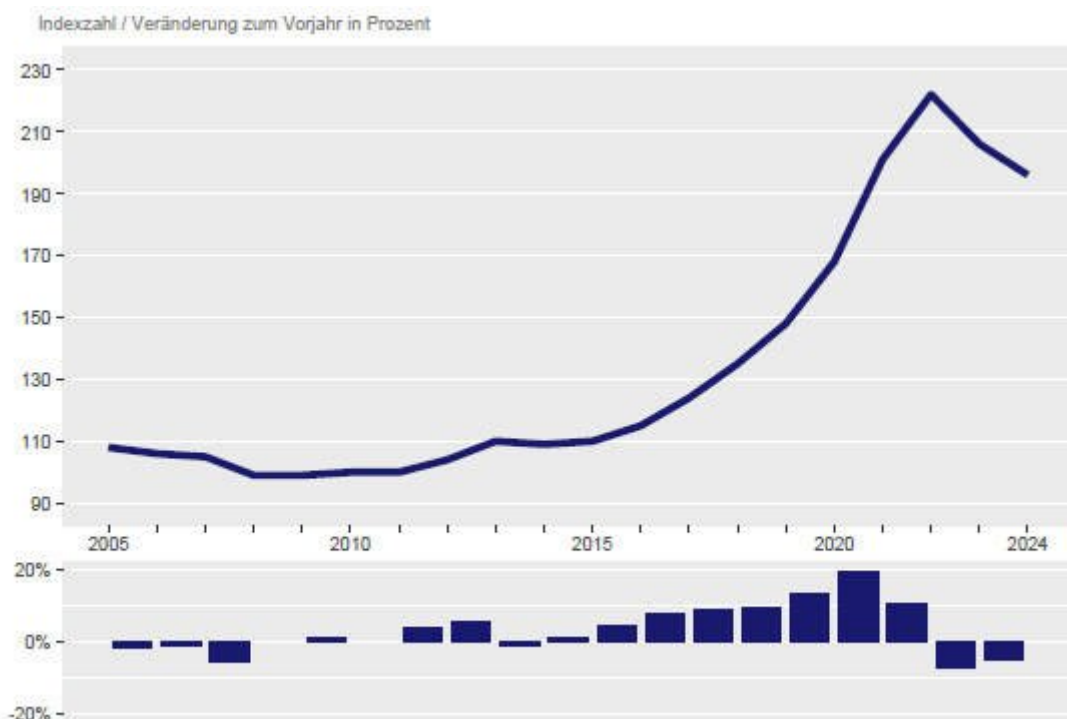
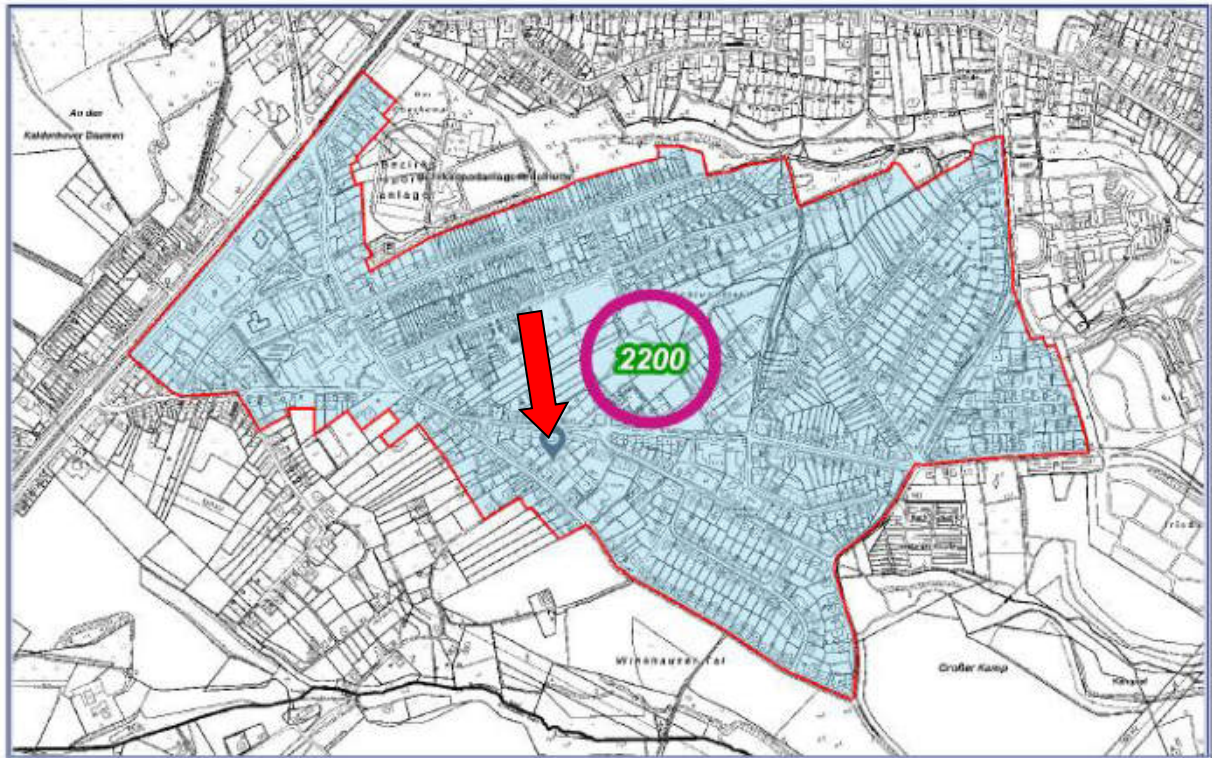


Abbildung 6.4: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

3.4.1 Immobilienrichtwert

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



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

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

Tabelle 1: Richtwertdetails

3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 4

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

Immobilienrichtwert			2.200,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungstichtag	01.01.2025	28.01.2026	1,0 2.200,00 €/m ²
Mikrolage			
Angepasster IRW			rd. 2.200,00 €/m²
Baujahr	1962	1991	1,115
Wohnfläche	69 m ²	90 m ²	1,055
Gebäudestandard	Mittel	Mittel	1,00
Wohneinheiten im Gebäude	7-12 WE je Eingang	6 WE	1,073
Terrasse / Balkon	Vorhanden	Vorhanden	1,00
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Nicht Vorhanden	1,00
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Nicht Vermietet	1,00
Summe Zu / Abschläge			2.200,00 €/m ² * 1,115 * 1,055 * 1,073
Vorläufiger Vergleichswert			2.776,83 €/m ²
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“			
Angepasster Vergleichswert			rd. 2.780,00 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		90 m ²	250.200,00 €
Stellplatz			
BoG (sh. wie Ertragswert)			- 7.000,00 €
			243.200,00 €
Vergleichswert			rd. 243.000,00 €

3.5 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 4

Der Vergleichswert wurde mit rd. 243.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 230.000,00 € 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. 239.000 €**.

Zu bewerten war eine vermutlich tlw. eigen genutzte 3-Zimmer-Wohnung von rd. 90 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses Baujahr 1991 mit 6 Parteien. Die Eigentümergemeinschaft umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 12 Eigentumswohnungen sowie 13 Garagen als Sondereigentume. Die Gebäude befinden sich in einem dem Alter entsprechenden guten Zustand. Die gemeinschaftlichen Bereiche zeigen sich allgemein gepflegt.

Gemäß Planunterlagen der Teilungserklärung besitzt die Wohnung eine normale Grundrissgestaltung mit Diele, Küche, Duschbad, Bad, Abstellkammer, Kinder- und Elternzimmer, Wohnzimmer und Balkon.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 4 konnte nicht besichtigt werden, folglich können keine Aussagen über Ausstattung und Zustand gemacht werden.

Die Bewertung erfolgte aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen, ohne Sicherheitsabschlag. **Es muss damit gerechnet werden, dass ggf. Sanierungsarbeiten in der Wohnung getätigt werden müssen.**

Der Verkehrswert für **67,747 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit **2 Mehrfamilienhäusern und Garagen** bebaute Grundstück in **45359 Essen, Brausewindhang 88, 90**, Gemarkung Schönebeck, Flur 8, Flurstück 442, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 4**, gelegen im 1. OG rechts, zzgl. Kellerraum, Wohnungsgrundbuch von Schönebeck Blatt 2520, wird zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2026 mit gerundet

rd. 239.000 Euro

In Worten: zweihundertneununddreißigtausend Euro geschätzt.
(entspricht bei ca. 90 m²: rd. 2.660 €/ m²)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 7.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 246.000,00 € (rd. 2.730 €/m² Wohnfläche). Diese Werte liegen etwas oberhalb der Durchschnittswerte für Essen-Schönebeck für das vorhandene Baujahr, was aufgrund der etwas besseren Lage in dem Stadtteil gerechtfertigt ist. Siehe auch Auszug aus GMB 2023, Werte für 2022, die vergleichbar sind mit heutigem Preisniveau (keine Ableitung in 2024).

Stadtteil	Baujahrsgruppe				
Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2019	Neubau
Schönebeck					
Anzahl	—	13	20	7	12
Median-KP [€/m²WF]	—	1.690	2.231	2.686	4.013
Max-KP [€/m²WF]	—	2.471	3.284	3.335	4.148
Min-KP [€/m²WF]	—	1.000	904	2.312	2.728
StAbw-KP [€/m²WF]	—	461	604	323	487
Median-WF [m²]	—	71	84	80	84
Median-Baujahr	—	1971	1984	1999	2021

Mülheim a.d. Ruhr, 13.03.2026

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 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 5 G. vom 22.12.2025 (BGBl. 2025, Nr. 348)

BauNVO: Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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

ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA: Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen

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 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364)

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 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024, Nr. 306)

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 2024/2025, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen.

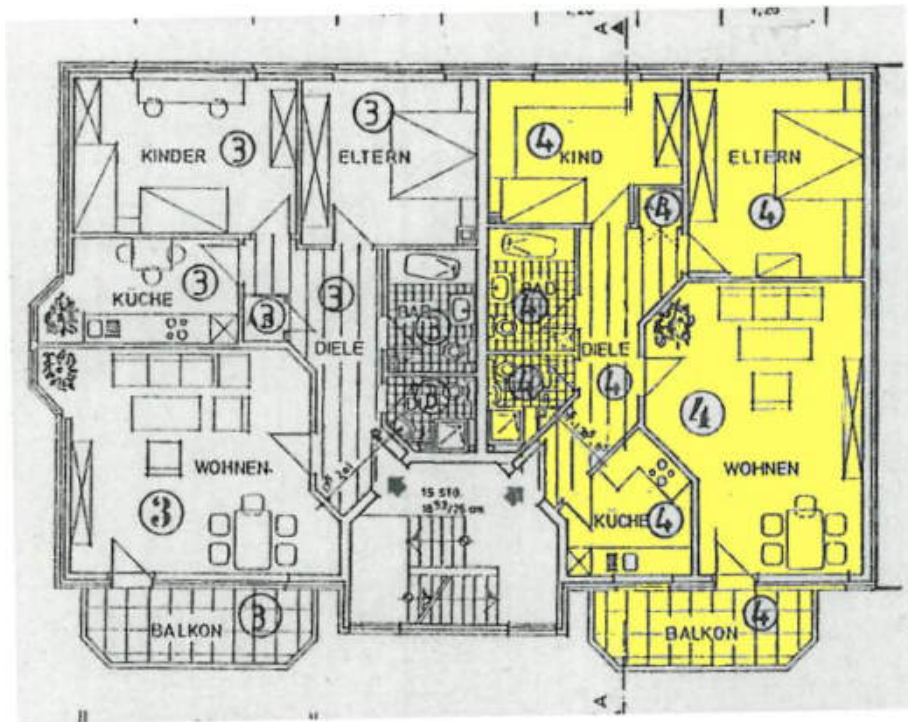
Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

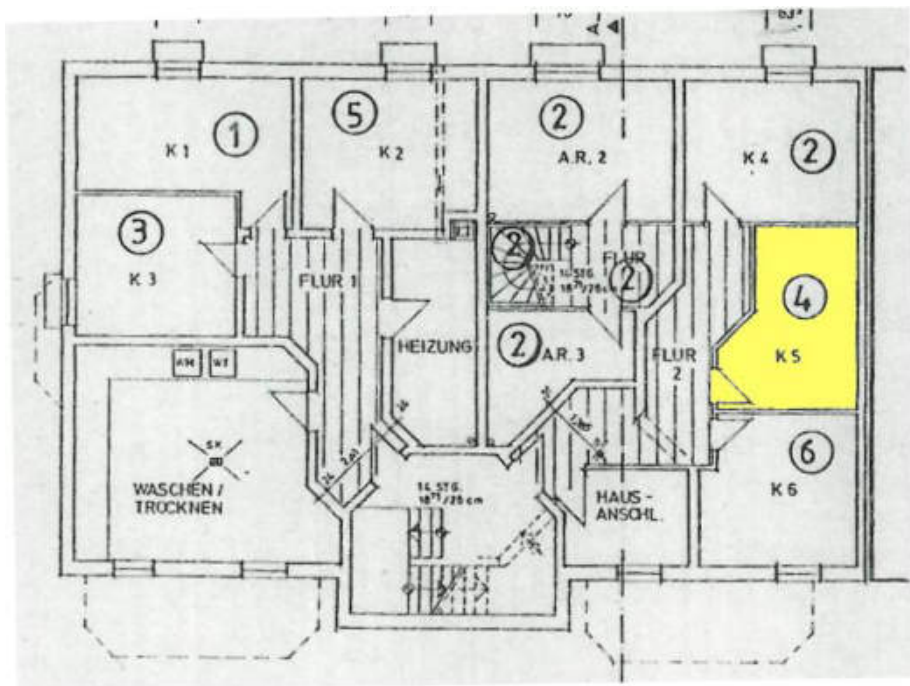
Unglaube

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Reguviz Fachmedien GmbH, 2021.

Anlage 2

**Brausewindhang 88/90**

Grundriss WE Nr.4 gemäß Teilungserklärung

**Brausewindhang 88**

Grundriss Kellergeschoss gemäß Teilungserklärung mit dem zum WE Nr. 4 zugehörigen Kellerraum Nr. 4

Anlage 3

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

xxxxxx

XXXXXXXX