

Verkehrswertgutachten

über die Ermittlung des Verkehrswertes
(gemäß § 194 Baugesetzbuch)

Bewertungsobjekt:



Eigentumswohnung Nr. 240
im Dachgeschoss des Gebäudes Bandstraße 89
in 45359 Essen, Stadtteil Bedingrade
Grundbuch von Bedingrade, Flur 8, Flurstücke 1099 und 1100, Blatt: 4250

**Unbelasteter Verkehrswert
(Marktwert): 299.000 €**

Wertermittlungsstichtag:

7. November 2025

Qualitätsstichtag:

7. November 2025

Inhaltsverzeichnis

1	WESENTLICHE INFORMATIONEN	5
1.1	BEANTWORTUNG DER GERICHTLICHEN FRAGESTELLUNGEN	6
2	ALLGEMEINE ANGABEN	7
2.1	DEFINITION VERKEHRSWERT	7
2.2	UNTERLAGEN	7
2.3	STICHTAGE	7
2.3.1	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	7
2.3.2	QUALITÄTSSTICHTAG	8
2.4	GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	8
2.5	UMFANG DER SACHVERHALTSFESTSTELLUNG	8
2.5.1	BERÜCKSICHTIGTE MERKMALE DER WERTERMITTLUNG	8
2.5.2	UNBERÜCKSICHTIGTE MERKMALE DER WERTERMITTLUNG	9
2.6	GRUNDBUCHDATEN	9
2.7	TEILUNGSERKLÄRUNG UND GEMEINSCHAFTSORDNUNG	10
3	BESCHREIBUNG DES GRUND UND BODENS	11
3.1	GROßRÄUMIGE LAGE	11
3.2	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND SOZIALSTRUKTUR	11
3.3	SITUATION AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	12
3.4	KLEINRÄUMIGE LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTES	12
3.5	VERKEHRSANBINDUNG	13
3.6	DAS BEWERTUNGSGRUNDSTÜCK	14
3.6.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG UND -BESCHAFFENHEIT	14
3.6.2	LÄRMIMMISSION	14
3.6.2.1	Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht	14
3.6.2.2	Situation bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung	15
3.6.2.3	Abgabenrechtliche Situation	15
3.6.2.4	Denkmalschutz	15
3.6.2.5	Baulasten	15
3.6.2.6	Bauordnungsrechtliche Situation	16
3.6.3	MARKTKONFORMER BODENWERT	16
3.7	TATSÄCHLICHE EIGENSCHAFTEN UND SONSTIGE BESCHAFFENHEIT	17
3.7.1	VORBEMERKUNG	17
3.7.2	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	17
3.7.2.1	Bauausführung und Gebäudebeschreibung	17
3.7.2.2	Energetische bauliche Situation	18
3.7.2.3	Restnutzungsdauer	19
3.8	PERSPEKTIVE DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	20
4	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	20

4.1	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG	20
4.2	DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN	20
4.2.1	DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG	20
4.2.2	WESENTLICHE BEGRIFFE DES ERTRAGSWERTVERFAHRENS	21
4.2.3	DER LIEGENSCHAFTSZINS	21
4.2.4	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES	22
4.2.4.1	Ermittlung des Rohertrages	22
4.2.4.2	Ermittlung des Grundstücksreinertrages	23
4.2.4.3	Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage	23
4.2.4.4	Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage	24
4.2.4.5	Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks	24
4.2.5	MARKTANPASSUNG	24
4.2.6	ABLEITUNG DES VORLÄUFIGEN MARKTANGEPASSTEN ERTRAGSWERTES	24
4.3	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	25
4.3.1	AUSWAHL VON GEEIGNETEN VERGLEICHSOBJEKTEN	26
4.3.2	WAHL DES VERGLEICHSMASSTABS	26
4.3.3	ANPASSUNG DER VERGLEICHSOBJEKTE AN DEN WERTERMITTLUNGSTICHTAG	26
4.3.4	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN VERGLEICHSWERTES	27
4.3.5	MARKTANPASSUNG	27
4.3.6	ABLEITUNG DES VORLÄUFIGEN MARKTANGEPASSTEN VERGLEICHSWERTES	27
5	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	28
5.1	ALLGEMEINES	28
5.2	GARAGENGRUNDSTÜCK	28
5.3	BAULAST NR. 2/2627	29
5.4	BESCHRÄNKT PERSÖNLICHE GRUNDDIENSTBARKEIT	30
5.5	GRUNDDIENSTBARKEIT	30
5.6	ÜBERDACHUNG UND VERGLASUNG	31
5.7	MÄNGEL AN DEM GEBÄUDE	32
6	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	33
6.1	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE	33
6.2	ZUSAMMENSTELLUNG DER VERFAHRENERGEBNISSE	33
6.3	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	33
7	ANLAGEN	35
7.1	AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER	35
7.2	AUßENANSICHTEN	36
7.3	BILDER VON ALLGEMEIN- UND KELLERFLÄCHEN	37
7.4	BILDER DER WOHNUNG	40
7.5	GRUNDRISS DER WOHNUNG:	43
7.6	ANSICHTEN UND SCHNITTE	43
7.7	GRUNDRISSSE DES GEBÄUDES	45

7.8	AUSKUNFT AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS	47
7.9	MÄNGEL AN DEN GEBÄUDEN	48

Internetversion

1 Wesentliche Informationen

Auftraggeber:	Amtsgericht Essen, Abteilung 180 Zweigertstraße 52, 45130 Essen Beschluss vom 24. September 2025 Aktenzeichen: 180 K 59 /25	
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft	
Objektadresse:	Bandstraße 89 in 45359 Essen, Stadtteil Bedingrade, Stadtbezirke IV	
Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung Nr. 240 im Dachgeschoss, nebst Kellerraum, Wohnfläche: ca.: 118 m ²	
Vermietungssituation:	Bewohnt von einer Eigentümerpartei	
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen Gesamtwohnfläche: 426,29 m ²	
Grundstück:	Amtsgericht Essen-Borbeck, Grundbuch von Bedingrade Flur 8, Flurstück 1099 und 1100, Blatt: 4250 Miteigentumsanteil: 85,16 / 1.000	
Grundstücksgröße:	Hausgrundstück:	ca.: 2.206,00 m ²
	fiktiver Grundstücksanteil:	ca.: 187,86 m ²
	Garagengrundstück:	ca.: 412,00 m ²
	fiktiver Grundstücksanteil:	ca.: 35,00 m ²
Objektdaten:	Jahr der Fertigstellung:	1962
	Alter des Bauwerks:	63 Jahre
	Modifizierte Restnutzungsdauer:	31 Jahre
Energetische baul. Situation:	104 kWh (m ² x a) Endenergiebedarf 135 kWh (m ² x a) Primärenergiebedarf Gebäudeklasse D – Durchschnittlicher Zustand	
Bewertungsverfahren:	Ertragswert- und Vergleichswertverfahren	

Allgemeine Informationen:

Zu bewerten ist eine Eigentumswohnung im Dachgeschoss des Gebäudes Bandstraße 89 in 45359 Essen. Diese Eigentumswohnung ist Teil einer Eigentümergemeinschaft, welche die Gebäude Bandstraße 89, 91 und 93 umfasst.

Die bauliche Fertigstellung des Bewertungsobjektes erfolgte im Jahr 1962. Die drei Gebäude der Eigentümergemeinschaft wurden modernisiert. Im Jahr 2012 wurde das Kaltdach des Gebäudes Bandstraße 89 rückgebaut. Errichtet wurde dieses Bewertungsobjekt als Dachgeschosswohnung mit einer Dachterrasse.

Die übrigen Wohnungen in dem Gebäude Bandstraße 89 wurden mit Anbaubalkonen versehen. In den 80er Jahren wurde eine Fassadendämmung und eine Erneuerung der Bestandsfenster vorgenommen. Die Gebäude der Eigentümergemeinschaft werden durch ein Nahwärmenetz mit Raumwärme versorgt.

Belastet wird dieses Bewertungsobjekt durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, verbunden mit dem Recht zur Verlegung von Versorgungsleitungen für Steuer- und Telekommunikationstechnik. Eine weitere Grunddienstbarkeit regelt ein Wärmeerzeugungs-

und Wärmebezugsunterlassungsrecht. Diese beiden Rechte werden in diesem Gutachten als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet.

Hinweise auf bauliche Mängel sind einem Gutachten aus dem Jahr 2021 zu entnehmen, welches im Rahmen eines selbstständigen Beweisverfahrens erstellt wurde. Dieses Gutachten sollte Mängelbeseitigungsansprüche der Wohneigentümergeinschaft gegenüber dem Bauträger sichern. Dieses Verfahren wurde durch die Gemeinschaft im Jahr 2025 nicht weiterverfolgt. Die sich aus diesem Gutachten ergebenden Mängel werden ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Die Verkehrswertermittlung bezieht sich auf zwei unterschiedlich genutzte Grundstücke. Das mit den drei Wohnhäusern bebaute Grundstück wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens berücksichtigt. Eine Bewertung des mit Garagen bebauten Grundstücks erfolgt als objektspezifisches Grundstücksmerkmal. Für die zu bewertende Dachgeschosswohnung mit der Nr. 240 besteht kein Sondernutzungsrecht an einer Garage.

Diese Verkehrswertermittlung basiert auf den Erkenntnissen der Objektbesichtigung am Freitag, dem 7. November 2025 sowie diverser behördlicher Auskünfte. Eine Akteneinsicht im Bauaktenarchiv der Stadt Essen erfolgte am Donnerstag, dem 30. Oktober 2025.

Die Eigentumswohnung wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens bewertet. Das Vergleichswertverfahren dient zur Plausibilisierung des 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.

1.1 Beantwortung der gerichtlichen Fragestellungen

- Zur Frage, ob ein Gewerbebetrieb geführt wird:
 - Es wird kein Gewerbebetrieb in der Wohnung geführt. Die Wohnung wurde zum Wertermittlungsstichtag von einer Eigentümerpartei zu wohnzwecken bewohnt.
- Zur Frage, ob bei der Besichtigung Zubehör vorhanden war:
 - Die Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag vollständig möbliert. Art und Umfang der Möblierung sind als hochwertig zu bewerten.
- Zur Frage nach baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen:
 - Bei Einsichtnahme in die Bauakte waren keine Hinweise auf baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar. Auch die Hausverwaltung hat von keinen Beschränkungen oder Beanstandungen berichtet.
- Zur Frage nach Baulasten:
 - Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Vereinigungsbaulast belastet. Die Baulast wird unter der Baulastenblatt Nr. 2/2627 geführt. Eine Bewertung dieser Baulast erfolgt als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Verlauf dieses Gutachtens. Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist diesem Gutachten als Anlage beigelegt.
- Zur Frage der Übereinstimmung der Grundbuchdaten mit der Anschrift:
 - Die Objektanschrift stimmt mit den Angaben des Grundbuches überein.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Definition Verkehrswert

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

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

2.2 Unterlagen

Die Auftraggeberin hat folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug

Folgende Informationen wurden durch den Verfasser für dieses Gutachten beschafft:

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

2.3 Stichtage

2.3.1 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung am Freitag, dem 7. November 2025. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, wie nach der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

^{*1} § 194 BauGB

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes fand um 14 Uhr unter Teilnahme beider Eigentümerparteien sowie dem Rechtsbeistand statt. In diesem Termin wurde dem Sachverständigen die Erstellung von Bildern und Veröffentlichung dieser in dem Gutachten genehmigt.

2.3.2 Qualitätsstichtag

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

2.4 Grundlagen der Wertermittlung

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

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

2.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellung

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

2.5.1 Berücksichtigte Merkmale der Wertermittlung

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

2.5.2 Unberücksichtigte Merkmale der Wertermittlung

- Der Zustand der Wohnräume
- 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 Feststellungen beim 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 ergibt
- Besondere Baugrundverhältnisse (Tragfähigkeit, Grundwassersituation, bergbauliche Entwicklungen etc.), deren Einwirkungsumfang sich nicht bereits aus den aufgeführten Unterlagen und Dokumenten ergibt

2.6 Grundbuchdaten

Die Auftraggeberin hat Grundbuchdaten vom 22. August 2025 vorgelegt. Die vorliegenden Grundbücher haben folgende Inhalte:

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Essen-Borbeck Grundbuch von Bedingrade 81,16 / 1.000 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Flur 8, Flurstück 1099 und 1100, Blatt 4250 Gebäude- und Freifläche An der Schlaghecke, Bandstraße 89, 91 und 93 verbunden mit dem Sondereigentum der Wohnung und dem Kellerraum Nr. 240 des Aufteilungsplans
Erste Abteilung	[REDACTED]
Zweite Abteilung	<ul style="list-style-type: none">• Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, verbunden mit dem Recht, Versorgungsleitungen, Steuer- und Telekommunikationskabel zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten• Grunddienstbarkeit (Wärmeerzeugungs- und Wärmebezugsunterlassungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 8 Flurstück 1123• Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Eingetragen am 22.08.2025
Dritte Abteilung	Für die Wertermittlung nicht relevant

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

2.7 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Es besteht eine Teilungserklärung (Urkunde Nr. 205 aus 2013) des Notars Dr. Peter Aichinger mit Amtssitz in Wiesbaden. Die Regelungen der Teilungserklärung sind üblich und haben keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung. Auf die folgenden besonderen Punkte der Teilungserklärung wird verwiesen:

- Das Bewertungsobjekt wird in der Teilungserklärung unter der Wohneinheit 240 geführt und wurde im Rahmen der Aufstockung des bestehenden Gebäudes Bandstraße 89 neu hinzugefügt. Die Nummerierung der Wohneinheiten ist daher nicht fortlaufend.
- In der Teilungserklärung ist dem Bewertungsobjekt ein Freisitz zugeteilt. Nach Aussage der Eigentümer ist dieser Freisitz nicht vorhanden.
- Die Teilungserklärung umfasst die drei Wohnhäuser Bandstraße 89, 91 und 93, sowie einen Garagenhof mit 12 Garagen. Dem Bewertungsobjekt ist keine Garage als Sondereigentum zugeordnet.
- In § 5 der Teilungserklärung ist die Bildung von Untergemeinschaften vereinbart. Die Eigentümer der drei Wohngebäude, sowie die Eigentümer der Sondernutzungsrechte an den Garagen bilden jeweils eine weitgehend eigenständig agierende Untergemeinschaft.
- In § 6 Abs. 2 wurde festgelegt, dass die Gestaltung von Sichtschutzelementen an den Balkonen oder Balkonbrüstungen der Zustimmung der Gemeinschaft bedarf.
- In § 6 Abs. 4 wird darauf verwiesen, dass die Kosten des Betriebs für den Garagenhof von den Eigentümern der Garagen getragen werden. Diese direkte Kostentragung bezieht sich auf Instandhaltung, Instandsetzung, Kosten der Erneuerung für die Zufahrt, die Garagentore, die Fahrfläche sowie alle übrigen technischen Einrichtungen.

Die Gemeinschaftsordnung wurde mit Bezugsurkunde Nr. A 54/2012 am 14. Februar 2012 ebenfalls von Notar Dr. Peter Aichinger beurkundet. Auf die folgenden besonderen Punkte der Gemeinschaftsordnung wird verwiesen:

- Jede das Sondereigentum innehabende Person, kann die in seinem oder ihrem Sondereigentum stehenden Räume vermieten oder anderen zum Gebrauch überlassen. Bei Vermietungen ist die Verwaltung unverzüglich zu informieren (Absatz 3.2).
- Das Wohneigentum ist veräußerlich und vererblich. Eine Veräußerungsbeschränkung im Sinne von § 12 WEG wird nicht vereinbart (Absatz 4.1).
- Jede veräußernde Person ist verpflichtet, die Verwaltung innerhalb von zwei Wochen über den Verkauf zu informieren (Absatz 4.2.).
- Die jeweilige rechtsgeschäftlich erwerbende Person haftet für Hausgeldrückstände der veräußernden Person. Hierbei handelt es sich um Abrechnungsschulden, die sich nach dem Wirtschaftsplan aus Hausgeldabrechnungen oder Sonderumlagen ergeben (Absatz 4.4.).
- Gemäß Absatz 7.2 liegt die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht der Fenster, Innentüren, Tore sowie Rollläden, Markisen oder Fensterläden bei der das Wohnungseigentum innehabenden Person. Diese kann nach Absprache mit der Verwaltung die Fenster der Wohnung austauschen. Das äußere Erscheinungsbild muss gewahrt bleiben.
- Die Eigentum innehabende Person ist für den Bodenbelag ihres Balkons, Loggia oder Terrasse selbst verantwortlich und hat diesen auf eigene Kosten instand zu halten oder zu ersetzen (Absatz 7.2).
- Die Verwaltung ist mindestens einmal jährlich berechtigt, das Sondereigentum zu besichtigen. Die Besichtigung muss angemessen vorangemeldet werden (Absatz 7.4).

3 Beschreibung des Grund und Bodens

3.1 Großräumige Lage

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

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

Essen grenzt an mehrere 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.

Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt, und zwar zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits und dem durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits.

3.2 Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur

Die wirtschaftliche Bedeutung Essens ergibt sich aus dem Firmensitz mehrerer Großunternehmen und macht die Stadt zu einem der bedeutenden Industrie- und Wirtschaftsstandorte Deutschlands. Durch die Universität Duisburg-Essen zählt die Stadt zu den Hochschulstandorten.

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

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

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

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

3.3 Situation auf dem Grundstücksmarkt

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

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

Für dieses Gutachten ist die Entwicklung in dem Marktsegment des Weiterverkaufs von bereits bestehendem Wohnungseigentum zu untersuchen. Die Anzahl der Kauffälle in diesem Segment hat sich leicht erhöht. Im Berichtsjahr 2024 wurden 1.953 Verkaufsfälle² durch den Gutachterausschuss registriert. Dies ist gegenüber den Vorjahren 2023 (1.587 Fälle) und 2022 (1.805 Fälle) eine deutliche Belebung des Transaktionsvolumens. Auch die Angaben zu den Geldumsätzen in diesem Marktsegment zeigen eine leichte Belebung der Aktivitäten. Im Berichtsjahr 2024 wurden 311,7 Mio. € an Umsätzen durch den Gutachterausschuss vermerkt. Dies ist gegenüber dem Vorjahr 2023 (247,9 Mio. €) eine deutliche Belebung.

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

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

3.4 Kleinräumige Lage des Bewertungsobjektes

Das Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen veröffentlicht Daten zu allen Stadtteilen. Der Ausarbeitung aus 12/2025³ zum Stadtteil Essen-Bedingrade können folgende wesentlichen Informationen entnommen werden:

- Mit 11.942 Einwohnerinnen und Einwohnern leben Ende 2024 rund 2,0 % der Essener Bevölkerung im Stadtteil.
- Die Geschlechterverteilung im Stadtteil ist mit 47,8 % männlich und 52,2 % weiblich relativ gleichmäßig verteilt.

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

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

- Der Anteil der unter 18-Jährigen liegt mit 13,7 % deutlich unter dem Anteil dieser Altersgruppe der Gesamtstadt (16,9 %). Den statistischen Daten ist zu entnehmen, dass sowohl die Anzahl der unter 6-Jährigen als auch der Anteil der 6- bis 17-Jährigen im Stadtteil deutlich geringer vertreten ist, als in den Altersgruppen der Gesamtstadt Essen.

Auch der Anteil der Bevölkerung in der Altersgruppe der 18- bis 64-Jährigen liegt mit 58,9 % leicht unter dem Schnitt der Gesamtstadt mit 61,4 %.

Die Altersgruppe der über 65-Jährigen hingegen liegt deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt Essen. Mit einem Bevölkerungsanteil in Höhe von 27,7 %, sind die über 65-Jährigen die größte Altersgruppe im Stadtteil. In der Gesamtstadt Essen ist diese Altersgruppe durchschnittlich mit lediglich 21,7 % vertreten. Innerhalb dieser Altersgruppe weicht der Anteil der über 80-Jährigen mit einem Anteil von 8,7 % nur geringfügig von der Altersverteilung der Gesamtstadt ab.

- Mit rund 1.744 Personen liegt der Anteil von Doppelstaatler/-innen und Nichtdeutschen mit 14,6 % deutlich unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt (32,8 %). Personen aus den Herkunftsländern Polen und Türkei bilden die stärksten Gruppen mit Migrationshintergrund.
- Die Situation der Geburten- und Sterbezahlen ist deutlich negativ. Den 80 Lebendgeborenen standen 2024 genau 187 gestorbene Personen gegenüber. Es verblieb ein Sterbeüberschuss von - 107 Personen im Jahr 2024.
- Der Stadtteil weist einen positiven Wanderungssaldo auf. Der Außenwanderungssaldo über die Stadtgrenze Essens hinweg war Ende 2024 mit einem Zuzug von 13 Personen positiv. Auch der Binnenwanderungssaldo innerhalb des Stadtgebietes zeigt eine positive Bevölkerungsentwicklung. Aus dem Essener Stadtgebiet sind 102 Personen im Jahr 2024 in den Stadtteil gezogen.

Der Wanderungssaldo lag 2024 in Summe bei einem Zuwachs von 115 Personen.

- Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet lag 2024 mit 362 erwerbslosen Personen bei einer Quote von lediglich 5,2 %. Diese Quote liegt deutlich unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt in Höhe von 11,4 %.
- Die durchschnittlichen Bruttoarbeitsentgelte lagen Ende 2024 mit 4.313 € deutlich über dem Durchschnitt Essens in Höhe von 4.180 € monatlich.

Sie sozialen Rahmenbedingungen im Stadtteil Bedingrade sind im Vergleich zu den Daten der Gesamtstadt Essen deutlich positiver zu bewerten. Die geringe Arbeitslosenquote sowie das durchschnittliche Bruttoarbeitsentgelt, weisen auf eine deutlich höhere Kaufkraft im Stadtteil hin. Die Altersverteilung zeigt Anzeichen einer leicht überalternden Bevölkerung. Der aus dieser Entwicklung resultierende Sterbeüberschuss wird jedoch vollständig durch den Wanderungssaldo kompensiert. Negative Auswirkungen, die sich auf die Verkehrswertermittlung des Bewertungsobjektes auswirken können, sind nicht zu erkennen.

3.5 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Essener Stadtteil Bedingrade und zählt zu dem Stadtbezirk Essen-IV. Die Verkehrsanbindung wird wie folgt beschrieben:

Autobahnanschluss:	A 40 – Essen Anschlussstelle Winkhausen	1,2 km
	A 52 – Essen Anschlussstelle Centro	1,0 km
Fernbahnhof (ICE, CE):	Essen Hauptbahnhof	7,6 km
Einkaufszentrum:	Limbecker Platz, Essen	7,0 km
	Westfield Centro, Oberhausen	6,1 km
Flughafen:	Düsseldorf	32,4 km
Bushaltestelle:	Haltestelle Am Kreyenkop	300 m
Nahversorgung:	Läden an der Frintroper Straße	800 m

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

3.6 Das Bewertungsgrundstück

3.6.1 Grundstücksbeschreibung und -beschaffenheit

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses. Das Mehrfamilienhaus ist Teil einer Baugruppe von drei Gebäuden. Die drei Gebäude stehen parallel zu der Haupteinschließung an der Bandstraße. Im rückwärtigen Grundstücksteil befinden sich Gärten.

Die Grundstücksgesamtfläche der Eigentümergemeinschaft beträgt 2.618 m² und gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücksteil umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 2.206 m². Der unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzende Garagenhof hat eine Grundstücksfläche von ca. 412 m².

Das Flurstück mit der Flurstücksnummer 1100 umfasst eine Grundstücksfläche von lediglich 80 m². Diese Flurstücksgrenze verläuft diagonal durch einen Garagenriegel. Im Rahmen der Bewertung wurden daher zwei Grundstücksteile gebildet. Das Hausgrundstück wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens bewertet. Die anteilige Gesamtfläche des Garagenhofes erfolgt separat als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

Die Topografie der Grundstücke verläuft weitgehend ebenerdig und ohne große Versprünge.

3.6.2 Lärmimmission

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

Im Bereich der stark befahrenen Verkehrsachse Frintroper Straße wird eine hohe Lärmimmission von über 70 bis 74 db(A) gemessen. Der Straßenlärm ist jedoch lokal begrenzt und wirkt sich in keiner Weise auf die Bebauungen des Bewertungsgrundstücks aus. Die geschlossene Bebauung in dem Quartier schirmt diese Lärmimmissionen ab. Unmittelbar an dem Bewertungsobjekt ist keine Lärmbelastung ermittelt worden.

Das Bewertungsgrundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag besichtigt. Im Rahmen dieser Besichtigungen konnten keine Lärmimmissionen durch den Sachverständigen registriert werden.

3.6.2.1 Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht

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

Wertrelevante Einflüsse sind nicht zu berücksichtigen.

^{*4} <https://geoportal.essen.de/laermkarte/>

^{*5} Schreiben der Stadt Essen vom 22. Oktober 2025 – Aktenzeichen 1488/25

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 Arnsberg⁶ eine Anfrage gestellt.

Die Bezirksregierung bewertet die Situation wie folgt (wörtliche Wiedergabe):

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigter Kronprinz“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

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

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, blieb jedoch bis zum Versand des Gutachtens leider unbeantwortet.

Die aktuelle Situation im Bereich der öffentlichen Erschließung deutet nicht darauf hin, dass mit Erschließungskosten zu rechnen ist, die in der Vergangenheit entstanden sind.

3.6.2.4 Denkmalschutz

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

3.6.2.5 Baulasten

Eine schriftliche Anfrage bei dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Essen⁷ hat bestätigt, dass das Bewertungsobjekt mit einer Baulast belastet ist.

Unter der Baulastenblatt-Nr. 2/2627 ist eine Vereinigungsbaulast eingetragen. Es besteht die Verpflichtung, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob das Grundstück zusammen mit den Grundstücken Gemarkung Bedingrade, Flur 8, Flurstücke 1098, 1097, 1101, 1102, 1103, 1104 und 1105 eine Einheit bildet.

Die vollständige Auskunft zu dieser Baulast ist als Anlage beigefügt.

Die Vereinigungsbaulast ist ein öffentlich-rechtliches Instrument im deutschen Baurecht, das es ermöglicht, mehrere Grundstücke baurechtlich zu einem einzigen Grundstück zusammenzufassen, ohne diese Grundstücke grundbuchrechtlich zusammenzulegen. Sie

^{*6} Schreiben vom 10. November 2025 – Aktenzeichen: 60.70.74-004/2025-2878

^{*7} Stadt Essen, Amt für Stadtplanung -29. Oktober 2025 – 61-1-5-06307-2025

erleichtert die Bebauung, wenn ein Bauvorhaben sich über Grundstücksgrenzen erstreckt, indem sie Abstandsflächen für die Gesamtfläche berechnet.

3.6.2.6 Bauordnungsrechtliche Situation

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

Der Flächennutzungsplan enthält keine Vorgaben für das Bewertungsgrundstück.

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

3.6.3 Marktkonformer Bodenwert

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

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert pro m² 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.

Bedingt durch die Aufstockung des Dachgeschosses wird das Bewertungsobjekt der mehrgeschossigen Bauweise zugeordnet. Das Dachgeschoss wird hier als Vollgeschoss gewertet, da es durchgängig die geforderte Raumhöhe hat und die Geschossflächenzahl beeinflusst.

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjektes beträgt für eine mehrgeschossige Bebauung 310 €/m². Im Rahmen dieser Bewertung wird zunächst die Grundstücksteilfläche bewertet, die der Wohnbebauung zugeordnet wird. Dieser Grundstücksteil wird mit einer Grundstücksfläche von ca.: 2.206 m² bewertet.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass für die Aufteilung der Flächen keine Vermessung der einzelnen Grundstücksteilflächen erfolgt ist. Die Grundstücksflächen wurden durch das Geoinformationssystem TIM-Online.nrw bestimmt. Bei Aufmaß der Flächen kann es zu leichten Abweichungen kommen, die jedoch keinen nennenswerten Einfluss auf die Ermittlung des Verkehrswertes haben würden.

Die folgende Tabelle stellt die Eigenschaften des Richtwertgrundstücks den Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks gegenüber.

1. Abgabefreier Bodenrichtwert:			
Bodenrichtwert (BORIS NRW)			310,00 €/m ²
Anpassung abgabenrechtlicher Zustand:		abgabefrei	0,00 €/m ²
Abgabefreier Bodenrichtwert:			310,00 €/m²
2. Anpassung des Bodenrichtwertes durch abweichende Grundstücksmerkmale:			
Abgabefreier Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag:			310,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Marktentwicklung (Stichtag)	01.01.2025	07.11.2025	X 1,0
WGFZ	keine Angaben	keine Angaben	X 1,0
Anzahl Vollgeschosse (VG)	II - III Geschosse	III Geschosse	X 1,0
Grundstückstiefe	40 Meter	ca. 39 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 €/m ²
Ausstehende Abgaben des Bewertungsobjekts:			- 0,00 €/m ²
Abgabefreier Bodenrichtwert			= 310,00 €/m²
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes:			
Abgabefreier Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag:			310,00 €/m ²
Grundstücksgesamtfläche:			2.206,00 m ²
Grundstückswert:			683.860,00 €
4. Ermittlung des fiktiven Bodenwertanteils:			
Gesamteigentumsanteile:			1.000
Miteigentumsanteil:			85,16
Fiktive Grundstücksfläche - Anteilig nach Miteigentumsanteil:			187,86 m ²
Abgabefreier Bodenrichtwert			= 58.237,52 €
Abgabefreier Bodenrichtwert - gerundet:			= 58.200,00 €

Bei den weiteren Berechnungen wird mit einem gerundeten fiktiven Grundstücksanteil in Höhe von **58.200 €** gerechnet.

3.7 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.7.1 Vorbemerkung

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

3.7.2 Gebäudebeschreibung

3.7.2.1 Bauausführung und Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsobjekt konnte am Wertermittlungsstichtag vollständig besichtigt werden. Auch die allgemein zugänglichen Verkehrs- und Kellerflächen wurden begangen.

Eine Baubeschreibung sowie die Baugenehmigung des Gebäudes konnten der Bauakte entnommen werden. Auf Basis der Informationen sind die wesentlichen konstruktiven Gebäudeteile wie folgt zu beschreiben:

- Die Errichtung des Gebäudes erfolgte auf Grundlage des Bauscheins vom 24. April 1961 mit der Nummer: 65-2-20493-60.
- Die Rohbauabnahme erfolgte am 28. Juni 1961.
- Die Gebrauchsabnahme erfolgte am 12. Juli 1962.

Eine bauordnungsrechtlich geprüfte Baubeschreibung vom 21. März 1960 konnte der Bauakte entnommen werden und gibt folgende Hinweise auf die Bauweise der Bestandsgebäude:

Gebäudeteil	Beschreibung:
Gebäudetyp:	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienhäuser mit zwei und drei Vollgeschossen in Zeilenbauweise • Ausführung als Zwei- und Dreispänner

	<ul style="list-style-type: none">• Vollständig unterkellert
Dachform:	<ul style="list-style-type: none">• Satteldach• Dachneigung 33 Grad• Dacheindeckung mit Frankfurter Pfanne
Wärmeversorgung:	<ul style="list-style-type: none">• Fernwärme
Fundamente:	<ul style="list-style-type: none">• Kiesbeton
Bauweise der Wände:	<ul style="list-style-type: none">• Außenwände Kellergeschoss: Hüttenstein 36,5 cm• Außenwände Wohngeschosse: 24er Hohlblocksteine HBL 25, evtl. HBL 50• Zwischenwände tragend: 24er Hüttensteine• Zwischenwände nicht tragend: Schwemmsteine• Schornsteine: Hüttensteine• Schornsteinköpfe: verblendet
Bauart der Decken:	<ul style="list-style-type: none">• Stahlbetondecken in allen Geschossen.
Bauart der Treppen:	<ul style="list-style-type: none">• Stahlbetontreppen mit Terrazzo Tritt- und Setzstufen• Schmiedeeiserne Geländer mit Mipolamhandlauf
Fassadengestaltung:	<ul style="list-style-type: none">• Rauhputz• Wärmedämmung
Fenster:	<ul style="list-style-type: none">• Doppelverglasung• Kunststoffrahmen mit Dreh- und Kippöffnung
Schallschutz:	<ul style="list-style-type: none">• Deckendurchbrüche und Schellen elastisch isoliert

Das Gebäude machte im Rahmen der Besichtigung einen gepflegten und mängelfreien Eindruck.

Die Gebäude wurden mit einer Wärmedämmung versehen. Die Fenster wurden vermutlich in den 80er Jahren gegen doppelverglaste Kunststofffenster getauscht. Dokumentationen dieser Modernisierungsmaßnahmen konnten nicht beschafft werden.

Im Jahre 2012 erfolgte der Umbau des Kaldaches auf dem Gebäude Bandstraße 89 zu einem vollwertigen Dachgeschoss mit Dachterrasse. Der Umbau wurde von der Stadt Essen durch die Nachtragsbaugenehmigung vom 21. August 2012 mit dem Aktenzeichen 61-51-07262-2012 genehmigt.

Im Rahmen dieser Baumaßnahme wurde das vorhandene Satteldach des Gebäudes Bandstraße 89 zurückgebaut und ein neues Dachgeschoss mit Flachdach errichtet. Die Erschließung des Dachgeschosses erfolgt über das vorhandene allgemeine Treppenhaus. Die Außenwände des Dachgeschosses liegen aus statischen Gründen auf den Außenseiten der Traufwände auf. Die Terrassenabschlüsse wurden in Geländer in leichter Stahlkonstruktion ausgeführt. Die gesamte Konstruktion des Dachgeschosses wurde in Holzständerbauweise ausgeführt. Der Innenausbau des Dachgeschosses erfolgte in Trockenbauweise. Die Dachterrasse dient als zweiter Rettungsweg. Die Entwässerung der Dachgeschosswohnung erfolgt über die vorhandenen Entwässerungsfallrohre.

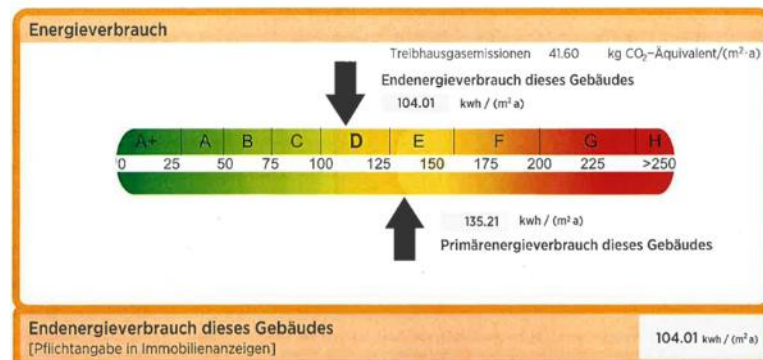
Zeitgleich mit dem Bau des Dachgeschosses erfolgte eine Erweiterung der Loggien in den bestehenden Wohnungen des Gebäudes Bandstraße 89. Diese Erweiterung wurde durch die Stadt Essen mit Baugenehmigung vom 13.09.2012, Aktenzeichen 61-51-07028-2012, genehmigt.

3.7.2.2 Energetische bauliche Situation

Es liegt ein Energieausweis vom 13. Dezember 2021 mit einer Gültigkeit bis zum 31. Dezember 2031 vor. Erstellt wurde ein Energiebedarfsausweis, der den Energieverbrauch unter Annahme von standardisierten Randbedingungen ermittelt.

Der aktuell vorliegende Energieausweis weist einen Endenergieverbrauch in Höhe von 104 kWh jährlich/m² Wohnfläche aus. Der Primärenergieverbrauch liegt bei 135 kWh jährlich/m²

Wohnfläche. Diese Werte führen zu einer Einordnung des Gebäudes in die Gebäudekategorie D, der einen durchschnittlichen energetischen Zustand des Gebäudes beschreibt.



Der Energieausweis gibt folgende Modernisierungsempfehlung:

- Dämmung des Daches (WLG 035)
- Dämmung der obersten Geschossdecke (WLG 035)
- Dämmung der Außenwände prüfen (ggfls. 14 cm Dämmung)
- Dämmung der Kellerdecke (WLG 035)
- Dreifach Wärmeschutzverglasung wird empfohlen
- Einbau eines Brennwertkessels wird empfohlen
- Einbau einer solarthermischen Anlage wird empfohlen

Der energetische Gesamtzustand des Gebäudes ist baujahresspezifisch.

3.7.2.3 Restnutzungsdauer

Nach den Vorgaben des § 4 Abs. (3) ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Fertigstellung und Gebrauchsabnahme erfolgte am 12. Juli 1962.

Zum Bewertungsstichtag hat das Bewertungsobjekt ein Baualter von 63 Jahren. Die Immobilienwertermittlungsverordnung gibt Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden vor. Die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt 80 Jahre. Modernisierungen an Gebäuden können diese Gesamtnutzungsdauer, abhängig von Art und Umfang sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung, deutlich verlängern.

Modernisierungsarbeiten, die eine Verlängerung der Nutzungsdauer rechtfertigen würden, sind an dem Gebäude nicht durchgeführt worden. Der bauliche Gesamtzustand des Gebäudes entspricht dem Zustand bei Baufertigstellung. In den 80er-Jahren wurden die Fenster ausgetauscht. Im Rahmen des Neubaus des Dachgeschosses sind wertverbessernde Arbeiten im Bereich des Daches berücksichtigt. Diese Maßnahmen führen zu einer Verlängerung (Modifizierung) der Restnutzungsdauer.

Die Anlage 2 der ImmoWertA gibt ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen vor. Auf Grundlage der vorgenannten Maßnahmen wurde dem Gebäude nach sachverständiger Einschätzung eine modifizierte Restnutzungsdauer von

31 Jahren

zugerechnet.

3.8 Perspektive des Wertermittlungsobjektes

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

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung

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

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

Gemäß § 6 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl 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 Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst.

4.2.3 Der Liegenschaftszins

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

Nach § 21 (2) der ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze die Zinssätze, zu denen sich Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt verzinsen. Der Liegenschaftszins richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. In dem aktuellen Grundstücksmarktbericht wird für unvermietete Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszins in

Höhe von 1,7 %⁸ ausgewiesen. Liegenschaftszinssätze werden von den Gutachterausschüssen auf der Basis von Kaufpreissammlungen abgeleitet und in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

Das Bewertungsobjekt wurde zum Wertermittlungszeitpunkt von einer Eigentümerpartei selbst genutzt. Das Bewertungsobjekt ist daher mit keinem mietrechtlich relevanten Mietverhältnis belastet. Daher wird der Liegenschaftszins für unvermietete Eigentumswohnungen zum Ansatz gebracht.

Der Liegenschaftszinssatz kann mit einer geringen objektspezifischen Anpassung übernommen werden. Der Mittelwert des im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssatzes, in Höhe von 1,7 %, basiert auf Vergleichsobjekten mit einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren und einer durchschnittlichen Miete in Höhe von 7,91 €/m² Wohnfläche.

Das Bewertungsobjekt weist mit 31 Jahren eine geringere Restnutzungsdauer vor. Die im Rohrertrag bewertete Marktmiete liegt deutlich über der Vorgabe des Grundstücksmarktberichtes. Die geringere Restnutzungsdauer führt zu einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes (+ 0,10 %), die höhere Marktmiete zu einer deutlichen Verminderung des Zinssatzes (- 0,30 %). Nach sachverständiger Einschätzung wird mit einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 % der Ertragswert ermittelt.

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. 240 hat eine Wohnfläche von 118 m². Diese Wohnfläche wurde aus den Bauzeichnungen abgeleitet.

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 ermittelt.

Qualifizierter Mietenspiegel der Stadt Essen 2024			
Tabelle 1	Wohnfläche in m ²	118,00	A
	Basis-Nettomiete in €/m ²	7,15 €/m ²	B
Tabelle 2	Kategorie 1: Baualtersklasse (%)	0,0%	C
	Kategorie 2: Wohnungstyp (%)	0,0%	D
	Kategorie 3: Wohnungsausstattung (%)	12,1%	E
	Kategorie 4: Heizung (%)	2,5%	F
	Kategorie 5: Modernisierung (%)	2,2%	G
	Kategorie 6: Wohnlage (%)	0,0%	H
	Summe der Felder C bis H (%)	16,8%	I
	Summe der Zu- / Abschläge (Euro/m ²)	Feld B X Feld I / 100	1,20 €/m ²
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete (€/m ²)	Feld B X Feld J	8,35 €/m²	K
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete (€)	Feld A X Feld K	985,44 €	L
Spannungsuntergrenze (€/m ²)	Feld K X 0,83	6,93 €/m ²	M
Spannungsuntergrenze (€)	Feld M X Feld A	817,92 €	N
Spannungsobergrenze (€/m ²)	Feld K X 1,18	9,85 €/m ²	O
Spannungsobergrenze (€)	Feld O X Feld A	1.162,82 €	P

Die Lage im Stadtteil Bedingrade wurde der Wohnlage V zugeordnet und führt zu keinen Zu- oder Abschlägen.

Folgende Zuschläge wurden berücksichtigt:

⁸ Grundstücksmarktbericht Essen 2025

- Das Bad verfügt über eine Badewanne und Dusche.
- Das Bad verfügt über einen Handtuchrockner-Heizkörper.
- Die Wohnung verfügt über einen hochwertigen Bodenbelag.
- Die Wohnung verfügt über eine Wärmeschutzverglasung.
- Die Wohnung wird zentral beheizt.
- Die Außenwände sind vollständig gedämmt.

Die durchschnittlich erzielbare ortsübliche Vergleichsmiete beträgt zum Mittelwert des Mietenspiegels 8,35 €/m² Wohnfläche. Der Mietenspiegel gibt eine Mietpreisspanne von 6,93 € bis 9,85 € je m² Wohnfläche vor. Aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt wird mit einer Nettokaltmiete in Höhe von 9,20 €/m² Wohnfläche gerechnet. Diverse Internetportale wurden durch den Sachverständigen ausgewertet und zeigen eine deutliche Realisierbarkeit dieses Mietpreises am Markt.

Die folgende Berechnung ermittelt zunächst den Rohertrag des Wertermittlungsobjektes.

Ermittlung des Grundstücksrohertrages:	
Wohnfläche:	118,00 m ²
Nettokaltmietzins monatlich/m ² Wohnfläche:	9,20 €/m ²
Nettokaltmietzins monatlich:	1.085,60 €
	x 12 Monate
Grundstücksrohertrag jährlich:	13.027,20 €

4.2.4.2 Ermittlung des Grundstücksreinertrages

Ermittlung des Grundstücksreinertrages:			
Marktüblicher Grundstücksrohertrag:			13.027,20 €
Bewirtschaftungskosten:	Kostenansatz:	Menge:	Kosten:
Verwaltungskosten:	420,00 €	1 WE	-420,00 €
Betriebskosten nicht umlagefähig:	0,50 €	118,00 m ²	-59,00 €
Instandhaltungskosten:	13,80 €	118,00 m ²	-1.628,40 €
Mietausfall:	2%	13.027,20 €	-260,54 €
Summe Bewirtschaftungskosten:			-2.367,94 €
Grundstücksreinertrag:			10.659,26 €

Die Ansätze zu den Verwaltungs- und Instandhaltungskosten wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Essen übernommen. Die Höhe der nichtumlagefähigen Betriebskosten wurde sachverständig geschätzt und umfasst zum Großteil die Kosten der Aufteilung des CO₂-Preises nach dem Kohlenstoffdioxidaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG).

4.2.4.3 Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage

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

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

Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage:	
Grundstücksgröße:	2.206,00 m ²
Gesamteigentumsanteile:	1.000
Miteigentumsanteil:	85,16
Fiktive Grundstücksgröße:	187,86 m ²
Bodenrichtwert:	310,00 €/m ²
Grundstückswert gerundet:	58.200 €
Liegenschaftszins:	1,50%
Bodenwertverzinsung	873,00 €
Reinertrag:	10.659,26 €
Bodenwertverzinsung:	-873,00 €
Gebäudereinertrag :	9.786,26 €

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. Durch die Restnutzungsdauer und den Liegenschaftszins ermittelt sich ein Barwertfaktor, der mit dem Gebäudereinertrag multipliziert wird.

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage	
Gebäudereinertrag:	9.786,26 €
Baujahr:	1962
Baualter:	63 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer in Jahren:	31 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	1,50%
Barwertfaktor:	24,646146
Ertragswert der baulichen Anlage	241.193,49 €

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 241.193,49 €.

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:	241.193,49 €
Bodenwert:	58.200,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	299.393,49 €

Der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjektes beträgt 299.393,49 €.

4.2.5 Marktanpassung

Die 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

299.393,49 €

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

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

Der Sachverständige hat den Gutachterausschuss um eine Auswertung vergleichbarer Objekte gebeten. Der Gutachterausschuss hat für die zu bewertende Liegenschaft 14 Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zur Verfügung gestellt.

Vergleichsobjekt	Vertragsdatum	Ortsteil	Baujahr	RND	Wohnfläche insg. [m²]	Vermietungssituation	Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Anzahl Vollgeschosse	Geschosslage	Gebäudestandard	Anzahl Terrasse / Balkon	Aufzug vorhanden	Modernisierungstyp	= ber. Kaufpreis o. Stelpl./Ga. [€] WTE	ber. Kaufpreis / Wohnfläche insg. [€/m²]
1	29.03.2023	Schönebeck	1999	56	118	unvermietet	10	2	Dachgeschoss	2.9	1	-	baujährtypisch (nicht modernisiert)	328.000	2.780
2	15.08.2023	Schönebeck	2000	57	100	unvermietet	6	3	Dachgeschoss	3	1	-	baujährtypisch (nicht modernisiert)	272.500	2.725
3	08.12.2023	Bedingrade	2006	63	90	unvermietet	8	2	1. OG	3.4	1	ja	baujährtypisch (nicht modernisiert)	210.000	2.333
4	06.05.2024	Schönebeck	1995	51	102	unvermietet	6	2	Dachgeschoss	2.9	1	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	233.000	2.284
5	18.06.2024	Bedingrade	2014	70	139	unvermietet	-	2	Dachgeschoss	3.8	2	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	353.000	2.554
6	03.07.2024	Bedingrade	2006	62	96	unvermietet	5	2	1. OG	3.2	1	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	317.800	3.310
7	23.07.2024	Schönebeck	1996	52	90	unvermietet	5	2	1. OG	3.2	1	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	205.000	2.278
8	19.12.2024	Bedingrade	2013	69	80	unvermietet	5	2	2. OG	3.8	1	nein	neuzzeitliche Ausstattung	288.000	3.600
9	19.12.2024	Bedingrade	1996	52	87	unvermietet	13	5	Erdgeschoss	3.2	1	ja	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	241.000	2.770
10	28.02.2025	Bedingrade	1995	50	125	vermietet	13	2	Dachgeschoss	2.9	1	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	311.000	2.488
11	28.02.2025	Schönebeck	1997	52	115	unvermietet	10	3	Dachgeschoss	3.2	1	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	295.000	2.565
12	06.03.2025	Schönebeck	1997	52	108	unvermietet	10	2	Dachgeschoss	3.2	1	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	300.000	2.778
13	12.05.2025	Dellwig	1996	51	90	unvermietet	12	4	Dachgeschoss	3.2	1	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	220.000	2.444
14	03.06.2025	Schönebeck	1996	51	82	unvermietet	6	2	Dachgeschoss	3.2	1	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	204.500	2.494
Mittelwert:															2.672

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

- Sieben Vergleichsobjekte stammen aus dem Stadtteil Bedingrade, in dem sich auch das Bewertungsobjekt befindet. Die übrigen Vergleichsobjekte stammen aus den Stadtteilen Schönebeck und Dellwig. Die Sozialdaten dieser beiden Stadtteile sind mit dem Stadtteil des Bewertungsobjektes vergleichbar.
- Die Vergleichsobjekte sind bis auf einen Datensatz unvermietet.
- Neun der Vergleichsobjekte weisen eine vergleichbare Geschosslage auf.
- Der Gebäudestandard aller Vergleichsobjekte kann als gehoben bewertet werden und entspricht dem baulichen Zustand des Bewertungsobjektes.
- Alle Vergleichsobjekte sind mit Terrassen oder Balkonen ausgestattet.

- Die durchschnittlichen und durch den Gutachterausschuss bereinigten Kaufpreise führen zu einem durchschnittlichen Kaufpreis je m² Wohnfläche in Höhe von 2.672 €/m².
- Die Spanne der bereinigten Kaufpreise beginnt bei 2.278 €/m² und endet bei einem Kaufpreis in Höhe von bis zu 3.600 €/m² Wohnfläche.

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

4.3.1 Auswahl von geeigneten Vergleichsobjekten

Alle Vergleichsobjekte wurden auf die Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt geprüft. Bei dem Vergleichsobjekt Nr. 6 handelt es sich um ein freistehendes Gebäude im Charakter eines Einfamilienhauses. Diese Gebäudestruktur ist mit dem Bewertungsobjekt nicht vergleichbar. Das Vergleichsobjekt Nr. 8 ist mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar, jedoch weicht der Kaufpreis massiv von den übrigen Vergleichspreisen ab. Daher wird dieses Vergleichsobjekt als statistischer Ausreißer bewertet und findet in der weiteren Betrachtung keine Berücksichtigung.

Unter Ausschluss der vorgenannten Vergleichsobjekte verbleiben 12 Objekte, die mit dem Bewertungsobjekt eine hinreichende Übereinstimmung aufweisen.

Vergleichsobjekt	Vertragsdatum	Ortsteil	Baujahr	RND	Wohnfläche insg. [m ²]	Vermietungssituation	Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Anzahl Vollgeschosse	Geschosslage	Gebäudestandard	Anzahl Terrasse / Balkon	Aufzug vorhanden	Modernisierungstyp	= ber. Kaufpreis o. Stellpl./Ga. [€] WTE	ber. Kaufpreis / Wohnfläche insg. [€/m ²]
1	29.03.2023	Schönebeck	1999	56	118	unvermietet	10	2	Dachgeschoss	2.9	1	-	baujährtypisch (nicht modernisiert)	328.000	2.780
2	15.08.2023	Schönebeck	2000	57	100	unvermietet	6	3	Dachgeschoss	3	1	-	baujährtypisch (nicht modernisiert)	272.500	2.725
3	08.12.2023	Bedingrade	2006	63	90	unvermietet	8	2	1. OG	3.4	1	ja	baujährtypisch (nicht modernisiert)	210.000	2.333
4	06.05.2024	Schönebeck	1995	51	102	unvermietet	6	2	Dachgeschoss	2.9	1	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	233.000	2.284
5	18.06.2024	Bedingrade	2014	70	139	unvermietet	-	2	Dachgeschoss	3.8	2	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	355.000	2.554
6	03.07.2024	Bedingrade	2006	62	96	unvermietet	6	2	1.-OG	3.2	4	nein	nicht-neuzeitlich; nicht-modernisiert		
7	23.07.2024	Schönebeck	1996	52	90	unvermietet	5	2	1. OG	3.2	1	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	205.000	2.278
8	16.12.2024	Bedingrade	2043	60	80	unvermietet	5	2	2.-OG	3.8	4	nein	neuzeitliche Ausstattung		
9	19.12.2024	Bedingrade	1996	52	87	unvermietet	13	5	Erdgeschoss	3.2	1	ja	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	241.000	2.770
10	28.02.2025	Bedingrade	1995	50	125	vermietet	13	2	Dachgeschoss	2.9	1	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	311.000	2.488
11	28.02.2025	Schönebeck	1997	52	115	unvermietet	10	3	Dachgeschoss	3.2	1	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	295.000	2.565
12	06.03.2025	Schönebeck	1997	52	108	unvermietet	10	2	Dachgeschoss	3.2	1	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	300.000	2.778
13	12.05.2025	Dellwig	1998	51	90	unvermietet	12	4	Dachgeschoss	3.2	1	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	220.000	2.444
14	03.06.2025	Schönebeck	1996	51	82	unvermietet	6	2	Dachgeschoss	3.2	1	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	204.500	2.494
Mittelwert:															2.541

Diese Vergleichsobjekte weisen einen durchschnittlichen bereinigten Kaufpreis in Höhe von 2.541 €/m² Wohnfläche auf.

4.3.2 Wahl des Vergleichsmaßstabs

Für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen nach dem Vergleichswertverfahren wird üblicherweise als Vergleichsmaßstab der Kaufpreis je m² 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 vergleichbaren Kauffälle weisen eine weitgehende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt auf. Die Kauffälle sind an den Wertermittlungsstichtag anzugleichen.

Die von dem Gutachterausschuss bereitgestellten Vergleichspreise stammen aus den Jahren 2022 bis 2024. Eine Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag 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 und die Grundstücksgröße ergibt sich bei den verbleibenden zehn Vergleichsobjekten das folgende Bild:

Vergleichsobjekt	Vertragsdatum	Ortsteil	Baujahr	RND	Wohnfläche insg. [m²]	Vermietungssituation	Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Anzahl Vollgeschosse	Geschosslage	Gebäudestandard	Anzahl Terrasse / Balkon	Aufzug vorhanden	Modernisierungstyp	= ber. Kaufpreis o. Stellpl./Ga. [€] WTE	ber. Kaufpreis / Wohnfläche insg. [€/m²]	ber. Kaufpreis / Wohnfläche insg. [€/m²] zum Wertermittlungsstichtag
1	29.03.2023	Schönebeck	1999	56	118	unvermietet	10	2	Dachgeschoss	2.9	1	-	bautechnisch (nicht modernisiert)	328.000	2.780	2.902
2	15.08.2023	Schönebeck	2000	57	100	unvermietet	6	3	Dachgeschoss	3	1	-	bautechnisch (nicht modernisiert)	272.500	2.725	2.829
3	08.12.2023	Bedingrade	2006	63	90	unvermietet	8	2	1. OG	3.4	1	ja	bautechnisch (nicht modernisiert)	210.000	2.333	2.409
4	06.05.2024	Schönebeck	1995	51	102	unvermietet	6	2	Dachgeschoss	2.9	1	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	233.000	2.284	2.342
5	18.06.2024	Bedingrade	2014	70	139	unvermietet	-	2	Dachgeschoss	3.8	2	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	355.000	2.554	2.612
6	03.07.2024	Bedingrade	2006	62	96	unvermietet	5	2	4-OG	3.2	4	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	205.000	2.278	2.326
7	23.07.2024	Schönebeck	1996	52	90	unvermietet	5	2	1. OG	3.2	1	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	205.000	2.278	2.326
8	10.12.2024	Bedingrade	2013	69	80	unvermietet	5	2	2-OG	3.8	4	nein	neuzzeitliche Ausstattung			
9	19.12.2024	Bedingrade	1996	52	87	unvermietet	13	5	Erdgeschoss	3.2	1	ja	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	241.000	2.770	2.809
10	28.02.2025	Bedingrade	1995	50	125	vermietet	13	2	Dachgeschoss	2.9	1	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	311.000	2.488	2.516
11	28.02.2025	Schönebeck	1997	52	115	unvermietet	10	3	Dachgeschoss	3.2	1	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	295.000	2.565	2.594
12	06.03.2025	Schönebeck	1997	52	108	unvermietet	10	2	Dachgeschoss	3.2	1	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	300.000	2.778	2.809
13	12.05.2025	Dellwig	1996	51	90	unvermietet	12	4	Dachgeschoss	3.2	1	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	220.000	2.444	2.465
14	03.06.2025	Schönebeck	1996	51	82	unvermietet	6	2	Dachgeschoss	3.2	1	nein	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	204.500	2.494	2.512
Mittelwert:														2.541	2.594	

Die Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag im November 2025 führt zu einem Mittelwert der Kaufpreise/m² Wohnfläche in Höhe von 2.594 €. Weitere Anpassungen der Vergleichsobjekte sind nach sachverständiger Einschätzung nicht erforderlich.

4.3.4 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Aus den bereinigten und an den Zeitpunkt der Wertermittlung angepassten Vergleichskaufpreisen wurde ein Mittelwert in Höhe von 1.639 €/m² Wohnfläche sachverständig abgeleitet. In den vorherigen Schritten wurden sämtliche wertbeeinflussenden Faktoren beseitigt oder an den Wertermittlungsstichtag angepasst. Es ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich, weitere Anpassungen vorzunehmen. Für das Bewertungsobjekt mit einer Wohnfläche von 118 m² wird zum Wertermittlungsstichtag ein unbelasteter Vergleichswert in Höhe von

$$118 \text{ m}^2 \times 2.594 \text{ € / m}^2 = 306.092 \text{ €}$$

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 Bewertungsobjekt 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

$$306.092 \text{ €}$$

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

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

5.1 Allgemeines

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

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

5.2 Garagengrundstück

Die Grundstücksflächen des Bewertungsobjektes umfassen den mit drei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücksteil, sowie eine mit 12 Garagen bebaute weitere Grundstücksfläche. Dem Bewertungsobjekt ist kein Sondernutzungsrecht an einer dieser Garagen eingeräumt worden. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher lediglich der Wert der mit den Garagen bebauten Grundstücksfläche, im Verhältnis der Miteigentumsanteile, bewertet und dem Verkehrswert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal hinzugerechnet.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes beträgt ca. 412 m². Der Gutachterausschuss der Gemeinde hat für diese Lage einen Bodenrichtwert von 310 €/m² vorgegeben.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass für die Aufteilung der Flächen keine Vermessung der einzelnen Grundstücksteilflächen erfolgt ist. Die Grundstücksflächen wurden durch das Geoinformationssystem TIM-Online.nrw bestimmt. Bei Aufmaß der Flächen kann es zu leichten Abweichungen kommen, die jedoch keinen nennenswerten Einfluss auf die Ermittlung des Verkehrswertes haben würden.

Der Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf ein baureifes und erschlossenes Grundstück, der eine reine Wohnnutzung vorsieht. Die zu bewertenden Grundstücksteile liegen jedoch deutlich außerhalb der mit Wohnungsbau bebaubaren Flächen. Der Bodenrichtwert kann daher nicht auf den Wert des Grundstücks übertragen werden.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Essen hat Rahmendaten für besondere Grundstücksqualitäten⁹ veröffentlicht. Ermittelt wurden Wertansätze von Grundstücksflächen, die einen direkten Bezug zu Hausgrundstücken vorweisen. Diese Auswertung bezieht sich lediglich auf Gartenflächen. Bezogen auf eine Grundstückstiefe von bis 40 m Tiefe wurden 210 Kauffälle ausgewertet. Wertansätze in einer Spanne von 10 % bis 65 % des Bodenrichtwertes wurden für diese Grundstücke ermittelt. Der Median dieser Spanne liegt bei 38 %. Nach sachverständiger Einschätzung ist für die zu bewertende Teilfläche ein Wertansatz in Höhe von 65 % vom Bodenrichtwert sachgerecht, da das Grundstück mit Garagen bebaut ist. Daraus leitet sich die folgende Berechnung ab:

⁹ Grundstücksmarktbericht Essen 2025, Absatz 4.2, Seite 24

Grundstücksfläche:	412,00 m ²
Bodenrichtwert:	310,00 €/m ²
Wertansatz:	65%
angepasster Bodenrichtwert:	201,50 €/m ²
Verkehrswert Garagengrundstück:	83.018,00 €
Miteigentumsanteil:	85,16 / 1.000
fiktiver Grundstücksanteil:	7.069,81 €
fiktiver Grundstücksanteil gerundet:	7.100,00 €

Eine Bewertung dieser Grundstücksfläche auf der Grundlage des ungekürzten Bodenrichtwertes wäre nicht sachgerecht, da es sich bei diesen Flächen nicht um baureife Grundstücksflächen handelt. Bei den weiteren Berechnungen wird von einem gerundeten Grundstückswert in Höhe von 7.100 € gerechnet.

5.3 Baulast Nr. 2/2627

Das Bewertungsgrundstück ist durch eine Baulast belastet, die im Baulastenverzeichnis der Stadt Essen unter der Nummer 2/2627 eingetragen ist. Diese Baulast bezieht sich auf die beiden Flurstücke des Bewertungsobjektes, Flur 8, Flurstücke 1099 und 1100. Der Auszug aus dem Baulastenverzeichnis ist diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

Aus der Baulast resultiert für die Bewertungsgrundstücke die Verpflichtung, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob das Bewertungsgrundstück zusammen mit den Grundstücken, Gemarkung Bedingrade, Flur 8, Flurstücke 1098, 1097, 1101, 1102, 1103, 1104 und 1105 in Ergänzung der für diese Grundstücke im Baulastenverzeichnis unter den Blättern Nr. 2/2628 bis 2 /2632 eingetragenen gleichlautenden Baulasten, ein einziges Grundstück zu bilden.

Alle durch diese Vereinigungsbaulast zusammengefassten Grundstücke sind grundsätzlich von dieser Baulast betroffen. Ein Unterschied zwischen belastetem oder begünstigtem Grundstück besteht bei dieser Baulast nicht. Generell bewirkt eine Vereinigungsbaulast für jeden Grundstückseigentümer eine Einschränkung seiner Verfügungsgewalt über das Grundstück. Die von dieser Vereinigungsbaulast betroffene grundstückseigentumsberechtigte Person, kann daher nicht in vollem Umfang über sein Grundstück verfügen, sondern ist durch die Auswirkungen der bauordnungsrechtlichen Aspekte der übrigen Grundstücke eingeschränkt. Durch diese eingeschränkte Dispositionsfreiheit der einzelnen Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen ist in der Regel eine Wertminderung¹⁰ von dem unbelasteten Bodenwert des Bewertungsobjektes vorzunehmen.

Da sich die Vereinigungsbaulast auf eine Vielzahl größerer Grundstücke bezieht, wird der Werteeinfluss auf das Bewertungsgrundstück mit 6 % des unbelasteten Bodenwertes bewertet. Ein höherer Werteeinfluss wäre möglich, da jedoch die Bebauung aller umliegenden Grundstücksflächen, die mit der Vereinigungsbaulast belastet sind, erkennbar abgeschlossen ist, wird absehbar mit keinen nennenswerten negativen Einflüssen dieser Baulast auf das Wertermittlungsobjekt gerechnet. Die Höhe des Werteeinflusses wird wie folgt ermittelt:

^{*10} Kröll, Hausmann, Rolf – Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung – 5. Auflage Absatz 15.11

Fiktiver Bodenwert Hausgrundstück:	58.200,00 €
Fiktiver Bodenwert Garagengrundstück:	7.100,00 €
Fiktiver Bodenwert gesamt:	65.300,00 €
Ausmaß der Nutzungseinschränkung:	6%
Werteinfluss:	3.918,00 €

Die Vereinigungsbaulast belastet das Wertermittlungsobjekt in Höhe von – 3.918,00 €.

5.4 Beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten eines lokalen Netzbetreibers belastet, die unter laufender Nummer 1 in Abteilung II des Grundbuches eingetragen ist. Diese Grunddienstbarkeit aus dem Jahre 2013 sichert dem Betreiber das Recht, Versorgungsleitungen, Steuer- und Telekommunikationskabel zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten. Auf einem Grundstücksteil des Bewertungsobjektes an der Kreuzung Bandstraße und An der Schlaghecke wurde eine Transformatorenstation errichtet, deren Betrieb mit dieser Grunddienstbarkeit gesichert wurde.

Diese Transformatorenstation sowie die im Boden verlegten Leitungen (Schutzstreifen), beziehen sich auf eine Grundstücksfläche von ca. 90 m². Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertes in Höhe von 310 €/m² bezieht sich die Grunddienstbarkeit auf eine Grundstücksfläche in einem Wert von 27.900 €.

Bei der Belastung von Leitungsrechten ist zunächst die belastete Grundstücksfläche, ohne eine Belastung durch das Leitungsrecht, zu bewerten. Die Höhe der Wertminderung bezieht sich auf den Grad der Beeinflussung des Leitungsrechts auf das Bewertungsgrundstück.¹¹ Die Errichtung der Transformatorenstation in Verbindung mit dem Schutzstreifen wird als teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit der belasteten Grundstücksteilfläche gewertet. Der Grad der Beeinträchtigung dieser Teilfläche wird mit 70 % bewertet. Daraus leitet sich die folgende Berechnung der Wertminderung ab:

Grundstücksfläche Leitungsrecht ca.:	90,00 m ²
Bodenrichtwert:	310,00 €/m ²
Fiktiver Bodenwert Leitungsrecht:	27.900,00 €
Ausmaß der Nutzungseinschränkung:	70%
Wertminderung des Leitungsrechts:	19.530,00 €
Miteigentumsanteil:	85,16 / 1.000
Anteil Wertminderung:	1.663,17 €

Die Wertminderung des Leitungsrechts liegt für die Eigentümergemeinschaft bei einem Wert von 19,5 T€. Unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils wirkt sich diese Wertminderung auf das Bewertungsobjekt mit einem Anteil in Höhe von – 1.663,17 € aus.

5.5 Grunddienstbarkeit

Das Grundstück des Bewertungsobjektes ist mit einer Grunddienstbarkeit belastet, die in laufender Nummer 2 der Abteilung II des Grundbuches eingetragen ist. Bei dieser Grunddienstbarkeit handelt es sich um ein Wärmeerzeugungs- und

^{*11} Kröll, Hausmann, Rolf – Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung – 5. Auflage Absatz 12.13 – Seite 303

Wärmebezugsunterlassungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bedingrade, Flur 8, Flurstück 1123 (Bedingrade Blätter 4123 – 4182).

Das Bewertungsobjekt sowie die umliegenden Gebäude werden durch eine Wärmeerzeugungsanlage mit Raumwärme versorgt, die sich im Untergeschoss des Gebäudes an der Schlaghecke 4 befindet. Diese Wärmeerzeugungsanlage steht im Gemeinschaftseigentum der zu diesem Zweck gegründeten Eigentümergemeinschaft Essen, an der Schlaghecke und Bandstraße. In der Teilungserklärung ist diese Versorgung unter § 12 – Heizanlage geregelt. Grundlage der Wärmelieferung ist ein Wärmelieferungsvertrag vom 27. Juni 2012.

Die Bewertungsgrundstücke des Bewertungsobjektes nehmen die Rolle der herrschenden Grundstücksteile ein. Das Grundstück, auf dem sich die Heizanlage befindet, ist das dienende Grundstück. Die Regelungen in der Teilungserklärung sowie die wechselseitig auf den Grundstücken eingetragenen Grunddienstbarkeiten führen zu einem Anschluss- und Benutzungszwang aller an diesem rechtlichen Konstrukt beteiligten Grundstückseigentümer. Die angeschlossenen Haushalte sind an die Abnahme von Wärme gebunden.

Auswirkungen auf den Verkehrswert würden sich ergeben, wenn der vertraglich vereinbarte Wärmepreis nicht den marktüblichen Konditionen entsprechen würde. Über die Laufzeit des Wärmelieferungsvertrages wären diese Mehrkosten zu kapitalisieren und wertmindernd zu berücksichtigen.

Dem Sachverständigen wurde die Heizkostenabrechnung des Bewertungsobjektes für das Jahr 2024 vorgelegt. Die Gesamtheizkosten für das Jahr 2024 betragen 1.288 €. Bezogen auf die Wohnfläche von 118 m² sind Heizkosten in Höhe von 0,91 €/m² monatlich entstanden.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie veröffentlicht den Heizspiegel für Deutschland¹². Der Heizspiegel für Deutschland bietet bundesweite Vergleichswerte für Ihre Heizkosten und Ihren Heizenergieverbrauch.

Für eine mit Erdgas betriebene Heizungsversorgung in einer Liegenschaft mit einer Wohnfläche von 250 – 500 m² gibt der Heizspiegel durchschnittliche Heizkosten in einer Spanne von 9 €/m² jährlich (0,75 €/m² monatlich) bis zu 22,31 €/m² jährlich (1,86 €/m² monatlich) vor. Die Heizkosten des Bewertungsobjektes liegen mit Kosten in Höhe von 0,91 €/m² monatlich damit in dem als niedrig bewerteten Bereich vergleichbarer Kosten. Auswirkungen dieser Grunddienstbarkeit auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes ergeben sich daher nicht.

5.6 Überdachung und Verglasung

Eine Teilfläche der Dachterrasse mit einem Glasdach und seitlichen Glaselementen versehen. Für diese Verglasung sind nach Angabe einer Eigentümerpartei Kosten in Höhe von 13.000 € entstanden sein. Rechnungen für diese Leistungen wurden nicht vorgelegt. Im Rahmen der Besichtigung des Bewertungsobjektes war ein funktionsfähiger und mängelfreier Zustand dieser Überdachung erkennbar.

Die Abschreibungsdauer von Überdachungen und Wintergärten beträgt 10 Jahre. Zum Wertermittlungsstichtag hat die Verglasung ein Alter von acht Jahren. Unter Berücksichtigung

^{*12} <https://www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/heizspiegel/>

einer jährlichen Abschreibung in Höhe von 1.300 € wird die Überdachung zum Wertermittlungsstichtag mit einem Zeitwert in Höhe von 2.600 € als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

5.7 Mängel an dem Gebäude

Hinweise auf Mängel an dem Bewertungsobjekt liefert ein Gutachten des Sachverständigenbüros Plumanns aus März 2021. Dieses Gutachten wurde im Rahmen einer drohenden Streitigkeit durch das Landgericht Essen in Auftrag gegeben. Die Wohneigentümergeinschaft Bandstraße 89-93 hat im Rahmen eines selbstständigen Beweisverfahrens das Ziel verfolgt, Mängelbeseitigungsansprüche gegen den Bauträger zu erwirken, der den Umbau und die Aufteilung der Gebäude in Eigentumswohnungen vollzogen hat. Dem Sachverständigen liegt Schriftwechsel vor, nach dem das Verfahren vor dem Landgericht Essen beendet worden ist.

Auch wenn das Verfahren eingestellt wurde, sind leichte Mängel an den Gebäuden durch das Gutachten aktenkundig und beeinflussen den Verkehrswert des Bewertungsobjektes. Im Rahmen des Gutachtens wurden 31 Punkte an den Gebäuden Bandstraße 89 bis 93 baufachlich untersucht. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens werden lediglich die folgend aufgeführten Mängel berücksichtigt, die im Rahmen des Schadensgutachtens bestätigt wurden und den Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag haben.

Die Kosten der Mängelbeseitigung wurden in dem Gutachten erarbeitet und dargestellt. Diese Kosten beziehen sich auf den Zeitpunkt März 2021. Eine Anpassung dieser Kosten auf den Wertermittlungsstichtag erfolgt auf der Grundlage der Daten der Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes.¹³ Ausgewertet wurden Indizes für die Instandhaltung von Wohngebäuden (Bauarbeiten zur Instandhaltung). Gegenüber dem Basisjahr (2021 = 100) stiegen die Baukosten in diesem Segment auf 137,4 Punkte. Berücksichtigt wurden die Indizes einschließlich der Umsatzsteuer.

Der Anlage ist eine Aufstellung aller Mängel beigefügt, die sich auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes auswirken. Unberücksichtigt bleiben in diesem Gutachten die Mängel an der Wärmedämmfassade. Die Beseitigung dieser Mängel ist an eine Aufdopplung des Wärmedämmverbundsystems gebunden. Die in dem Gutachten dargestellten leichten Mängel an der Fassade haben nach sachverständiger Einschätzung keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung der Preisentwicklung führt die in der Anlage aufgeführte Beseitigung der Mängel zu Gesamtkosten in Höhe von 49.960 €. Das Bewertungsobjekt ist an diesen Kosten im Verhältnis der Miteigentumsanteile belastet.

Der auf das Bewertungsobjekt entfallende Anteil dieser Kosten beträgt zum Wertermittlungsstichtag ca. 4.254,65 €.

^{*13} <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/table/61261-0006>

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 Ertragswertverfahrens. Das Vergleichswertverfahren wurde zur Plausibilisierung der Ergebnisse berechnet. Die Bewertungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

	Ertragswert	Vergleichswert
Vorläufiger Verfahrenswert:	299.393 €	306.092 €
Marktanpassung:	- €	- €
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	299.393 €	306.092 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Wert des Garagengrundstücks:	7.100 €	7.100 €
Werteinfluss der Vereinigungsbaulast:	- 3.918 €	- 3.918 €
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Transformator):	- 1.663 €	- 1.663 €
Grunddienstbarkeit zur Wärmelieferung:	- €	- €
Verglasung Teilfläche der Dachterrasse:	2.600 €	2.600 €
Mängel an dem Gebäude:	- 4.255 €	- 4.255 €
Summe der BOG's:	- 136 €	- 136 €
Verkehrswert:	299.258 €	305.956 €
Verkehrswert (gerundet):	299.000 €	306.000 €

6.3 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

Für eine Plausibilisierung des Verkehrswertes aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens spricht die Qualität der durch den Gutachterausschuss der Stadt Essen bereitgestellten vergleichbaren Kauffälle. In Summe wurden 14 Datensätze zu vergleichbaren Kauffällen vorgelegt. Aus diesen Kauffällen konnten 12 Objekte ermittelt werden, die mit dem Bewertungsobjekt in einer Vielzahl von Ausstattungsmerkmalen vergleichbar sind.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes weicht mit 7 T€ um 2,3 % von dem Vergleichswert ab. Die Plausibilisierung ist durch diese Abweichung gegeben.

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

Aufgrund der besonderen Bauweise des Bewertungsobjektes wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet. Das Bewertungsobjekt wurde auf das bestehende Gebäude in Holzbauweise nachträglich errichtet. Aus dieser besonderen Bauweise leitet sich im Ertragswertverfahren deutlich nachvollziehbarer die Restnutzungsdauer des Gebäudes und die Gestaltung des Mietpreises ab. Die im Vergleichswertverfahren betrachteten Vergleichsobjekte weisen diese besondere Bauweise nicht auf. Daher ist eine Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ertragswert deutlich nachvollziehbarer und bildet die Besonderheiten des Gebäudes im Ertragswert genauer ab.

Der unbelastete Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 240 im Dachgeschoss des Gebäudes Bandstraße 89 in 45359 Essen, Stadtteil Bedingrade, Grundbuch von Bedingrade, Flur 8, Flurstücke 1099 und 1100, Blatt: 4250, wird zum Wertermittlungsstichtag 7. November 2025 auf

299.000 €

(zweihundertneunundneunzigtausend Euro)

geschätzt.

Mögliche Verbindlichkeiten der aktuell eigentumsinhabenden Person gegen über Kreditinstituten oder der Eigentümergemeinschaft sind in dem ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt. 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 Wertermittlungsstichtag bezogen und nur für die Auftraggebenden sowie für den angegebenen Zweck bestimmt. Auftragsgemäß soll durch dieses Gutachten keine Schutzwirkung zugunsten Dritter entstehen. Die Haftungsdauer beträgt zwei Jahre ab Ausstellungsdatum und ist auf grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz beschränkt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Sachverständigen gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009).

Bochum, 15. Januar 2026



Stefan Eismann

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

7 Anlagen

7.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



7.2 Außenansichten



Gebäudevorder- und Seitenansicht



Gebäuderückseite



Gartenbereich



Hauseingangstür

7.3 Bilder von Allgemein- und Kellerflächen



Hauseingangstür innen



Treppenhaus Dachgeschoss



Treppenhaus



Treppenhaus



Kellerabgang vom Treppenhaus



Waschmaschinenraum



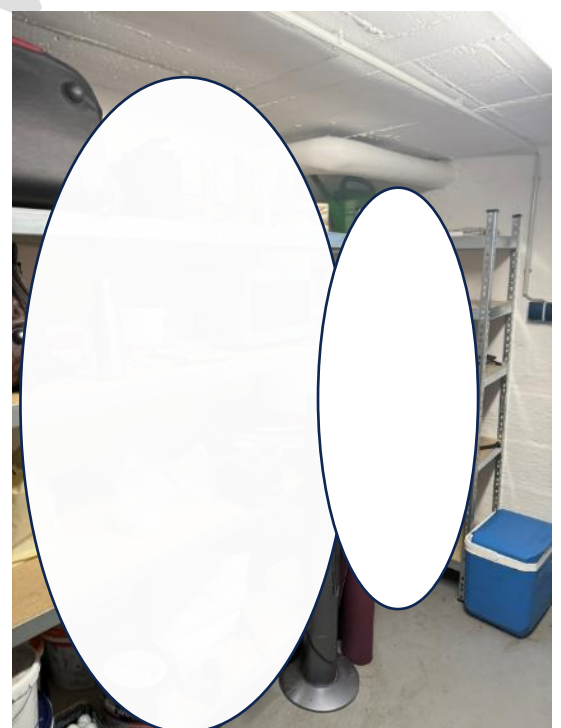
Kellergang



Kellerfläche



Eingang Keller Bewertungsobjekt



Keller Bewertungsobjekt

7.4 Bilder der Wohnung



Küche



Wohn- und Essbereich



Wintergarten



Dachterrasse



Schlafzimmer



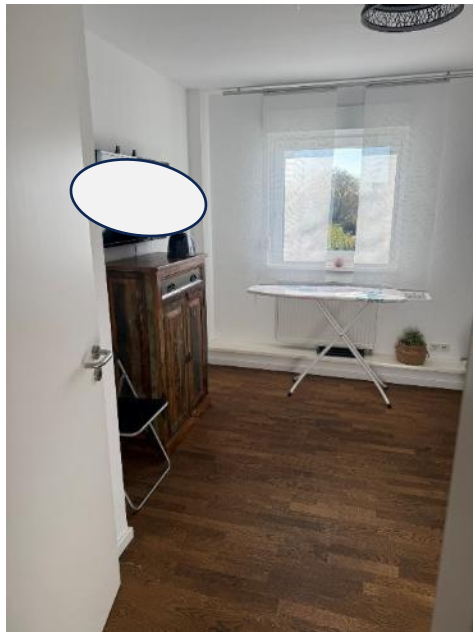
Arbeitszimmer



Ankleidezimmer



Diele/Eingangsbereich

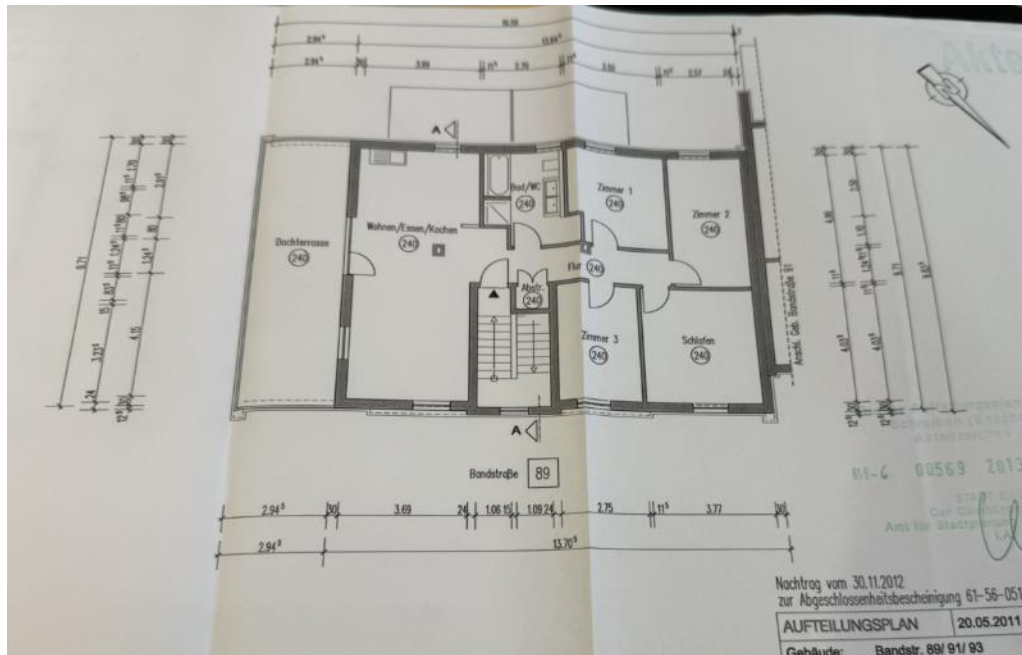


Jugendzimmer

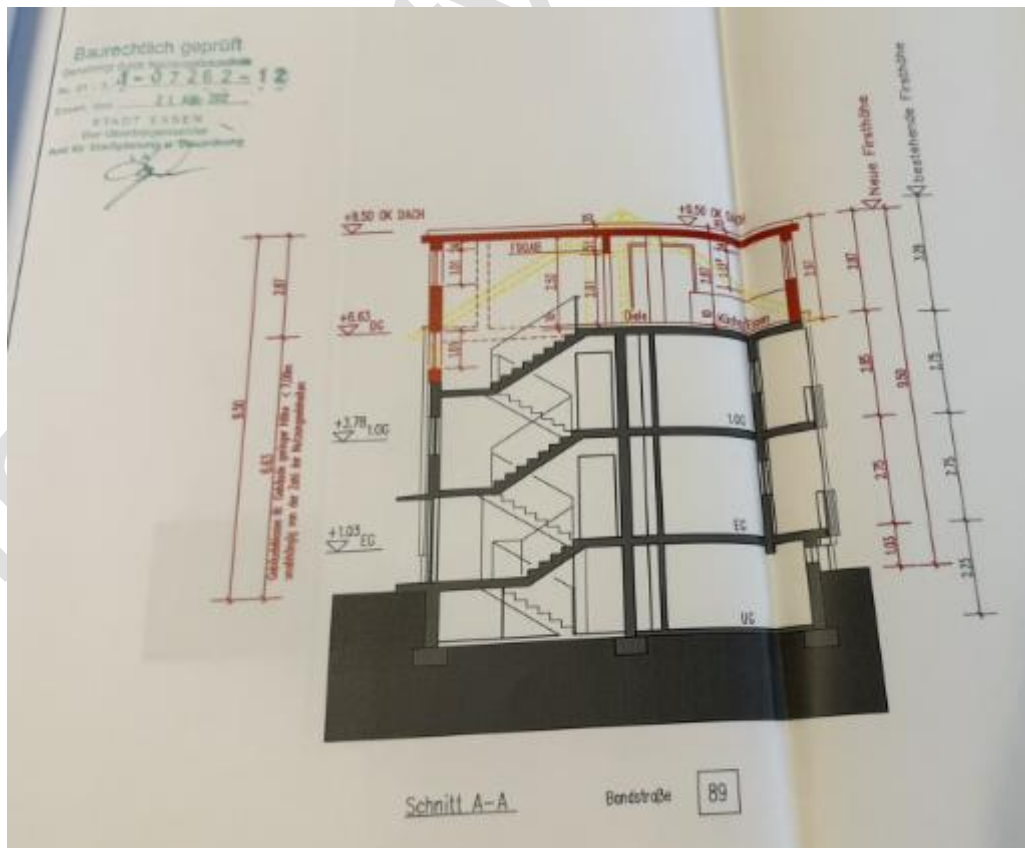


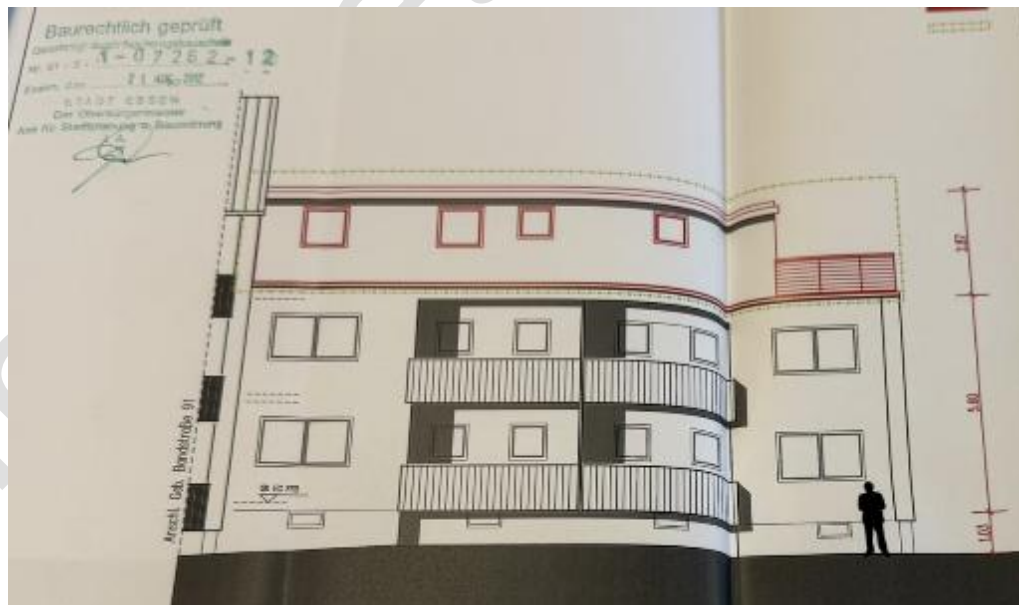
Badezimmer

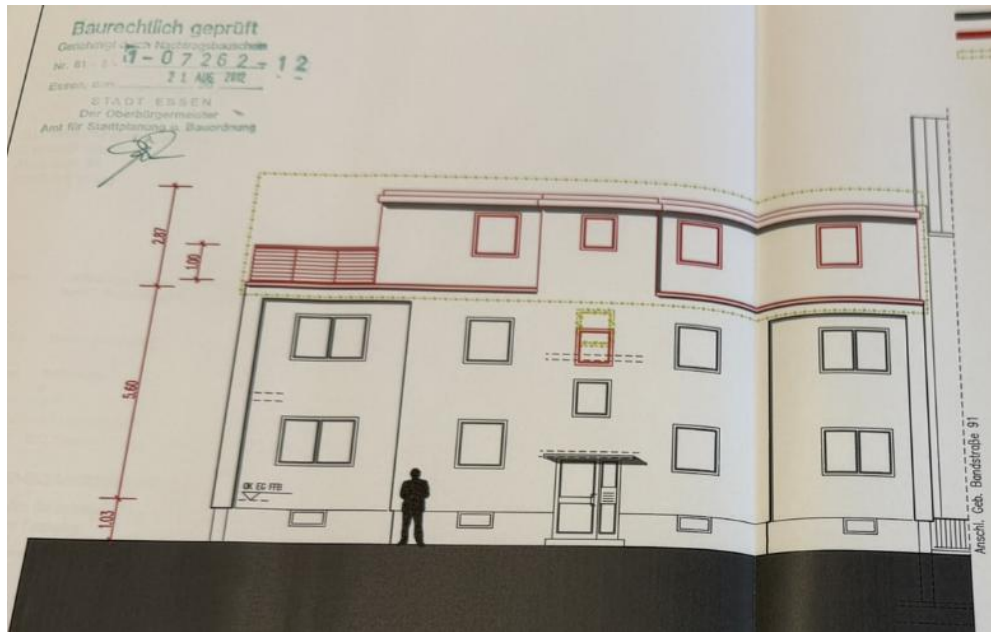
7.5 Grundriss der Wohnung:



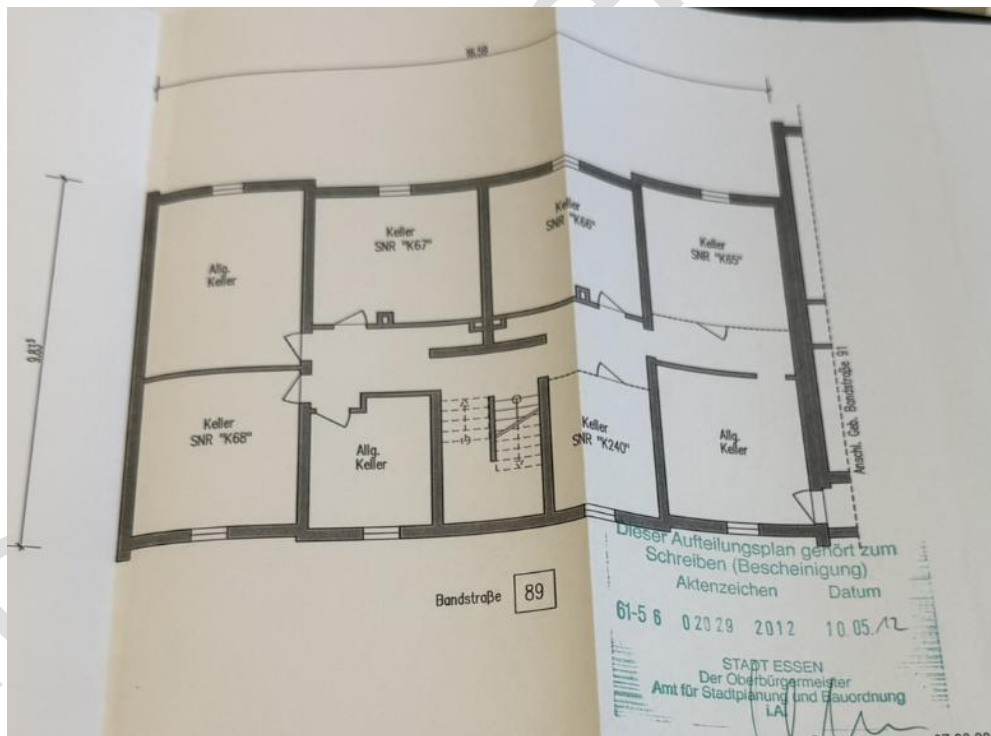
7.6 Ansichten und Schnitte



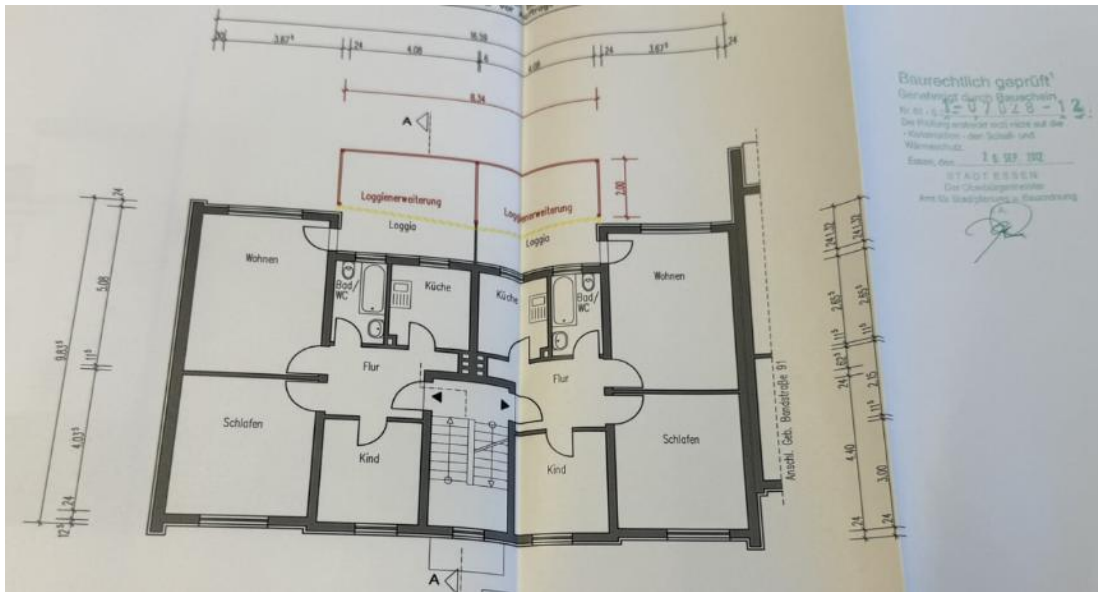




7.7 Grundrisse des Gebäudes



Grundriss Kellergeschoss



Grundrisse Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

7.8 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragungen	Bemerkungen
1	<p>Baulastenverzeichnis von ESSEN Baulastenblatt Nr. 2/2627 Seite 1 Grundstück An der Schlaghecke 4-7 / Bandstr. 77-93 / Tonstr. 12-16 Gemarkung Bedingrade Flur 8 Flurstück 501+502 (Teilfl.-G) 1099, 1100</p>	
1	<p>Verpflichtung, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob das o.a. Grundstück zusammen mit den Grundstücken</p> <p>An der Schlaghecke 1-7 / Bandstr. 85-93 / Tonstr. 16, Gemarkung Bedingrade, Flur 8, Flurstück 501 (Teilfl.-F) 1098</p> <p>An der Schlaghecke 1-7 / Bandstr. 85-93 / Tonstr. 16, Gemarkung Bedingrade, Flur 8, Flurstück 501 (Teilfl.-F) 1097</p> <p>An der Schlaghecke 1-7 / Bandstr. 77-93 / Tonstr. 12-16, Gemarkung Bedingrade, Flur 8, Flurstück 501+502 (Teilfl.-G) 1101, 1102</p> <p>An der Schlaghecke 1-7 / Bandstr. 77-93 / Tonstr. 12-16, Gemarkung Bedingrade, Flur 8, Flurstück 501+502 (Teilfl.-H) 1103, 1104</p> <p>Bandstr. 77-93 / Tonstr. 12-14, Gemarkung Bedingrade, Flur 8, Flurstück 502 (Teilfl.-I) 1105</p> <p>in Ergänzung der für diese Grundstücke im Baulastenverzeichnis unter den Blatt-Nr. 2/2628 – 2/2632 eingetragenen gleichlautenden Baulasten ein einziges Grundstück bildet.</p> <p>Eingetragen aufgrund der Verpflichtungserklärung vom 19.08.2011 am 24.08.2011</p> <p><i>Warobiow</i> Warobiow</p>	

7.9 Mängel an den Gebäuden

Mangel	Kostenschätzung aus Gutachten - März 2021	Kostensteigerung - Baupreisindize - Statistisches Bundeamt	Kostenschätzung zum Wertermittlungs- stichtag
	Brutto	Brutto	Brutto
Erneuerung der Dichtstoffversiegelung in der Wohnung Dachgeschoss Bandstraße 89	750,00 €	280,50 €	1.030,50 €
Verputzen einer Verteilerdose im Treppenhaus Bandstraße 89	62,50 €	23,38 €	85,88 €
Farbbeschichtung des Entwässerungsspeiers am Balkon im 1. Obergeschoss des Gebäudes Bandstraße 89	375,00 €	140,25 €	515,25 €
Abplatzungen im Bereich der Kelleraußenwand an der östlichen Giebelseite	4.656,00 €	1.741,34 €	6.397,34 €
Abblättern der Putz im Wasch- und Trockenraum des Gebäudes Bandstraße 89	4.450,00 €	1.664,30 €	6.114,30 €
Abdichtung Rohrleitungen im Keller	3.469,00 €	1.297,41 €	4.766,41 €
Verschluss von Entwässerungsrohren im Keller Bandstraße 91	2.063,00 €	771,56 €	2.834,56 €
Beseitigung Verstopfung der Fallrohre	375,00 €	140,25 €	515,25 €
Instandsetzung Unterschicht der Balkone Bandstraße 93	1.900,00 €	710,60 €	2.610,60 €
Beseitigung von Kellerfeuchte in der Bandstraße 93	3.631,00 €	1.357,99 €	4.988,99 €
Feuchtigkeit im Bereich des Treppenabgangs Bandstraße 93	3.331,00 €	1.245,79 €	4.576,79 €
Traufbleche Bandstraße 89 erneuern	2.063,00 €	771,56 €	2.834,56 €
Risse in der Fugenversiegelung zwischen Bandstraße 91 und 93	2.281,00 €	853,09 €	3.134,09 €
Abplatzungen im Sockelbereich der Nordfassade des Gebäudes Bandstraße 93	5.438,00 €	2.033,81 €	7.471,81 €
Flankenabriss der Dichtstoff- Versiegelung zwischen Bandstraße 89 und 91	1.517,00 €	567,36 €	2.084,36 €
Gesamtsummen:	36.361,50 €	13.599,20 €	49.960,70 €
Kostentragung nach Verhältnis der Miteigentumsanteile:			85,16 / 1.000
Anteil Kostentragung Wertermittlungsobjekt:			4.254,65 €