

Verkehrswertgutachten

über die Ermittlung des Verkehrswertes
(gemäß § 194 Baugesetzbuch)

Bewertungsobjekt:



Mehrfamilienhaus Steeler Straße 285 in 45138 Essen, Stadtteil Huttrop
Grundbuch von Huttrop, Flur 7, Flurstück 123, Blatt 1380

**Unbelasteter Verkehrswert
(Marktwert): 1.405.000 €**

Wertermittlungstichtag:

Mittwoch, 1. April 2026

Qualitätstichtag:

Mittwoch, 1. April 2026

Inhaltsverzeichnis

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

4.1	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG	17
4.2	DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN	17
4.2.1	DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG	17
4.2.2	WESENTLICHE BEGRIFFE DES ERTRAGSWERTVERFAHRENS	18
4.2.3	DER LIEGENSCHAFTSZINS	18
4.2.4	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES	19
4.2.4.1	Ermittlung des Rohertrages	19
4.2.4.2	Ermittlung des Grundstücksreinertrages	20
4.2.4.3	Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage	21
4.2.4.4	Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage	21
4.2.4.5	Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks	22
4.2.5	MARKTANPASSUNG	22
4.2.6	ABLEITUNG DES VORLÄUFIGEN MARKTANGEPASSTEN ERTRAGSWERTES	22
4.3	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	22
4.3.1	AUSWAHL VON GEEIGNETEN VERGLEICHSOBJEKTEN	23
4.3.2	WAHL DES VERGLEICHSMASSTABS	24
4.3.3	ANPASSUNG DER VERGLEICHSOBJEKTE AN DEN WERTERMITTLUNGSTICHTAG	24
4.3.4	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN VERGLEICHSWERTES	24
4.3.5	MARKTANPASSUNG	24
4.3.6	ABLEITUNG DES VORLÄUFIGEN MARKTANGEPASSTEN VERGLEICHSWERTES	25
5	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	25
5.1	ALLGEMEINES	25
5.2	BEWERTUNG DER GARAGEN	25
5.3	BEWERTUNG DES BERGSCHADENMINDERWERTVERZICHT	26
5.4	BEWERTUNG DER ERSCHLIEßUNGSSITUATION	27
6	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	28
6.1	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE	28
6.2	ZUSAMMENSTELLUNG DER VERFAHRENERGEBNISSE	29
6.3	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	29
7	ANLAGEN	31
7.1	AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER	31
7.2	BILDER GEBÄUDE UND ALLGEMEINFLÄCHEN	32
7.3	GRUNDRISSSE UND ANSICHTEN	37

1 Vorabinformation

1.1 Wesentliche Informationen

Auftraggeber:	Amtsgericht Essen, Abteilung 180, Zweigertstraße 52, 45130 Essen Beschluss vom 5. Dezember 2025 Aktenzeichen: 180 K 60 /25
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Objektadresse:	Steeler Straße 285 in 45138 im Essener Stadtteil Huttrop
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit ca.: 14 Wohnungen und einer gewerblich genutzten Fläche im Erdgeschoss
	Gesamtwohnfläche: ca.: 854 m ² Gewerbefläche: ca.: 278 m ² Wohn- und Nutzfläche; ca.: 1.132 m ²
	Anzahl Garagen: 8
Grundstück:	Amtsgericht Essen, Grundbuch von Huttrop Flur 7, Flurstück 123, Blatt 1380
Grundstücksgröße:	Gesamtgrundstück: 734 m ²
Objektdaten:	Jahr der Gebrauchsabnahme 1963 Modifizierte Restnutzungsdauer: 26 Jahre
Bewertungsverfahren:	Ertragswert- und Vergleichswertverfahren
Bewertungsergebnis:	

Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	1.421.695 €
Verkehrswert der Garagen:	49.241 €
Bewertung des Bergeschadenminderwertverzichtes:	-51.181 €
Bewertung der Erschließungssituation:	-14.260 €
Verkehrswert:	1.405.495 €
Verkehrswert (gerundet):	1.405.000 €

Allgemeine Informationen:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit vier Vollgeschossen und einer ausgebauten Dachgeschossfläche. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Im rückwärtigen Grundstücksteil befindet sich ein Garagenhof mit acht Garagen. Die gesamte Fläche im Erdgeschoss ist gewerblich genutzt.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksfläche erfolgt durch eine Zufahrt, die sich auf dem nebenliegenden Grundstück befindet. Eine alleinige Erschließung der rückwärtigen Grundstücksfläche ist nicht gegeben. Das Grundbuch des Bewertungsobjektes ist mit einem Bergeschadenverzicht belastet.

Eine Besichtigung der Wohn-, Keller- und Dachgeschossflächen war nicht möglich. Lediglich die Verkehrsflächen des Gebäudes konnten begangen werden. Es liegen daher keine Informationen zu dem Zustand der Wohnung vor. Die aus dem Bauaktenarchiv entnommenen Flächenangaben konnten nicht überprüft werden. Für diese Eigenschaften kann in diesem Gutachten keine Haftung übernommen werden.

Den Bauplänen ist zu entnehmen, dass sich in dem ausgebauten Dachgeschoss zwei Wohnungen befinden sollen. Im Rahmen der Besichtigung konnte nicht eruiert werden, ob sich die im Dachgeschoss links gelegene Wohnung in einem ausgebauten und

vermietungsfähigen Zustand befindet. Die Gestaltung der Wohnungseingangstür, sowie die Anordnung der Dachflächenfenster, lässt darauf schließen. Die in den Bauzeichnungen vermerkten Dachgauben für diese Wohnung im Dachgeschoss links, wurden nicht realisiert. In den folgenden Verfahren wurde die Wohnfläche dieser Wohnung im Dachgeschoss links berücksichtigt. Eine Gewähr dafür, dass diese Wohnung vorhanden ist, kann von dem Sachverständigen nicht übernommen werden.

Durch den Gebäudeeigentümer wurden keine Unterlagen zu dem Gebäude bereitgestellt. Informationen zu Mietverträgen oder Betriebs- und Heizkostenbelastungen der Mieter liegen nicht vor. Im Rahmen dieses Gutachtens erfolgt die Verkehrswertermittlung daher lediglich auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Mieterträge.

Diese Verkehrswertermittlung basiert auf den Erkenntnissen der Objektbegehung am Mittwoch, dem 1. April 2026 sowie der Einsicht der Grundakte und diverser Auskünfte.

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

1.2 Beantwortung der gerichtlichen Fragestellungen

- Zur Frage, ob ein Gewerbebetrieb geführt wird:
 - Die gesamte Fläche des Erdgeschosses wird gewerblich genutzt. Das Unternehmen Tieger Dekoration vertreibt Bodenbeläge.
- Zur Frage, ob bei der Besichtigung Zubehör vorhanden war:
 - Zubehör war nicht vorhanden.
- Zur Frage, ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die von dem Sachverständigen nicht geschätzt sind:
 - Es liegen keine Hinweise auf sonstige Zubehörstücke vor.
- Zur Frage nach baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen:
 - Bei Einsichtnahme in die Bauakte waren keine Hinweise auf baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar.
- Zur Frage nach Baulasten:
 - Es liegen keine Baulasten vor.
- 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 der Stadt Essen
- Bodenrichtwertauskunft (BORIS-NRW)
- Fotodokumentation im Rahmen der Besichtigung
- Grundrisspläne
- Altlastenauuskunft
- Auskunft über Erschließungsbeiträge
- Auskunft über Auswirkungen des Bergbaus
- Mietenspiegel der Stadt Essen
- Auskunft des Gutachterausschusses zu vergleichbaren Kauffällen

Im Rahmen der Vorbereitung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens wurde die Gebäudeeigentümerin mehrfach zu der Bereitstellung von Unterlagen zu dem Bewertungsobjekt aufgefordert. Diese Anfragen blieben ohne Beantwortung. Daher liegen keine gesicherten Informationen zu den Mietverhältnissen oder sonstigen Informationen zu dem Gebäude vor.

2.3 Stichtage

2.3.1 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung am Mittwoch, dem 1. April 2026. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, wie nach der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

2.3.2 Qualitätsstichtag

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

^{*1} § 194 BauGB

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

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

- Die Qualität und der Zustand ggf. vorhandener horizontaler bzw. vertikaler Sperrschichten.
- Zum Ortstermin nicht als dauerhaft gegeben feststellbare Umwelteinflüsse (Lärm, Staub, Geruch etc.).
- Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten, deren Einwirkungsrisiko sich nicht bereits aus den Unterlagen ergeben.
- Besondere Baugrundverhältnisse (Tragfähigkeit, Grundwassersituation, bergbauliche Entwicklungen, etc.), deren Einwirkungsumfang sich nicht bereits aus den aufgeführten Unterlagen und Dokumenten ergeben.
- Die Vermietungssituation der Wohnungen, sowie deren vertraglich vereinbarter Mietzins.
- Die Höhe der Betriebs- und Heizkosten.
- Der energetische Zustand des Gebäudes.
- Der bauliche Zustand der Wohnungen.

2.6 Grundbuchdaten

Die Auftraggeberin hat Grundbuchdaten vom 29. August 2025 vorgelegt. Das vorliegende Grundbuch hat folgenden Inhalt:

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Essen Grundbuch von Huttrop Flur 7, Flurstück 123, Blatt 1380 Hof- und Gebäudefläche Steeler Straße 285 Grunddienstbarkeit auf den Grundstücken Flur 7 Nr. 41/17 und 42/17 eingetragen in Band 81 Blatt 2595 Abteilung II Nr. 1
Erste Abteilung	 Auf Grund der Auflassung vom 10.09.2020, und Bewilligung vom 16.07.2021, eingetragen am 01.09.2021
Zweite Abteilung	• Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bergschädenverzicht) für die Mannesmann Aktiengesellschaft in Düsseldorf. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 10. September 1957 eingetragen am 29. November 1957 und unter gleichzeitiger Neufassung umgeschrieben am 20. Mai 1976. • Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 29.08.2025
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.

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.

Ende 2025 lebten 596.710 Menschen ² 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 anderen 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 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

Wirtschaftliche Kraft bekommt Essen durch den Firmensitz einiger Großunternehmen im Stadtgebiet und zählt durch diese Ansiedlungen zu einem der bedeutenderen Industrie- und Wirtschaftsstandorte in Deutschland. Durch die Universität Duisburg-Essen zählt die Stadt zu den Hochschulstandorten.

Die Bevölkerungsentwicklung war in den Jahren 2020 bis 2022 leicht positiv. 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.

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

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 2026 gibt Auskunft über die Situation auf dem Grundstücksmarkt und weist auf eine deutliche Belebung des Marktgeschehens hin. Im Berichtszeitraum 2025 wurden 4.336 Kauffälle ³ von dem Gutachterausschuss registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Transaktionen um 13,2 % gestiegen. Bereits im Berichtsjahr 2024 zeigte sich ein leichter Anstieg der Marktaktivitäten, der sich durch die Entwicklung in Berichtsjahr 2025 nun im zweiten Jahr verstetigt. Der Grundstücksmarktbericht 2026 weist darauf hin, dass die Kauffälle nahezu den Stand der Jahre 2019 und 2020 erreicht haben.

In allen Grundstücksteilmärkten waren im Berichtsjahr 2025 Zuwächse an Kauffällen zu verzeichnen. Der Handel mit Bestandsimmobilien im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich mit einem Anstieg der Kauffälle in Höhe von 14,2 % deutlich abgesetzt.

Auf dem Essener Grundstücksmarkt wurden im Berichtsjahr 2025 Immobilien im Gesamtwert von 1,69 Milliarden Euro umgesetzt. Gegenüber dem Berichtsjahr 2024 betrug die Steigerung der Umsätze + 340 Mio. €.

Die Umsätze von Büro- bzw. Handelsimmobilien konnten sich etwas, gegenüber den Zahlen aus 2023 und 2024 etwas erholen, verbleiben mit einem Umsatzvolumen von lediglich 189 Mio. € auf einem niedrigen Niveau. Auf einem niedrigen Niveau befindet sich auch der Markt für unbebaute Grundstücke. Im Berichtsjahr 2025 wurden lediglich 64 unbebaute Grundstücke verkauft. Die Preise für Wohnbauland sind gegenüber dem Vorjahr um ca. 2,0 % gestiegen.

Für dieses Gutachten ist die Entwicklung in dem Marktsegment der bebauten Grundstücke von besonderem Interesse. In diesem Segment macht der Grundstücksmarktbericht lediglich Angaben zu der Preisentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, in dem die Preise um ca. 1,1 % zum Berichtsjahr 2024 gestiegen sind.

Aussagen zu der Entwicklung im Teilbereich von Mehrfamilienhäusern mit gewerblich genutztem Anteil, wurden im Grundstücksmarktbericht nicht veröffentlicht. Verglichen wurde daher die Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes in dem Teilsegment der gemischt genutzten Gebäude. Der Liegenschaftszinssatz in diesem Segment lag im Grundstücksmarktbericht 2025 im Mittel bei 4,5 % ⁴. Der Grundstücksmarktbericht 2026 weist in diesem Segment einen Rückgang um - 0,1 % auf 4,4 % ⁵ aus. Die durchschnittlichen Kaufpreise in diesem Teilbereich sind von 1.215 €/m² Wohn-/Nutzfläche im Jahr 2024 auf 1.386 €/m² Wohn-/Nutzfläche im Berichtsjahr 2025 gestiegen.

Diese Kennzahlen weisen auf eine stabile und gegenüber dem Vorjahr weitgehend unveränderte Marktsituation im Bereich der gemischt genutzten Gebäude hin. Wesentliche Veränderungen in diesem Marktsegment sind nicht erkennbar.

3.4 Kleinräumige Lage des Bewertungsobjektes

Das Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen veröffentlicht Daten zu allen Stadtteilen. Der Ausarbeitung aus 12/2025 ⁶ zum Stadtteil Huttrop können folgende wesentlichen Stadtteilinformationen entnommen werden:

^{*3} Grundstücksmarktbericht 2026, Seite 14

^{*4} Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 43

^{*5} Grundstücksmarktbericht 2026, Seite 54

^{*6} <https://www.essen.de/dasistessen/stadtteile/>

- Mit 15.498 Einwohnerinnen und Einwohnern leben Ende 2024 rund 2,6 % der Essener Bevölkerung im Stadtteil.
- Die Altersverteilung der Bevölkerung im Stadtteil entspricht der Altersverteilung der Gesamtstadt von Essen. Dies bezieht sich auf alle Altersgruppen. Lediglich der Anteil der über 65-jährigen Personen liegt mit einem Anteil von 23,1 % leicht über dem Durchschnitt der Gesamtstadt in Höhe von 21,7 % dieser Bevölkerungsgruppe.
- Mit rund 5.637 Personen liegt der Anteil von Personen mit doppelter Staatsbürgerschaft und Nichtdeutschen mit 36,4 % leicht über dem Durchschnitt der Gesamtstadt (32,8 %). Personenkreise aus den Herkunftsländern Syrien, Türkei und Irak führen die Statistik der Herkunftsländer deutlich an.
- Die Situation der Geburten- und Sterbezahlen ist negativ. Im Jahr 2024 standen den 137 Lebendgeborenen 221 gestorbene Personen gegenüber. Es verblieb ein Sterbeüberschuss von -84 Personen im Jahr 2024. Bezogen auf die Gesamtbevölkerung in Huttrop beträgt dieser Sterbeüberschuss -5,4 %. Die Gesamtstadt Essens verzeichnet einen stadtweiten Sterbeüberschuss in Höhe von lediglich -3,9 % der Gesamtbevölkerung. Der Sterbeüberschuss im Stadtteil Huttrop ist im Vergleich zur Gesamtstadt leicht erhöht.
- Der Stadtteil hat im Berichtsjahr 2024 einen positiven Wanderungssaldo von 178 Personen verzeichnet. Der Außenwanderungssaldo über die Stadtgrenze Essens hinweg war 2024 mit einem Zuzug von 57 Personen positiv. Der Binnenwanderungssaldo innerhalb des Stadtgebietes zeigt ebenfalls einen Bevölkerungszuwachs aus dem Essener Stadtgebiet von 121 Personen. Die Entwicklung des Sterbeüberschusses wird durch den Wanderungssaldo deutlich kompensiert.
- Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet lag Ende 2024 mit 876 erwerbslosen Personen bei einer Quote von 9,5 %. Diese Quote liegt leicht über dem Durchschnitt der Gesamtstadt Essen in Höhe von 9 %.
- Die durchschnittlichen Bruttoarbeitsentgelte lagen im Stadtteil Huttrop Ende 2024 mit 4.139 € in etwa auf dem Niveau des Stadtgebietes, in Höhe von 4.180 € monatlich.

Die sozialen Rahmenbedingungen im Stadtteil Huttrop entsprechen weitestgehend den Entwicklungen der Gesamtstadt Essen. Die Arbeitslosenquote, sowie die durchschnittlichen Bruttoarbeitslosenentgelte liegen auf dem gesamtstädtischen Niveau. Die Sozialdaten zeigen das Bild eines stabilen Stadtteils. Negative Auswirkungen, die sich auf die Verkehrswertermittlung des Bewertungsobjektes auswirken können, sind nicht zu erkennen.

3.5 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Essener Stadtteil Huttrop und zählt zu dem Stadtbezirk I, der die Stadtteile Stadtmitte, Frillendorf und Huttrop umfasst. Die Entfernung zu den wesentlichen Versorgungspunkten und Anschlussstellen wird wie folgt beschrieben:

Autobahnanschluss:	A 40 – Essen Anschlussstelle Frillendorf	3,00 km
	A 52 – Essen Anschlussstelle Bergerhausen	1,30 km
Fernbahnhof (ICE, CE):	Essen Hauptbahnhof	2,80 km
Einkaufszentrum:	Limbecker Platz	3,80 km
Flughafen:	Düsseldorf	30,4 km
Bushaltestelle:	Haltestelle Dinnendahlstraße	100 m
Nahversorgung:	Fußläufig im Umkreis erreichbar	250 m

Die Parksituation in dem Quartier ist entspannt, Parkflächen im öffentlichen Raum stehen zur Verfügung. Auf dem eigenen Grundstück stehen lediglich die acht Garagen als Parkflächen zur Verfügung. Weitere Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück sind nicht vorhanden.

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes sind gut zu erreichen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben.

3.6 Das Bewertungsgrundstück

3.6.1 Grundstücksbeschreibung und -beschaffenheit

Die Grundstücksgesamtfläche des Bewertungsobjektes beträgt 734 m². Die Grundstücksgrenzen verlaufen weitgehend gradlinig. Die Grundstückstopografie ist ebenerdig ohne Höhenunterschiede im Grundstücksverlauf. Das Mehrfamilienhaus reiht sich seitlich zu beiden Seiten in die Blockrandbebauung des Quartiers ein. Im rückwärtigen Grundstücksteil befindet sich ein Garagenhof mit acht Garagen. Gartenflächen sind nicht vorhanden. Die Gebäudestraßenseite grenzt unmittelbar an den öffentlichen Gehweg an. Auf der Rückseite des Bewertungsobjektes Steeler Straße 285 kragt das gewerblich genutzte Erdgeschoss über die Gebäuderückseite aus.

Die Erschließung des rückwärtigen Garagenhofes ist nur durch eine Gebäudedurchfahrt möglich, die sich auf Teilflächen des nebenliegenden Grundstücks erschließt. Zur grundbuchlichen Sicherung ist eine Grunddienstbarkeiten in das Grundbuch des Bewertungsobjektes eingetragen. Die zusätzliche öffentlich-rechtliche Sicherung dieses Wegerechtes, durch eine Baulast auf dem nebenliegenden Grundstück, erfolgte nicht.

3.6.2 Lärmimmission

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

Im Bereich der Verkehrsachse Steeler Straße wird eine Lärmimmission von bis zu 70 – 74 db(A) vermerkt. Im naheliegenden Kreuzungsbereich zu der Plantenbergstraße steigt die Lärmimmission auf über 75 db(A) an.

3.6.2.1 Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht

Durch den Sachverständigen wurde eine Anfrage bei dem Amt für Geoinformationen, Vermessung und Kataster der Stadt Essen gestellt.⁷ Im Rahmen dieser Anfrage wurde bestätigt, dass das Bewertungsgrundstück zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst ist.

Es wurde jedoch der Hinweis gegeben, dass sich auf dem Grundstück ein Gewerbebetrieb mit geringer Gefährdungsvermutung befunden haben soll. Ob es sich hierbei tatsächlich um einen Standort mit altlastenrelevanter Nutzung oder beispielsweise lediglich um eine Büroadresse handelt, ist zum Wertermittlungsstichtag noch nicht geklärt. Daher wird das Grundstück zurzeit im Verzeichnis über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen als kontaminationsverdächtige Fläche unter der Nr. 3827 (Automobile) nachrichtlich geführt.

Aus Altlastensicht besteht kein Handlungsbedarf. Im Zuge von Bauvorhaben, insbesondere bei Eingriff in den Boden, sind jedoch Auflagen des Umweltamtes, Untere Bodenschutzbehörde, möglich. Art und Umfang der Auflagen sind von dem jeweiligen Bauvorhaben abhängig.

Wertrelevante Einflüsse sind nicht zu berücksichtigen.

^{*7} Schreiben der Stadt Essen vom 17. Dezember 2025 – Aktenzeichen 1767/25

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 Arnsberg⁸ eine Anfrage gestellt.

Die Bezirksregierung bewertet die Situation wie folgt:

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hercules“ 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 Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

Das Bewertungsobjekt weist zum Wertermittlungsstichtag keine von außen erkennbaren Schäden vor, 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. Durch die Stadt Essen⁹ wurde bestätigt, dass:

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

Mögliche zukünftige Abgaben, deren Grundlage zum Wertermittlungsstichtag erkennbar sind, sind somit nicht gegeben.

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

Das Geoinformationssystem der Stadt Essen bietet Auskunft über die Eintragung von Baulasten im Stadtgebiet Essen. Für das Bewertungsgrundstück sind keine Baulasten eingetragen.

3.6.2.6 Bauordnungsrechtliche Situation

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 137. Der Bebauungsplan ist mit dem Zusatz „Nichtanwendung“ gekennzeichnet. Ein gültiger Bebauungsplan für das Bewertungsgrundstück besteht somit 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

^{*8} Schreiben vom 15. Januar 2026 – 60.70.74-004/2025 - 3565

^{*9} Schreiben der Stadt Essen vom 8. Januar 2026 – Aktenzeichen 66-4-3-26ANL1-10

Umgebung ein. Es liegen nach sachverständiger Einschätzung keine bauordnungsrechtlichen Abweichungen vor.

Der Flächennutzungsplan enthält keine Vorgaben für das Bewertungsgrundstück und weist die Fläche lediglich als Fläche des Stadtgebietes aus.

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 Quadratmeter Grundstücksfläche für den Boden, innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone). Der Bodenwert bezieht sich auf Grundstücke, die in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstückszuschnitt und Erschließungszustand weitgehend übereinstimmen. Der Bodenrichtwert wird mit einer Zonenbegrenzung dargestellt. Innerhalb der Bodenrichtwertzone bezieht sich der Bodenwert auf die Lage, auf die er platziert ist. Die Auskunft über den Bodenrichtwert wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Essen, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, entnommen.

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjektes (Bodenrichtwertnummer 17370) beträgt für eine misch- oder mehrgeschossige Bebauung 530 €/m². Die folgende Tabelle stellt die Eigenschaften des Richtwertgrundstücks den Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks gegenüber.

1. Abgabefreier Bodenrichtwert:			
Bodenrichtwert (BORIS NRW)			530,00 €/m²
Anpassung abgabenrechtlicher Zustand:	abgabefrei		0,00 €/m²
Abgabefreier Bodenrichtwert:			530,00 €/m²
2. Anpassung des Bodenrichtwertes durch abweichende Grundstücksmerkmale:			
Abgabefreier Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag:			530,00 €/m²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Marktentwicklung (Stichtag)	01.01.2026	01.04.2026	X 1,0
WGfZ	keine Angaben	keine Angaben	X 1,0
Anzahl Vollgeschosse (VG)	II-XV	IV	X 1,0
Grundstückstiefe	40 Meter	ca. 31 Meter	X 1,0
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	X 1,0
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	X 1,0
Angepasster abgabefreier Bodenrichtwert:			= 530,00 €/m²
Ausstehende Abgaben des Bewertungsobjekts:			- 0,00 €/m²
Abgabefreier Bodenrichtwert			= 530,00 €/m²
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes:			
Abgabefreier Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag:			530,00 €/m²
Grundstücksgesamtfläche:			734,00 m²
Grundstückswert:			389.020,00 €
Grundstückswert (gerundet):			389.000 €

Das Bewertungsgrundstück weicht in keinem Merkmal von den Vorgaben des Richtwertgrundstücks ab. Bei den weiteren Berechnungen wird mit einem gerundeten Grundstücksanteil in Höhe von **389.000 €** gerechnet.

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

3.7 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.7.1 Vorbemerkung

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

3.7.2 Gebäudebeschreibung

3.7.2.1 Bauausführung und Gebäudebeschreibung

Das Gebäude konnte an dem Tag der Besichtigung nicht vollständig begangen werden. Zugänglich waren lediglich die Außenbereiche, sowie die gewerblich genutzte Fläche im Erdgeschoss und das Treppenhaus. Zugang zu den einzelnen Wohnungen und den Kellerflächen des Bewertungsobjektes wurden dem Sachverständigen nicht ermöglicht.

Die folgende Beschreibung basiert daher auf den Erkenntnissen der Besichtigung zum Wertermittlungstichtag, sowie den Unterlagen des Bauaktenarchives der Stadt Essen. Durch den Eigentümer wurden keine Informationen zu dem Gebäude übermittelt.

Dem Bauaktenarchiv konnte eine Baubeschreibung vom 1. September 1961 entnommen werden. Auf eine Irritation weist der Sachverständige deutlich hin. In diversen Schriftsätzen der Bauakte wird das Bauvorhaben mit den Hausnummern Steeler Straße 309/311 beschrieben. Handschriftlich wurde in einigen Dokumenten diese Bezeichnung auf die Hausnummer Steeler Straße 285 geändert. Die Grundlage für diese Änderung der Bezeichnung konnte nicht ermittelt werden.

Durchgängig ist jedoch die Bezeichnung des Bauvorhabens mit der Bauscheinnummer 63-2-10418/61 aus dem Bauschein vom 30. April 1962. Diese Bauscheinnummer findet sich auf allen Grundrissplänen, Schriftsätzen und der Baubeschreibung wieder. Alle Unterlagen sind Bestandteil der Baugenehmigung. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Baubeschreibung mit der Bezeichnung Steeler Straße 309/311 das Bewertungsobjekt Steeler Straße 285 beschreibt. Zudem passen die beschriebenen Merkmale zu dem vor Ort besichtigten Gebäude.

Auf Basis der Informationen sind die wesentlichen konstruktiven Gebäudeteile wie folgt zu beschreiben:

Gebäudeteil	Beschreibung:
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus mit vier Vollgeschossen
Dachform:	- Satteldach mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss - Dachneigung 45 Grad - Dachkonstruktion aus Bauholz - Dacheindeckung mit Frankfurterpfanne - Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink
Wärmeversorgung / Warmwasser:	- Unklar - Die Baubeschreibung weist auf Durchlauferhitzer für die Warmwasserbereitung hin
Fundamente:	- Stampfbeton - Außenwände Kellergeschoss in Vollziegel, Steinfestigkeit MZ 150
Außenwände der Wohngeschosse:	Hohllochziegel (HLZ 150)
Bauweise der Innenwände:	- Tragende Wohnungstrennwände und Wände zum Treppenhaus in Hohllochziegel 24 cm stark - Nicht tragende Trennwände in Schwemmstein ausgeführt
Bauart der Decken:	- Stahlbetondecken über Kellergeschoss und den Wohngeschossen - Über dem ausgebauten Dachgeschoss Holzbalkendecke
Bauart der Treppen:	- Im Außenbereich Betontreppe - Im Innenbereich Betontreppen mit Kunststeinabdeckung - Bodentreppe aus Tannenholz - Treppengeländer Eisen mit Mipolamhandlauf
Fußböden:	Zementestrich im Kellergeschoss

	• Schwimmender Estrich in den Wohnräumen in 5 cm Stärke

Das Gebäude machte im Rahmen der Besichtigung einen ungepflegten, jedoch weitgehend mängelfreien Eindruck. Vermutlich in den 80er Jahren wurden die Fenster in allen Gebäudeteilen durch doppelverglaste Kunststoffenster ausgetauscht.

Den Bauplänen ist zu entnehmen, dass sich in dem ausgebauten Dachgeschoss zwei Wohnungen befinden sollen. Im Rahmen der Besichtigung konnte nicht sicher eruiert werden, ob sich die im Dachgeschoss links gelegene Wohnung in einem ausgebauten und vermietungsfähigen Zustand befindet. Die Gestaltung der Wohnungseingangstür, sowie die Anordnung der Dachflächenfenster, lässt darauf jedoch schließen. Die in den Bauzeichnungen vermerkten Dachgauben für die Wohnung im Dachgeschoss links, wurden nicht realisiert. In den folgenden Verfahren wurde die Wohnfläche dieser Wohnung im Dachgeschoss links berücksichtigt. Eine Gewähr dafür, dass diese Wohnung vorhanden ist, kann von dem Sachverständigen nicht übernommen werden.

3.7.2.2 Energetische bauliche Situation

Es liegt kein Energieausweis vor. Die Fenster sind mit Doppelverglasung ausgestattet. Der energetische Gesamtzustand des Gebäudes ist baujahresspezifisch. Unterlagen zu Heizkostenabrechnungen wurden nicht vorgelegt.

3.7.2.3 Restnutzungsdauer

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

Die Fertigstellung und Abnahme des Gebäudes erfolgte durch die Gebrauchsabnahme vom 28. August 1963. 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 erneuert.

Die Anlage 2 der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) gibt ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen vor. Durch den Einbau neuer Fenster und bauordnungsrechtlich genehmigten Grundrissänderungen im gewerblich genutzten Erdgeschoss, wurde dem Gebäude nach sachverständiger Einschätzung eine modifizierte Restnutzungsdauer von

26 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 der Immobilienwertermittlungsverordnung 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 Gesamtertrag des Grundstückes abzüglich Reinertragsanteil des Grund und Bodens.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinses und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Das

Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinses einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblichen erzielbaren Grundstücksertrages dar.

4.2.2 Wesentliche Begriffe des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

4.2.3 Der Liegenschaftszins

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

Nach § 21 (2) der ImmoWertV sind Liegenschaftzinssätze die Zinssätze, zu denen sich Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt verzinsen. Der Liegenschaftszins richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. In dem aktuellen Grundstücksmarktbericht wird für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil von über 20 % der Gesamtfläche ein Liegenschaftszins in Höhe von 4,4 %¹⁰ ausgewiesen. Liegenschaftzinssätze werden von den Gutachterausschüssen auf der Basis von Kaufpreissammlungen abgeleitet und in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

^{*10} Grundstücksmarktbericht Essen 2026, 5.2.1.3.

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

- Der Liegenschaftszinssatz des Grundstücksmarktberichtes basiert auf einer Miete von 8,02 €/m² Wohnfläche. Der durchschnittliche Mietzins der Wohnungen liegt bei durchschnittlich ca. 7,55 €/m². Daher wird mit einem Abschlag zum Liegenschaftszins in Höhe von - 0,3 % gerechnet.
- Dem Liegenschaftszinssatz des Grundstücksmarktberichtes in Höhe von 4,4 %, liegt ein Rohertragsvervielfältiger in Höhe von 14,2 zu Grunde. Bezogen auf den Verkehrswert und die marktüblich erzielbaren Roherträge weist das Bewertungsobjekt mit einem Faktor von 13,8 leicht unter diesem Mittelwert. Daher wird mit einem Abschlag zum Liegenschaftszins in Höhe von - 0,1 % gerechnet.

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

Zur Ermittlung des Ertragswertes wird mit einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszins in Höhe von 4 % gerechnet. Der Grundstücksmarktbericht gibt für dieses Segment Liegenschaftszinssätze in einer Spannbreite von 1,5 % bis zu 7,7 %, bei einer Mittelwertbildung von 4,4 %, vor. Der objektspezifisch abgeleitete Liegenschaftszins für das Bewertungsobjekt in Höhe von 4 % liegt innerhalb der Vorgaben des Grundstücksmarktberichtes.

4.2.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

4.2.4.1 Ermittlung des Rohertrages

Für die Wertermittlung maßgeblich ist die Wohnfläche und der marktüblich erzielbare Mietzins. Die Höhe des marktüblichen Mietzinses wurde aus dem qualifizierten Mietenspiegel 2024 der Stadt Essen für jede Wohnung einzeln abgeleitet. Die folgende Berechnung ermittelt zunächst den Rohertrag des Wertermittlungsobjektes, auf der Grundlage des qualifizierten Mietenspiegels. Aus diesem wurden, unter Berücksichtigung der Lage und der erkennbaren Ausstattungsmerkmale der Wohnungen, folgende Werte ermittelt.

		1. bis 3. Obergeschoss				Dachgeschoss		
Qualifizierter Mietenspiegel der Stadt	Essen 2024	Links hinten	links vorne	rechts hinten	rechts vorne	DG Rechts	DG Links	
Tabelle 1	Wohnfläche in m ²	93,08	34,99	26,27	75,53	68,68	95,78	A
	Basis-Nettomiete in €/m ²	6,85 €/m ²	7,94 €/m ²	9,71 €/m ²	6,60 €/m ²	6,53 €/m ²	6,88 €/m ²	B
Tabelle 2	Kategorie 1: Baualterklasse (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	C
	Kategorie 2: Wohnungstyp (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-2,3%	-2,3%	D
	Kategorie 3: Wohnungsausstattung (%)	-4,7%	-1,9%	-1,9%	-1,9%	-4,7%	-4,7%	E
	Kategorie 4: Heizung (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	F
	Kategorie 5: Modernisierung (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	G
	Kategorie 6: Wohnlage (%)	-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,8%	H
	Summe der Felder C bis H (%)	-9,5%	-6,7%	-6,7%	-6,7%	-11,8%	-11,8%	I
	Summe der Zu- / Abschläge (Euro/m ²)	-0,65 €/m ²	-0,53 €/m ²	-0,65 €/m ²	-0,44 €/m ²	-0,77 €/m ²	-0,81 €/m ²	J
	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete (€/m ²)	6,20 €/m ²	7,41 €/m ²	9,06 €/m ²	6,16 €/m ²	5,76 €/m ²	6,07 €/m ²	K
	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete (€)	Feld B X Feld J						
	Feld A X Feld K	577,03 €	259,21 €	237,95 €	465,10 €	395,56 €	581,21 €	L
	Spannungsuntergrenze (€/m ²)	5,15 €/m ²	6,15 €/m ²	7,52 €/m ²	5,11 €/m ²	4,78 €/m ²	5,04 €/m ²	M
	Spannungsuntergrenze (€)	478,93 €	215,14 €	197,50 €	386,03 €	328,31 €	482,40 €	N
	Spannungsobergrenze (€/m ²)	7,32 €/m ²	8,74 €/m ²	10,69 €/m ²	7,27 €/m ²	6,80 €/m ²	7,16 €/m ²	O
	Spannungsobergrenze (€)	680,89 €	305,86 €	280,78 €	548,82 €	466,76 €	685,83 €	P
Aus Mietenspiegel abgeleitete Angebotsmiete je m ² Wohnfläche:		7,20 €/m ²	8,41 €/m ²	10,06 €/m ²	7,16 €/m ²	6,76 €/m ²	7,07 €/m ²	
Monatliche Kaltmiete je Wohnung:		670,11 €	294,20 €	264,21 €	540,63 €	464,24 €	676,99 €	

Auf Grund der Situation auf dem Wohnungsmarkt wird für jede Wohnung ein Zuschlag in Höhe von 1 €/m² berücksichtigt. Damit liegen die angepassten Mietpreise innerhalb der vorgegebenen Spanne des Mietenspiegels. Für die Eingruppierung des Mietpreises sind folgenden Merkmale berücksichtigt worden:

- Nur bei der Wohnung im Dachgeschoss wurde ein Abschlag in Höhe von -2,3 % berücksichtigt.

- Die Lageklasse IV führt zu einem Abschlag in Höhe von -4,8 %.
- Bei der Wohnungsausstattung wurden folgende Ausstattungsmerkmale berücksichtigt:
 - Die Wohnungen mit der Bezeichnung links hinten, sowie die beiden Wohnungen im Dachgeschoss verfügen über keine Balkone (-2,8 %).
 - Es wurde davon ausgegangen, dass die Wohnungen nicht mit Bodenbelägen versehen wurden, die vom Vermieter in die Wohnungen eingebracht wurden (Abschlag in Höhe von -1,9 % bei allen Wohnungen)

Das gewerblich genutzte Erdgeschoss hat eine Mietfläche von ca. 278 m². Für dieses Ladenlokal wurde ein Nettokaltmietzins in Höhe von 7,50 €/m² Nutzfläche monatlich¹¹ zum Ansatz gebracht. Dieser Mietzins entspricht der Nutzung eines Ladenlokals in einer B-Lage mit einer Größe von über 100 m². Ladenloake dieser Größenordnung und Lage werden mit einem Mietzins in Höhe von 5 – 10 €/m² Nettokaltmiete als marktgerecht bewertet. Vor dem Hintergrund des guten Zustandes der Mietfläche im Erdgeschoss wird der Nettokaltmietzins sachverständig auf 7,50 €/m² Nutzfläche geschätzt.

Der Sachverständige weist deutlich darauf hin, dass durch die Eigentümer keine Mietverträge oder Flächenberechnungen zur Verfügung gestellt wurden. Auch hat keine Besichtigung der Mietflächen stattgefunden, in denen Flächenangaben oder Ausstattungsmerkmale überprüft werden konnten.

Auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen und Informationen wurden die marktüblichen Roherträge des Bewertungsobjektes wie folgt geschätzt:

Zusammenstellung der marktüblichen Roherträge				
Geschosslage:	Links hinten	links vorne	rechts hinten	rechts vorne
Wohnungen im 1. Obergeschoss:	670,11 €	294,20 €	264,21 €	540,63 €
Wohnungen im 2. Obergeschoss:	670,11 €	294,20 €	264,21 €	540,63 €
Wohnungen im 3. Obergeschoss:	670,11 €	294,20 €	264,21 €	540,63 €
Wohnungen im Dachgeschoss:		676,99 €		464,24 €
Ladenlokal im Erdgeschoss:				2.085,00 €
Marktübliche Roherträge monatlich:				8.533,66 €
				x 12 Monate
Marktübliche Roherträge jährlich:				102.403,86 €

4.2.4.2 Ermittlung des Grundstücksreinertrages

Die Ansätze der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten wurden dem Grundstücksmarktbericht 2026 der Stadt Essen entnommen.

^{*11} Gewerbemietenspiegel 2025 für Essen - Immopro.meo
https://www.immopromeo.com/wp-content/uploads/immopromeo_gewerbemietenspiegel_essen_2025_final_web.pdf

Ermittlung des Grundstücksreinertrages:			
Marktüblicher Grundstücksrohertrag:			102.403,86 €
Bewirtschaftungskosten:	Kostenansatz:	Menge:	Kosten:
Verwaltungskosten Wohnen:	359,00 €	14 WE	-5.026,00 €
Verwaltungskosten Gewerbe:	25.020,00 €	3%	-750,60 €
Instandhaltungskosten Wohnen:	14,00 €	854,06 m²	-11.956,77 €
Instandhaltungskosten Gewerbe:	7,00 €	278,43 m²	-1.949,01 €
Mietausfall Wohnen:	2%	77.383,86 €	-1.547,68 €
Mietausfall Gewerbe:	4%	25.020,00 €	-1.000,80 €
Summe Bewirtschaftungskosten:			-22.230,86 €
Grundstücksreinertrag:			80.173,01 €

Die Summe der Bewirtschaftungskosten liegt mit einem Anteil in Höhe von 21,7 % des Rohertrages in einem angemessenen wirtschaftlichen Verhältnis. Durch den Eigentümer wurden keine Unterlagen zu der Höhe von Betriebs- und Heizkosten vorgelegt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher der Ansatz verfolgt, dass alle Betriebs- und Heizkosten auf die Mietverhältnisse umgelegt werden können. Hinwiese auf außergewöhnlich hohe Verwaltungskosten, die als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in die Verkehrswertermittlung einfließen müssen, liegen nicht vor.

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:	734,00 m²
Bodenrichtwert:	530,00 €
Grundstückswert gerundet:	389.000,00 €
Liegenschaftszins:	4,00%
Bodenwertverzinsung	15.560,00 €
Reinertrag:	80.173,01 €
Bodenwertverzinsung:	-15.560,00 €
Gebäudereinertrag :	64.613,01 €

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:	64.613,01 €
Datum der Gebrauchsabnahme des Neubaus:	28. August 1963
Aus Gebrauchsabnahme abgeleitetes Baujahr:	1963
Baualter:	63 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer in Jahren:	26 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	4,00%
Barwertfaktor:	15,9827692
Ertragswert der baulichen Anlage	1.032.694,75 €

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 1.032.694,75 €.

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:	1.032.694,75 €
Bodenwert:	389.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	1.421.694,75 €

Der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjektes beträgt 1.421.694,75 €.

4.2.5 Marktanpassung

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

4.2.6 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Ertragswertes

Der vorläufige marktangepasste Ertragswert des Bewertungsobjektes wird auf

1.421.694,75 €

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

4.3 Vergleichswertverfahren

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Essen ist ein unabhängiges Gremium. Eine seiner zentralen Aufgaben ist die Führung der Kaufpreissammlung. Diese Aufgabe dient der

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

Der Sachverständige hat den Gutachterausschuss um eine Auswertung vergleichbarer Objekte gebeten. Der Gutachterausschuss hat für die zu bewertende Liegenschaft 17 Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zur Verfügung gestellt.

Vertragsdatum	Ortsteil	Baujahr	RND	Anzahl Vollgeschosse	Gesamt-grundstücks-fläche [m²]	Wohnfläche insg. [m²]	Nutzungs-fläche insg. [m²]	Summe WF/NF [m²]	Anzahl Wohneinheiten im Gebäude	Anzahl Gewerbe-einheiten im Gebäude	= bereinigter Kaufpreis [€]	ber. KP / Summe WF/NF [€/m²]
06.07.2023	Stadtkern	1962	20	5	329	525	75	600	7	1	700.000	1.167
28.02.2024	Ostviertel	1962	19	4	266	-	-	-	8	1	515.000	
06.03.2024	Steele	1960	18	2	101	-	-	-	2	1	270.000	
07.03.2024	Südostviertel	1956	-	1	2.357	-	-	-	-	1	1.198.400	
15.03.2024	Kray	1954	34	3	335	359	40	399	6	1	520.000	1.303
25.10.2024	Kray	1960	21	5	2.304	1.473	1.010	2.483	20	3	1.900.070	765
26.02.2025	Stadtkern	1955	-	5	140	-	-	-	-	1	570.000	
14.05.2025	Kray	1958	16	5	1.049	-	-	-	3	3	880.000	
27.06.2025	Stadtkern	1955	21	4	192	217	145	362	4	1	445.000	1.229
30.07.2025	Ostviertel	1959	-	4	416	-	-	-	-	1	380.000	
05.08.2025	Südostviertel	1957	-	6	2.253	-	-	-	75	3	5.050.000	
17.11.2025	Hutrop	1980	35	3	1.186	604	97	701	11	1	893.000	1.274
17.11.2025	Hutrop	1964	22	2	1.353	-	-	-	2	10	921.750	
05.12.2025	Kray	1956	24	2	542	248	286	534	3	2	610.000	1.096
12.12.2025	Steele	1960	30	2	419	134	265	399	2	2	520.000	1.303
17.12.2025	Steele	1978	-	4	792	-	-	-	16	1	2.900.000	
17.12.2025	Steele	1974	-	4	826	-	-	-	22	4	3.800.000	

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:

- Die Kaufpreisdaten stammen aus den Jahren 2023 bis 2025.
- Alle Kaufpreisdaten stammen aus umliegenden Stadtteilen mit vergleichbaren Sozialdaten. Aus dem Stadtteil Hutrop stammen lediglich zwei vergleichbare Kauffälle.
- Die Gebäudestruktur der Vergleichsobjekte ist mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.
- Bei allen Vergleichsobjekten handelt es sich um Wohngebäude mit einem vergleichbaren Flächenanteil für eine gewerbliche Nutzung.

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. Unter Ausschluss der vorgenannten Vergleichsobjekte verbleiben lediglich 7 Objekte, die mit dem Bewertungsobjekt eine hinreichende Übereinstimmung aufweisen.

Dem Gutachterausschuss liegen zu einem Großteil der Vergleichsobjekte keine verlässlichen Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen vor. Da diese Angaben für die Auswertung unerlässlich sind, können eine Vielzahl von Kauffälle nicht für das Vergleichswertverfahren genutzt werden.

Vertragsdatum	Ortsteil	Baujahr	RND	Anzahl Vollgeschosse	Gesamt-grundstücks-fläche [m²]	Wohnfläche insg. [m²]	Nutzungs-fläche insg. [m²]	Summe WF/NF [m²]	Anzahl Wohneinheiten im Gebäude	Anzahl Gewerbe-einheiten im Gebäude	= bereinigter Kaufpreis [€]	ber. KP / Summe WF/NF [€/m²]
06.07.2023	Stadtkern	1962	20	5	329	525	75	600	7	1	700.000	1.167
15.03.2024	Kray	1954	34	3	335	359	40	399	6	1	520.000	1.303
25.10.2024	Kray	1960	21	5	2.304	1.473	1.010	2.483	20	3	1.900.070	765
27.06.2025	Stadtkern	1955	21	4	192	217	145	362	4	1	445.000	1.229
17.11.2025	Hutrop	1980	35	3	1.186	604	97	701	11	1	893.000	1.274
05.12.2025	Kray	1956	24	2	542	248	286	534	3	2	610.000	1.096
12.12.2025	Steele	1960	30	2	419	134	265	399	2	2	520.000	1.303
Mittelwert :												1.162

Diese Vergleichsobjekte weisen einen durchschnittlichen bereinigten Kaufpreis in Höhe von 1.162 €/m² Wohnfläche auf.

4.3.2 Wahl des Vergleichsmaßstabs

Für die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren wird üblicherweise als Vergleichsmaßstab der Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Grundstücksmarktes genutzt. Die Auswertung zeigt, dass nach Ausschluss der Kauffälle mit fehlenden Flächenangaben 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 Wertermittlungstichtag

Die vergleichbaren Kauffälle weisen eine weitgehende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt auf. Die Kauffälle sind an den Wertermittlungstichtag anzugleichen.

Die von dem Gutachterausschuss bereitgestellten Vergleichspreise stammen aus den Jahren 2023 bis 2025. Eine Anpassung auf den Wertermittlungstichtag erfolgt auf Basis des Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 4,4 %. Dieser Liegenschaftszins wurde in dem Grundstücksmarktbericht 2026 veröffentlicht. Bei dieser Anpassung wird nicht der objektspezifische Liegenschaftszins in Höhe von 4 % angesetzt, sondern der Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 4,4 %, der von dem Gutachterausschuss ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wurde. Die folgende Berechnung passt die verbleibenden Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag an. Hierzu wurde die Differenz aus der Anzahl der Monate zwischen dem Vertragsdatum der Vergleichsobjekte und dem Wertermittlungstichtag gebildet. Auf der Basis des Liegenschaftszinssatzes erfolgt die Anpassung der Werte auf den Wertermittlungstichtag.

Aus der Anpassung der Kaufpreisdaten an den Wertermittlungstichtag und die Grundstücksgröße ergibt sich bei den verbleibenden zehn Vergleichsobjekten das folgende Bild:

Vertragsdatum	Ortsteil	Baujahr	RND	Anzahl Vollgeschosse	Gesamtgrundstücksfläche [m²]	Wohnfläche insg. [m²]	Nutzungsfläche insg. [m²]	Summe WF/NF [m²]	Anzahl Wohneinheiten im Gebäude	Anzahl Gewerbeeinheiten im Gebäude	= bereinigter Kaufpreis [€]	ber. KP / Summe WF/NF [€/m²]	Angepasst auf WEST - ber. KP / Summe WF/NF [€/m²]
06.07.2023	Stadtkern	1962	20	5	329	525	75	600	7	1	700.000	1.167	1.308
15.03.2024	Kray	1954	34	3	335	359	40	399	6	1	520.000	1.303	1.418
25.10.2024	Kray	1960	21	5	2.304	1.473	1.010	2.483	20	3	1.900.070	765	813
27.06.2025	Stadtkern	1955	21	4	192	217	145	362	4	1	445.000	1.229	1.261
17.11.2025	Hutrop	1980	35	3	1.186	604	97	701	11	1	893.000	1.274	1.293
05.12.2025	Kray	1956	24	2	542	248	286	534	3	2	610.000	1.096	1.112
12.12.2025	Steele	1960	30	2	419	134	265	399	2	2	520.000	1.303	1.317
Mittelwert :													1.217

Die Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag im April 2026 führt zu einem Mittelwert der Kaufpreise je m² Wohnfläche in Höhe von 1.217 €. 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 1.217 €/m² Wohnfläche sachverständig abgeleitet. In den vorherigen Schritten wurden sämtliche wertbeeinflussenden Faktoren beseitigt oder an den Wertermittlungstichtag angepasst. Es ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich, weitere Anpassungen vorzunehmen. Für das Bewertungsobjekt mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca.: 1.217 m² wird zum Wertermittlungstichtag ein unbelasteter Vergleichswert in Höhe von

$$1.132,49 \text{ m}^2 \times 1.217 \text{ € / m}^2 = 1.378.240 \text{ €}$$

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

1.378.240 €

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

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

5.1 Allgemeines

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

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 Bewertung der Garagen

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjektes befinden sich 8 Garagen. Diese Garagen wurden in den bisherigen Berechnungen zur Ermittlung des vorläufigen Ertrags- oder Vergleichswertverfahrens nicht berücksichtigt. Eine Ermittlung des Verkehrswertes dieser Garagen erfolgt auf der Grundlage eines Ertragswertverfahrens als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

Für die Nutzung der Garagen wird eine monatliche Miete in Höhe von 60 € als marktgerecht eingeschätzt. Dieser durchschnittliche Mietzins wird im Grundstücksmarktbericht 2026 der Stadt Essen bestätigt ¹².

Der Rohertrag ermittelt sich wie folgt:

Ermittlung des Grundstücksrohertrages:			
Anzahl Garagen			8
Monatlicher Mietzins je Garage:			60,00 €
Monatlicher Gesamtertrag:			480,00 €
			x 12 Monate
Grundstücksrohertrag jährlich:			5.760,00 €

Dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen wurden die Modellansätze der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, sowie des Mietausfallwagnisses entnommen. Unter Berücksichtigung dieser Kosten ermittelt sich der Grundstücksreinertrag wie folgt:

^{*12} Grundstücksmarktbericht 2026 der Stadt Essen, Seite 76, Mieten und Pachten

Ermittlung des Grundstücksreinertrages:			
Marktüblicher Grundstücksrohertrag:			5.760,00 €
Bewirtschaftungskosten:	Kostenansatz:	Menge:	Kosten:
Verwaltungskosten:	46,00 €	8	-368,00 €
Instandhaltungskosten :	106,00 €	8	-848,00 €
Mietausfall :	2%	5.760,00 €	-115,20 €
Summe Bewirtschaftungskosten:			-1.331,20 €
Grundstücksreinertrag:			4.428,80 €

Im Ertragswertverfahren wäre die Bodenwertverzinsung von dem Grundstücksreinertrag abzuziehen, um die Höhe des Grundstücksreinertrages zu ermitteln. Da die gesamte Grundstücksfläche bereits im Ertragswertverfahren berücksichtigt wurde, entfällt bei dieser Berechnung der Abzug der Bodenwertverzinsung. Der Ertragswert der baulichen Anlage wird ohne Abzug der Bodenwertverzinsung ermittelt.

Der Liegenschaftszins entspricht dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszins des Bewertungsobjektes. Die Restnutzungsdauer des Gebäudes wird sachverständig auf ca. 15 Jahre festgelegt.

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage	
Gebäudereinertrag:	4.428,80 €
Datum der Gebrauchsabnahme des Neubaus:	28. August 1963
Aus Gebrauchsabnahme abgeleitetes Baujahr:	1963
Baualter:	63 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer in Jahren:	15 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	4,00%
Barwertfaktor:	11,1183874
Ertragswert der baulichen Anlage	49.241,11 €

Eine Marktanpassung ist durch die marktübliche Miete, und den Liegenschaftszinssatz bereits erfolgt. Eine weitere Marktanpassung ist nicht erforderlich.

Der Ertragswert der Garagen wird zum Wertermittlungsstichtag auf

49.241,11 €

geschätzt. Dies entspricht einem Ertragswert in Höhe von 6.155 € je Einzelgarage. Der Grundstücksmarktbericht 2026 der Stadt Essen hat unter Absatz 6.2.1 Kaufpreisspannen für Garagen ausgewertet. Der ermittelte Ertragswert der Garagen liegt innerhalb dieser Spanne im unteren Preissegment. Eine überschlägige Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes ist damit gegeben.

5.3 Bewertung des Bergschadenminderwertverzicht

Das Grundbuch des Bewertungsobjektes ist in Abteilung II unter der laufenden Nummer 1 mit einer Grunddienstbarkeit (Bergschadenminderwertverzicht) belastet. Die Grundstückseigentümer haben durch die Eintragung dieser Grunddienstbarkeit auf Schadensersatzansprüche möglicher zukünftiger Einwirkungen des ehemaligen Bergbaus auf die Immobilien verzichtet. Diese Grunddienstbarkeit hat eine Auswirkung auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes, da bei möglichen baulichen Schäden an den Gebäuden keine Schadensersatzansprüche gestellt werden können.

In der Verkehrswertermittlung wird von einem Werteinfluss dieser Eintragung in einer Größenordnung von 5 % des marktangepassten vorläufigen Verkehrswertes ausgegangen. Dieser pauschale Abschlag auf den Verkehrswert ist an die aktuellen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen. Bei dieser Marktanpassung sind bisherige bergbaubedingte Einwirkungen, die erwartbaren zukünftigen Auswirkungen des Bergbaus sowie die Restnutzungsdauer der Gebäude zu berücksichtigen. Hieraus wird sachverständig folgende Bewertung abgeleitet:

Ableitung der Marktanpassung					
Einflussgröße	Ausprägung			Gewicht	Wert
	0	1	2		
Vorhandene Bergschäden	keine	gering	massiv	0,2	0
Erwartbare Auswirkungen des Bergbaus	keine	gering	massiv	0,6	0
Restnutzungsdauer	< 15 Jahre	16-50 Jahre	51-80 Jahre	0,2	1
	Min.	Max		Marktanpassung	
	-30%	30%		-28 %	

Bisher sind keine bergbaubedingten Schäden an den Gebäuden erkennbar. Im Rahmen der Besichtigung konnten keine Schiefstände oder Risse an tragenden Gebäudeteilen erkannt werden. Unter Absatz 3.6.2.2 wurden die möglichen zukünftigen Auswirkungen des Bergbaus auf das Bewertungsobjekt bereits dargestellt. Da die Bergbauaktivitäten eingestellt wurden, und die Bergsenkung in diesem Gebiet abgeschlossen sein soll, ist mit keinen Auswirkungen der ehemaligen Bergbauaktivitäten auf das Bewertungsobjekt zu rechnen. Dennoch können zukünftig ggf. auftretende Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Bewertung des zukünftigen Risikos ist die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ein wichtiger Indikator. Bei zunehmender Restnutzungsdauer steigt das Risiko. Die geringe Restnutzungsdauer führt bei diesem Objekt zu einem eher geringen Risiko.

Der Ausgangswert für die Belastung des Bewertungsobjektes durch den Bergschädenminderwertverzicht ist mit -28 % an die aktuelle Situation anzupassen.

		Ertragswert	Vergleichswert
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:		1.421.694,75 €	1.378.240,33 €
Ausgangswert für Belastung:	5%	71.084,74 €	68.912,02 €
Marktanpassung:	28%	-19.903,73 €	-19.295,36 €
Wert der Belastung:		51.181,01 €	49.616,65 €

5.4 Bewertung der Erschließungssituation

Die Erschließung des rückwärtigen Garagengrundstücks ist nur durch eine Gebäudedurchfahrt gewährleistet, die sich auf dem nebenliegenden Grundstück befindet. Grundbuchlich gesichert ist diese Erschließung durch eine Grunddienstbarkeit, die im Bestandsverzeichnis des Bewertungsobjektes unter der laufenden Nummer 2 eingetragen ist. Eine zusätzliche Sicherung dieser Eintragung durch eine Baulast, zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung, ist nicht gegeben.

Das durch eine Grunddienstbarkeit privatrechtlich gesicherte Wegerecht ermöglicht die Erschließung des Garagenhofes im rückwärtigen Grundstücksteil des Bewertungsobjektes. Das Mehrfamilienhaus ist in seiner Erschließungssituation von diesem Wegerecht nicht begünstigt. Die Erschließung des Mehrfamilienhauses ist durch die unmittelbare Anbindung an die Steller Straße gegeben.

Die durch die Grunddienstbarkeit begünstigte Fläche bezieht sich auf acht Garagen, die Rückstoßfläche dieser Garagen, sowie die Zufahrt zu den Garagenflächen. Diese Flächen werden mit einem Flächenanteil in Höhe von ca. 300 m² bewertet. Es liegen keine Informationen vor, ob für die Nutzung der Erschließungsfläche eine Wegerente oder Unterhaltungskosten vereinbart wurden. Die Gebäudedurchfahrt auf dem nebenliegenden Grundstück hat eine anteilige Grundstücksfläche von ca. 28 m².

Zur Bewertung der Erschließungssituation wird zunächst der Wert der unbelasteten Grundstücksteilfläche ermittelt. Hierzu hat der Grundstücksmarktbericht 2026 der Stadt Essen Wertansätze für unselbstständige Grundstücksteilflächen ausgewertet ¹³. Für die als

^{*13} Grundstücksmarktbericht 2026 der Stadt Essen, Seite 36, Absatz 4.2.2.1

Garagenfläche genutzten Grundstücksteile wird ein Wertanteil in Höhe von 66 % des Bodenrichtwertes zum Ansatz gebracht.

Auf Grund fehlender Informationen wird für die Nutzung der Teilfläche des Nachbargrundstücks eine jährliche Wegerente zum Ansatz gebracht, die einer Verzinsung in Höhe von 4 % des Bodenrichtwertes entspricht. Es wurde unterstellt, dass mit dieser Wegerente die Unterhaltskosten für die Grundstücksteilfläche des Nachbargrundstücks abgegolten sind.

Die folgende Berechnung ermittelt die Wertdifferenz des fiktiv erschlossenen Grundstücks zu dem begünstigten Verkehrswert des über das Nachbargrundstück erschlossenen Grundstücks.

Grundsätzliche Vorgehensweise		Berücksichtigung Wegerecht ohne Sicherung durch Baulast
Ausgangswert:	Verkehrswert des unbelasteten Grundstücksteils: 300 m² x 530 €/m² BRW	159.000,00 €
	Wertansatz in % vom Grundstückswert für unselbstständige Teilfläche in Innenbereichslagen (66 %)	104.940,00 €
Ertrags- und Kostenüberlegung	Barwert der jährlichen Wegerente für eine Fläche von 28 m² bei einem Bodenrichtwert von 530 € und einem Liegenschaftszinssatz von 4 %.	593,60 €
	Kapitalisierung der Wegerente über die Restnutzungsdauer von 26 Jahren. Barwertfaktor: 15,9827692	- 9.487,37 €
	Barwert der Unterhaltskosten:	- €
	Zwischenwert:	95.452,63 €
Lage auf dem Grundstücksmarkt	Marktanpassung um -5 % auf Grund der fehlenden Sicherung durch eine Baulast	- 4.772,63 €
Begünstigter Verkehrswert der Grundstücksteilfläche:		90.680,00 €
Wert der fiktiv unbelasteten Grundstücksteilfläche bei Erschließung über eigene Flächen:		104.940,00 €
Wertdifferenz auf Grund fehlender Erschließung:		- 14.260,00 €

Da die Grunddienstbarkeit nicht durch eine Baulast öffentlich-rechtlich gesichert ist, wird im Rahmen einer Marktanpassung ein Abschlag in Höhe von 5 % des Zwischenwertes berücksichtigt.

Die Wertdifferenz zwischen dem Wert der fiktiv erschlossenen Grundstücksteilfläche zu dem Begünstigten Verkehrswert der über das Nachbargrundstück erschlossenen Grundstücksteilfläche stellt den Wert der Grunddienstbarkeit dar.

Dieser Wert mindert den Verkehrswert des Bewertungsobjektes, da eine Erschließung des rückwärtigen Garagenhofes über eigene Grundstücksflächen nicht möglich ist.

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 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 der Wertermittlungsverfahren ist zu begründen.

6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Die Bewertung des Objektes erfolgt durch das Ertragswertverfahren. Das Vergleichswertverfahren wurde zur Plausibilisierung der Ergebnisse berechnet. Die Bewertungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

	Ertragswert	Vergleichswert
Vorläufiger Verfahrenswert:	1.421.695 €	1.378.240 €
Marktanpassung:	- €	- €
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	1.421.695 €	1.378.240 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Verkehrswert der Garagen:	49.241 €	49.241 €
Bewertung des Bergeschadenminderwertverzicht:	- 51.181 €	- 49.617 €
Bewertung der Erschließungssituation:	- 14.260 €	- 14.260 €
Summe der BOG's:	- 16.200 €	- 14.636 €
Verkehrswert:	1.405.495 €	1.363.605 €
Verkehrswert (gerundet):	1.405.000 €	1.364.000 €

6.3 Ableitung des Verkehrswertes

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wird der Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet. Das Verkehrswertverfahren 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 2026 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.

Eine Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswertverfahren ist auf Grund der geringen Anzahl von verwertbaren Kauffällen nicht möglich. Von den 17 vergleichbaren Kauffällen konnten auf Grund von fehlenden Flächenangaben lediglich sieben vergleichbare Kauffälle in die Betrachtung des Vergleichswertverfahrens aufgenommen werden. Diese geringe Anzahl von Kauffällen ist für eine verlässliche Ermittlung des Vergleichswertverfahrens zu gering. Der ermittelte Vergleichswert kann daher lediglich zur groben Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes dienen.

Eine Plausibilisierung des Ertragswertes durch das Vergleichswertverfahren ist dennoch gegeben. Der Ertragswert des Bewertungsobjektes weicht mit -41 T€ um -3 % von dem Vergleichswert ab.

Der unbelastete Verkehrswert des Mehrfamilienhauses Steeler Straße 285 in 45138 Essen, Stadtteil Huttrop, Grundbuch von Huttrop, Flur 7, Flurstück 123, Blatt 1380, wird zum Wertermittlungstichtag am 1. April 2026 auf:

1.405.000 €

(eine Million vierhundertfünftausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige weist deutlich darauf hin, dass dieses Verkehrswertgutachten auf der Grundlage von Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv und einer Außenbesichtigung des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgt. Eine Besichtigung des Bewertungsobjektes war nicht möglich. Lediglich die Verkehrsflächen des Gebäudes konnten begangen werden. Es liegen daher keine Informationen zu dem Zustand der Wohnung und dem Flächenmaß vor. Für diese Eigenschaften kann in diesem Gutachten keine Haftung übernommen werden. Die Wohn- und Gewerbeflächen wurden aus Bauzeichnungen abgeleitet und konnte nicht überprüft werden.

Mögliche Verbindlichkeiten des aktuellen Eigentümers, gegenüber 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 Wertermittlungstichtag bezogen und nur für den Auftraggeber 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, 9. April 2026



Stefan Eismann

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

7 Anlagen

7.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



**Stadt Essen
Katasteramt**
 Lindenallee 10
 45127 Essen

Flurstück: 123
 Flur: 7
 Gemarkung: Huttrop
 Steeler Str. 285, Essen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 18.12.2025
 Zeichen: 2025-E1-04089



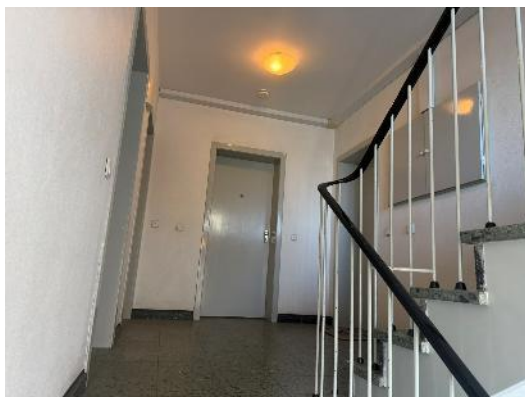
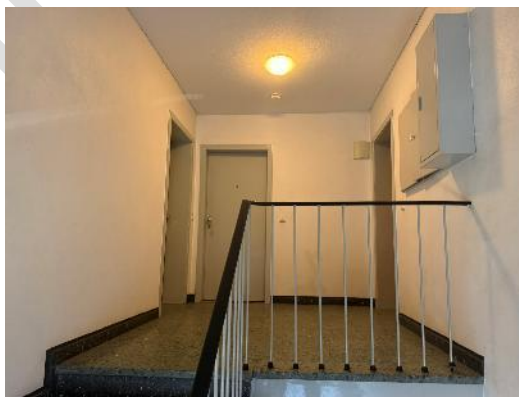
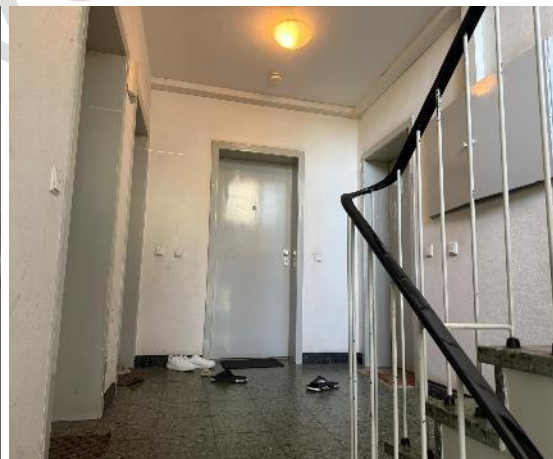
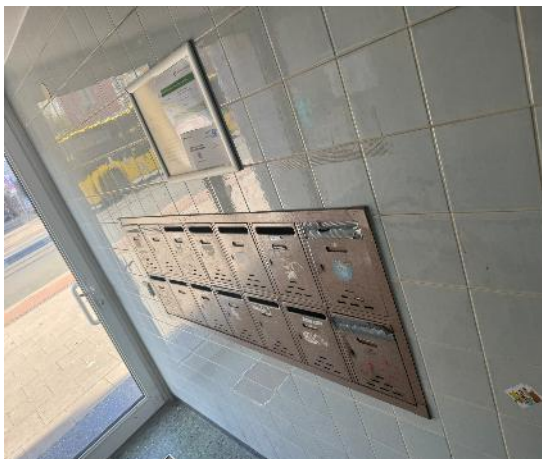
7.2 Bilder Gebäude und Allgemeinflächen











7.3 Grundrisse und Ansichten

