

anonymisierte Version des Gutachtens

12.05.2026

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 180 K 82/25



Objekt: Mit einem Dreifamilienhaus und Garagen bebautes Grundstück in 45359 Essen,
Frintroper Straße 484, Kühlstraße,
Gemarkung Frintrop, Flur 9, Flurstück 172,
Grundbuch von Frintrop Blatt 844

Verkehrswert: **337.000,00 €**

Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag): 26.03.2026

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	12
1.3 Erschließungszustand	13
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	14
2. Gebäudebeschreibung	18
2.1 Fotoreportage	18
2.2 Ausführung und Ausstattung	24
2.3 Massen und Flächen	29
3. Verkehrswertermittlung	31
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	31
3.2 Bodenwertermittlung	33
3.2.1 Bodenrichtwert	33
3.3 Ertragswertermittlung	35
3.3.1 Mietwertermittlung	40
3.3.2 Ertragswert	43
3.4 Sachwertermittlung	44
3.4.1 Sachwert	47
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	49
3.5.1 Verkehrswert	49

Anlagen: Literaturverzeichnis, Schematische Grundrisskizzen, Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 13.02.2026, Geschäftsnr. 180 K 82/25:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundbesitzes in der Gemarkung Frintrop

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Frintrop Blatt 844

BV lfd. Nr. 69:

*Gemarkung Frintrop, Flur 9, Flurstück 172, Gebäude- und Freifläche,
Frintroper **Straße** 484, Kühlstraße, Größe: 462 m²,*

Eigentümerin:

xxx

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

Zur Sachverständigen wird bestellt:

Dipl.-Ing. Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstr. 94, 45478 Mülheim / Ruhr

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

Das Gutachten soll den Wert jedes Wohnungs- bzw. Teileigentums gesondert ausweisen.

Die Behörden werden gebeten, der Sachverständigen bei der Durchführung der übertragenen Aufgaben behilflich zu sein.“

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßenbau und Verkehrstechnik der Stadt Essen vom 11.03.2026.
 - 1.2 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation: <https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>.
 - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 27.02.2026.
 - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 07.04.2026.
 - 1.5 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 21.04.2026.

- 1.6 Schreiben der unteren Bodenschutzbehörde – Altlastenkataster – vom 27.02.2026.
- 1.7 Auskunft über das Geoportal Essen zum planungsrechtlichen Zustand: <https://geoportal.essen.de/planenbauen/>.
- 1.8 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
- 1.9 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Frintrop Blatt 844 vom 23.01.2026.
- 1.10 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2026.
- 1.11 Internetauskunft der Stadt Essen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand.
- 1.12 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
- 1.13 Auszug aus der Lärmschutzkarte der Stadt Essen.
- 1.14 Einsicht in die Starkregenkarte der Stadt Essen: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>.
- 1.15 Einsicht in die homepage der Stadt Essen: https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/12/ein_blick_auf_stadt-teile/Frintrop_18.pdf
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 26.03.2026.
Teilnehmer:
Mieter des Hauses
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Dipl.-Ing. Ingo Heppner – Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
Am Ortstermin konnte die Vorder- und Rückfassade, die Gartenfläche, die Kellerräume, das Treppenhaus sowie die Wohnungen im EG und DG besichtigt werden. Die Wohnung im OG, die von der Eigentümerin bewohnt wird, konnten nicht besichtigt werden, da niemand öffnete.
 - 2.2 Arbeiten die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. I. Heppner erstellt wurden: Fotoreportage und Assistenz beim Erstellen eines Aufmaßes am Ortstermin.
3. Eigentümerin: xxx
4. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 26.03.2026 festgelegt.
5. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 54 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit 7 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich zwei PDF-Versionen, davon eine anonymisierte Version.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590.000 Einwohner).

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

Das Stadtgebiet Essen besteht aus 9 Bezirken, welche wiederum in insgesamt 50 Stadtteile unterteilt sind.

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

Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.



Lage, Entfernungen:**Essen Frintrop.**

Frintrop ist der westlichste Stadtteil der Stadt Essen, wobei er an die Nachbarstadt Oberhausen grenzt. In Frintrop überwiegt dichte Wohnbebauung mit Grünflächen. Ein Mittelzentrum gibt es zwar nicht, aber Einkaufsmöglichkeiten gibt es an der Frintroper Straße, Himmelpforten und dem unteren Höhenweg. Der etwas ländliche und auch kleinstädtische Charakter Frintrops ist bis in die Gegenwart in Teilen erhalten geblieben. So findet man noch landwirtschaftlich genutzte Bereiche und Grünflächen wie das Barchembachtal und das Hexbachtal, welche zum Teil auch unter Naturschutz stehen. Der Stadtteil besteht grundsätzlich aus zwei Ebenen, Oberfrintrop mit der St.-Josef-Kirche in der Himmelpforten und Unterfrintrop mit dem Leoplatz.

Entfernungen von dem zu bewertenden Grundstück aus:

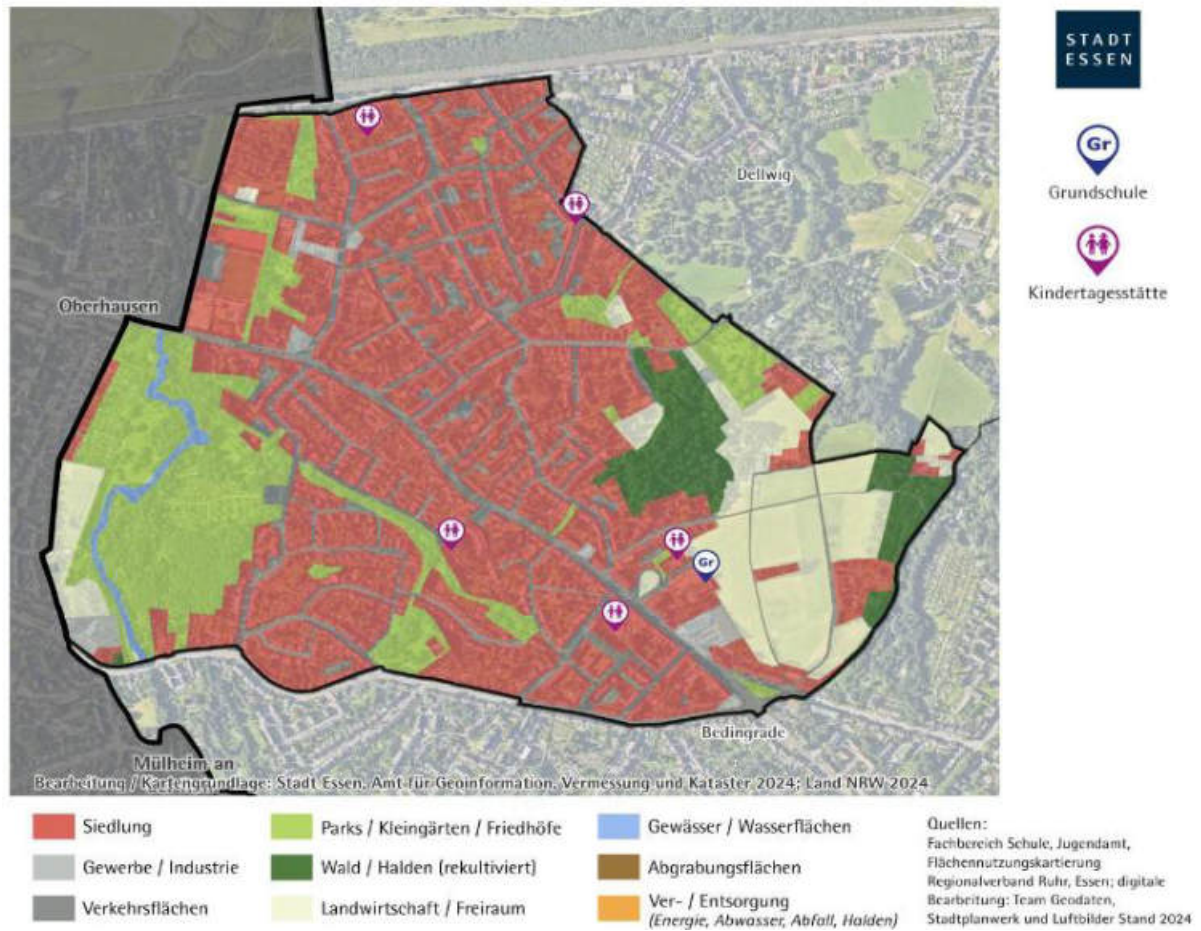
Das Stadtzentrum von Essen ist in ca. 8,0 km erreichbar, der Bahnhof von Essen in ca. 9,0 km.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Norden in ca. 3,5 km an der Auffahrt Oberhausen Neue Mitte zur A42 und nach Süden in ca. 4 km Entfernung an der Anschlussstelle Mülheim Dümpten zur A 40.

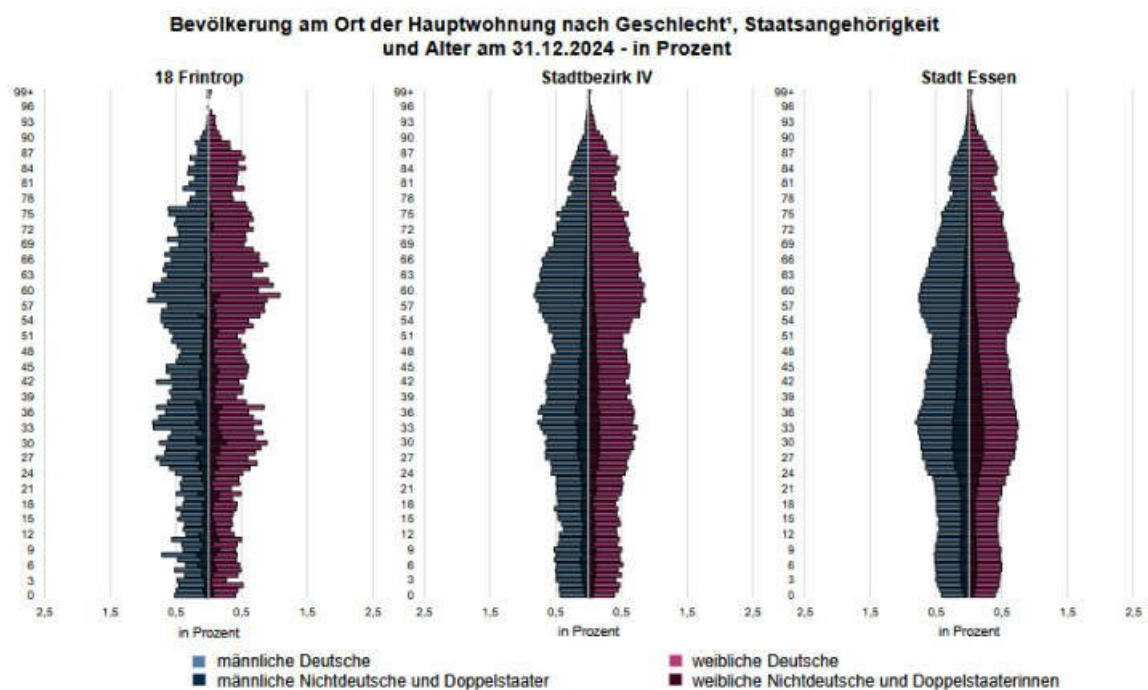
Siehe auch Daten zum Stadtteil Essen-Frintrop aus der homepage der Stadt Essen, Quelle:

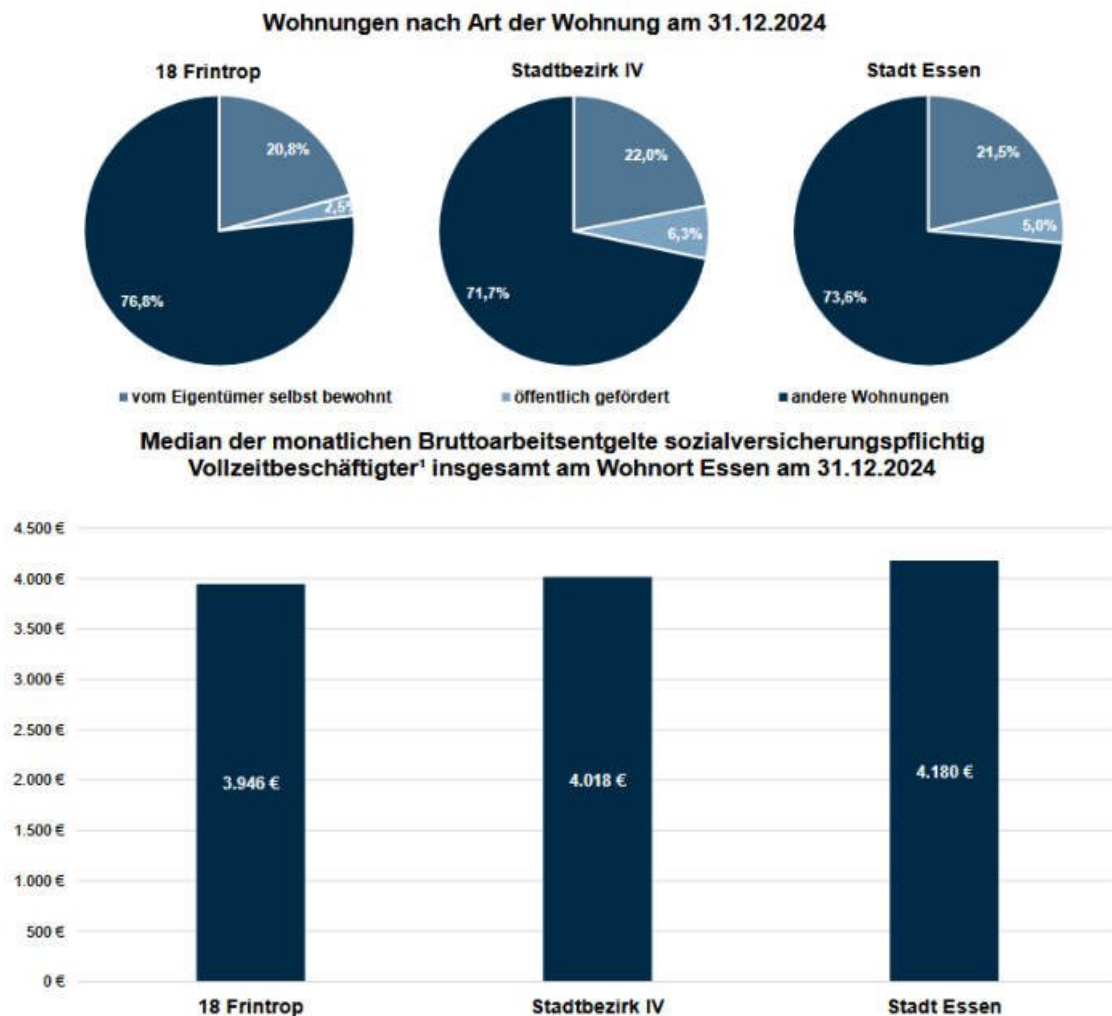
https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/12/ein_blick_auf_stadtteile/Frintrop_18.pdf

A Fläche und Bevölkerungsdichte



B Bevölkerung - Fortsetzung





Wohn- bzw. Geschäftslage:

Einfache Wohnlage gemäß Wohnlagekategorie des Mietspiegels der Stadt Essen 2024: VII.
Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich auf der Frintroper Straße in fußläufiger Entfernung.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße im Ortsteil:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem Dreifamilienhaus in offener Bauweise bebaut.
Die nähere Umgebung ist durch zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt.

Immissionen:

Das zu bewertende Objekt befindet sich unmittelbar an der Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahn. Durch diesen Einfluss ist mit erhöhten Lärm- und Geruchsmissionen zu rechnen.
Im Rahmen des Lärmaktionsplans hat die Stadt Essen als zuständige Behörde, entgegen den Empfehlungen des Landes NRW, als Auslösewert die Pegel von 65 dB(A) für den 24-Stundenwert bzw. 55

dB(A) für den Nachtwert festgesetzt. Inhalte des Lärmaktionsplans sind u. a. Maßnahmen für die Bereiche, in denen die festgelegten Auslösewerte überschritten werden.

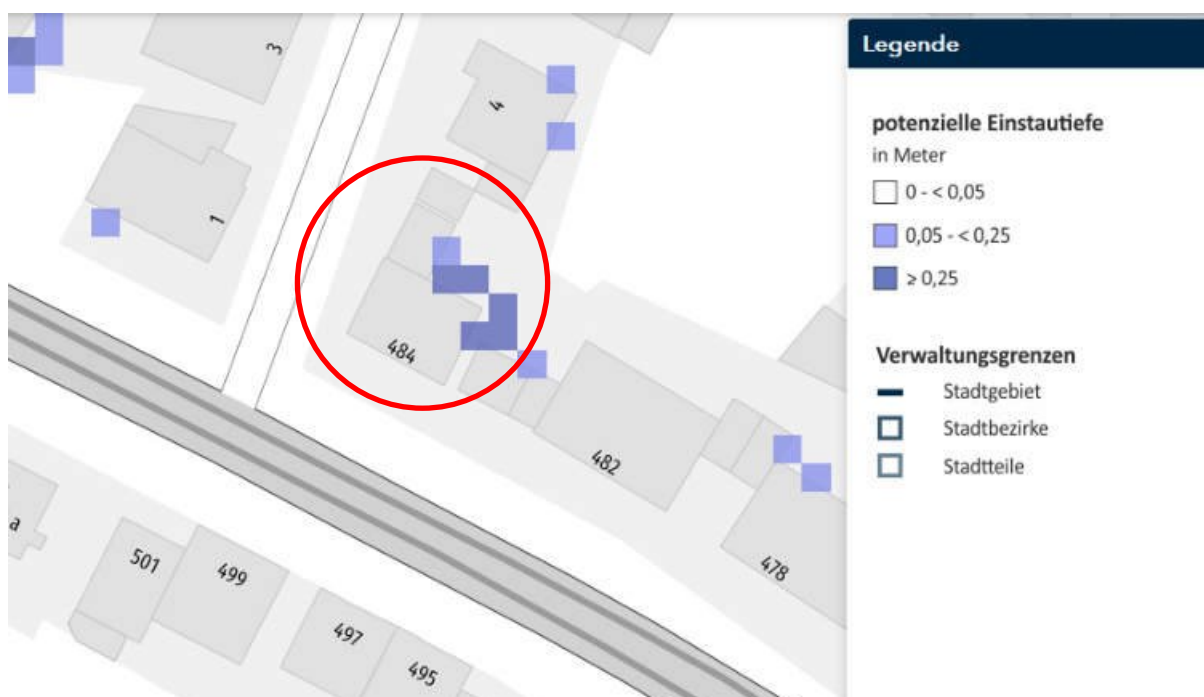
Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel $> 70 - 74$ dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden. Hiervon ist jedoch nur die Straßenfassade betroffen.

Nachfolgend ein Auszug aus der Lärmkarte für Umgebungslärm in NRW im Bereich des zu bewertenden Objekts, 24 Stunden:



Starkregenereignisse:

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



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

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

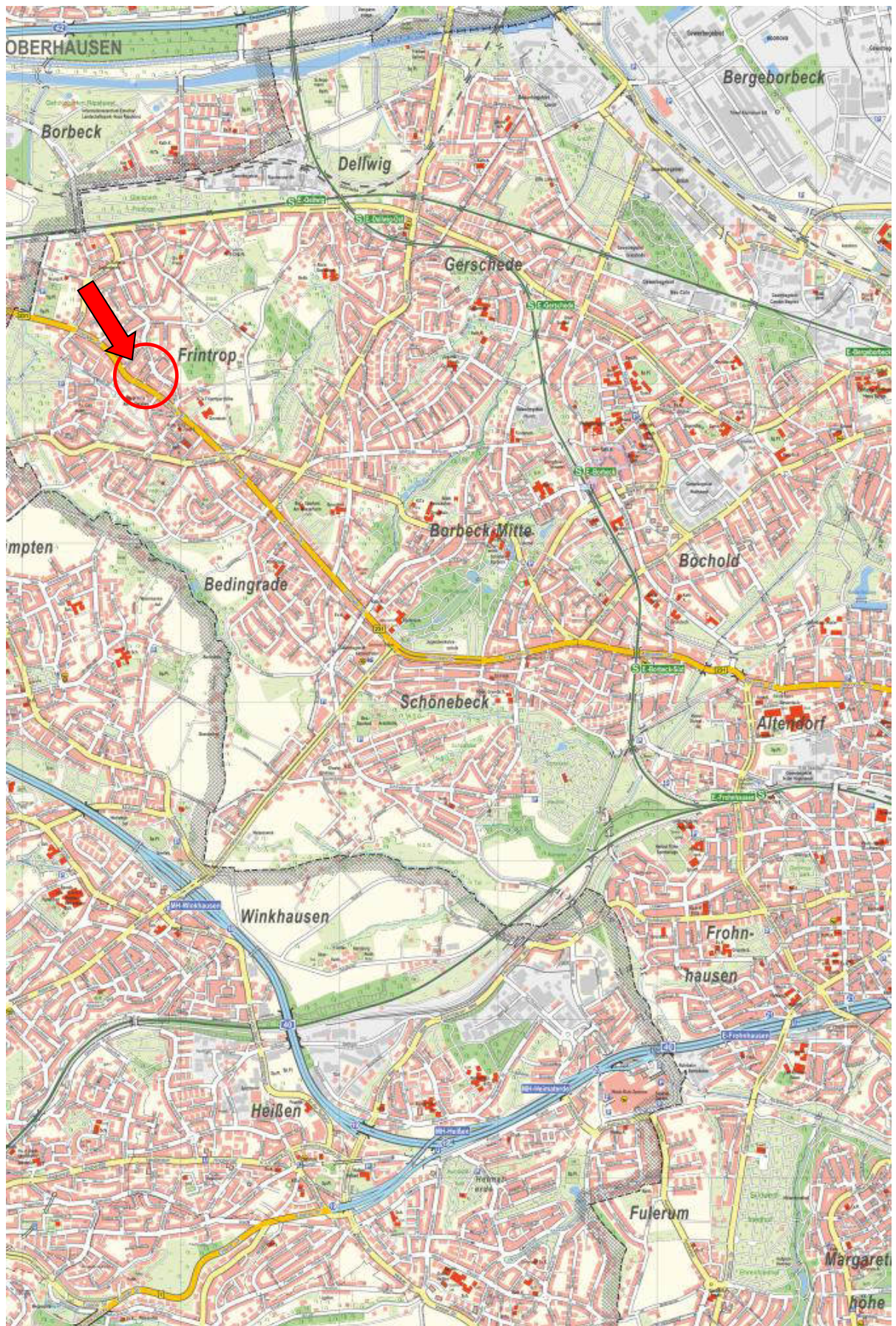
Auf der Karte wird die Ausdehnung der Überschwemmung flächenhaft gezeigt. Die potenzielle Einstautiefe wird dabei in drei Klassen unterteilt: 0 bis 0,05 Meter, 0,05 bis 0,25 Meter oder höher als 0,25 Meter.

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

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

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

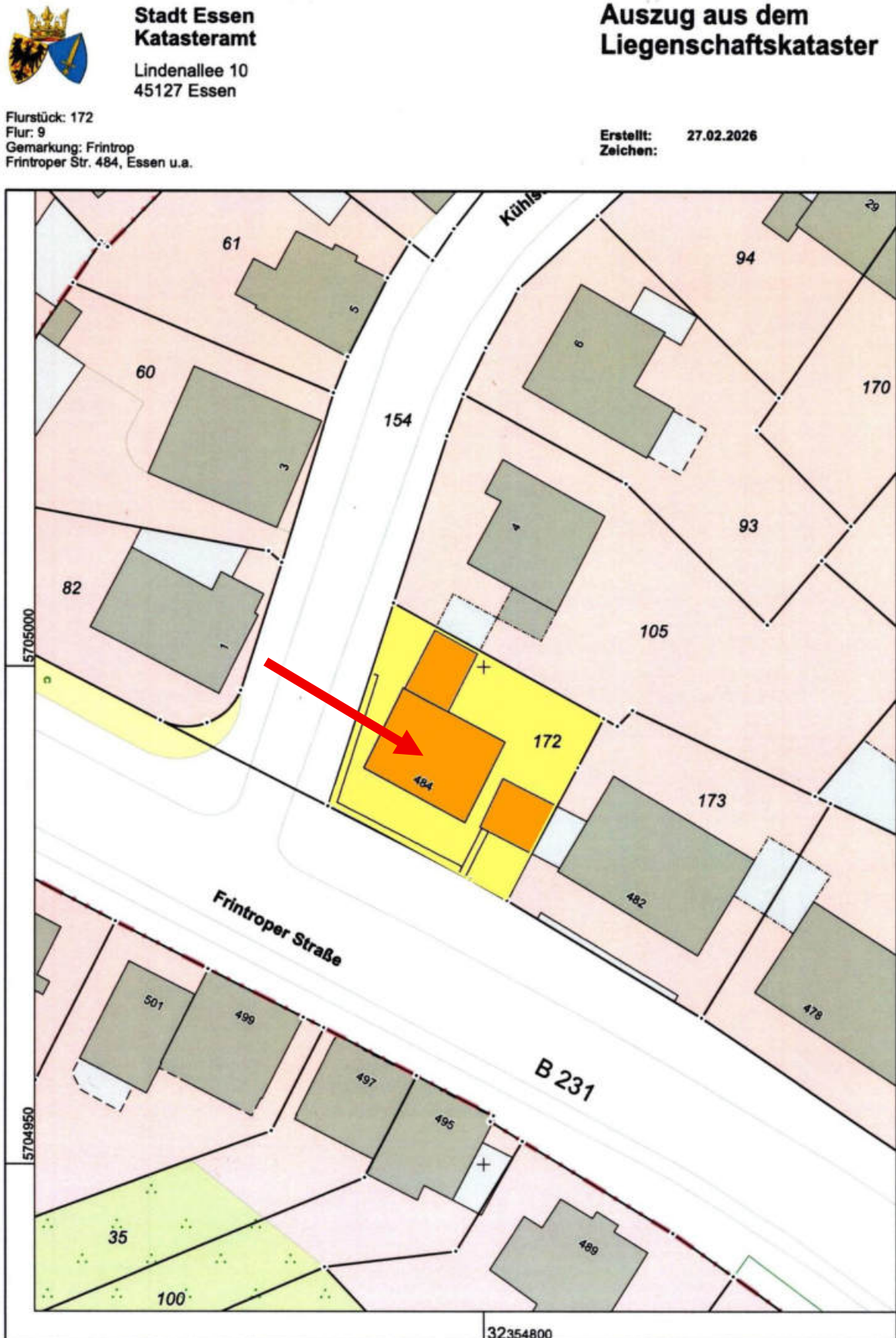
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks in Essen – Frintrop eingefügt:



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

1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden Flurstück 172 eingefügt (gelb markiert, unmaßstäblich):



Flurstück 172:

Straßenfront:	Ca. 20,3 m zur <i>Frintroper Straße</i> , ca. 21,5 m zur <i>Kühlstraße</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 22,3 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 20,7 m.
Grundstücksgröße:	462 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Trapezförmig.
Topografie:	Durch Stützwände eben, Straßengefälle von Ost nach West abfallend.
Gartenausrichtung:	Nord.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:

Frintroper Straße: Öffentliche Straße.
Kühlstraße: Öffentliche Straße.

Straßenausbau:

Frintroper Straße: Asphaltierte zweispurige Fahrbahn mit Straßenbahngleisen, beidseitig Gehwege. Parkmöglichkeiten in Parkstreifen auf der Seite des zu bewertenden Grundstücks.
Kühlstraße: Asphaltierte zweispurige Fahrbahn, beidseitig Gehwege. Parkmöglichkeiten halbseitig auf dem Gehweg auf beiden Seiten der Straße.

Erschließungsbeitrags- und
abgabenrechtlicher Zustand:

Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, sowie die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAGNW) sind für die Anliegerfront zur 484 und *Kühlstraße* getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen sind im betroffenen Bereich nicht vorhanden.

Anmerkung: Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach

dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines gesonderten Beschlusses frühestens im kommunalen Haushalt des Jahres 2024 stehen, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

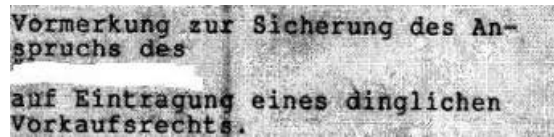
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das zweigeschossige Dreifamilienhaus ist vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt. An der rechten Grundstücksgrenze wurden 2 Garagen auf Höhe der Vorderfassade des Dreifamilienhauses errichtet. Auf dem Nachbargrundstück schließt sich hier eine weitere Garage an. Zwischen den Zufahrten der beiden zu bewertenden Garagen und der Nachbargarage ist keine Einfriedung vorhanden. Der Vorgarten im Bereich des Hauses wird durch eine Stützmauer mit aufgesetztem Stahlzaun zum öffentlichen Verkehrsraum eingefriedet. Über eine massive Treppe gelangt man zum Hauseingang. An der Rückseite des Hauses befinden sich 2 weitere Garagen. Sie sind zur Kühlstraße ausgerichtet und wurden zurückgesetzt zwischen dem Wohnhaus und dem angrenzenden Nachbargrundstück errichtet. Auch hier grenzt eine weitere Garage auf dem Nachbargrundstück an die beiden zu bewertenden Garagen. Hier dient eine kleine Mauer zwischen den Zufahrten als Einfriedung. Der Gartenbereich hinter den Garagen wird nach links durch einen Stahlgitterzaun mit davor gesetzten Pflanzsteinen begrenzt. An der rechten Grundstücksgrenze befindet sich zur Einfriedung eine kleine Mauer mit dahinter liegender hoher Hecke.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches von Frintrop Blatt 844 besteht neben dem Zwangsversteigerungsvermerk folgende Eintragung:



Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des
auf Eintragung eines dinglichen Vorkaufsrechts.

Es handelt sich hier um ein Vorkaufsrecht.

Diese Eintragung hat keine Wertrelevanz.

Anmerkung:

Abteilung II:

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

Anmerkung

Abteilung III:

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

Nicht eingetragene

Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Essen bestehen zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks keine Eintragungen.

Bergbau:

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

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

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterk-rader Venn 2 in 46145 Oberhausen.

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung
siehe in der Anlage.

Anmerkung:

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

In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt werden.

Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Wohnbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW vom 08.12.2009 in der geltenden Fassung, noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen.

Altlasten:

Auszug aus der Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Essen:

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

Die Auskunft beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

Es handelt sich hierbei lediglich um eine Kurzauskunft. Eine Überprüfung der weiteren hier vorliegenden bodenrelevanten Unterlagen erfolgte *nicht*.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass im Rahmen von behördlichen Ermittlungen, auch unabhängig von Anfragen oder Auskünften, eine Auswertung von hier vorliegenden Informationen grundsätzlich auch zu einer veränderten Beurteilung führen und möglicherweise eine Erfassung im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht zur Folge haben kann.

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

**Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):**

Flurstücke 172: Baureifes Land.

**Festsetzungen im
Bebauungsplan:**

Die zu bewertende Grundstücke liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des §34 Baugesetzbuch (BauGB). Gem. §34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich

nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Planungsrecht:

Von der Stadt Essen konnte lediglich eine Bauakte für die Mängelbeseitigung an einer Doppelgarage zur Verfügung gestellt werden.

In der Dachgeschosswohnung befindet sich eine Wendeltreppe zum Spitzboden hin. Aufgrund der schmalen Treppe und der fehlenden Fluchtmöglichkeiten (ausreichend große Fenster im Spitzboden) handelt es sich bei den Räumen im Spitzboden nicht um Aufenthaltsräume i.S. der Bau O NRW. Aufgrund des offensichtlich nicht fachgerechten Einbaus der Wendeltreppe und der damit verbundenen Unfallgefahr werden diese Räumlichkeiten bei der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt. Um eine nachträgliche Genehmigung für Aufenthaltsräume zu erzielen, müsste die jetzt vorhandene, als Fluchttreppe ungeeignete Wendeltreppe ausgetauscht werden und für den zweiten Fluchtweg Maßnahmen für eine Anleiterung über ein Dachflächenfenster geschaffen werden (mit ggf. Auswechselung des Dachflächenfensters). Eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit ist grundsätzlich mit Unsicherheiten behaftet aufgrund möglicher städtebaulicher Ziele und baulicher Anforderungen. Zur Klärung, ob eine Nutzungsänderung nachträglich genehmigt werden würde, muss ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt werden. Diese Vorgehensweise übersteigt jedoch den Rahmen des Gutachtens.

Für eine nachträgliche Genehmigung sind auch Nachweise bezüglich Wärme-, Schall- und Brandschutz sowie Statik zu erbringen. Hierfür ist ein Sachverständiger einzuschalten, der entsprechende Untersuchungen vornimmt. Ggf. müssten schallschutztechnische oder statische Nachrüstungen vorgenommen werden, was erhebliche Kosten verursachen könnte. Die diesbezügliche Wertminderung wäre außerdem zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes:

Zweigeschossiges **Dreifamilienhaus** mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert. Massivbauweise mit Satteldach. Insgesamt 3 Wohnungen als Einspanner. An der linken und rechten Hausseite befinden sich jeweils 2 Garagen.

Baujahr:

Ca. 1960iger Jahre nach Typ und Bauweise (ggf. Wiederaufbau).

Von der Stadt Essen konnten keine verwertbaren Bauunterlagen zur Verfügung gestellt werden. Es ist lediglich eine Bauakte für den Antrag zur Mängelbeseitigung an einer Garage vorhanden.

2.1 Fotoreportage



Bild 01
Übersichtsbild

Blick von vorne rechts auf das zu bewertende Grundstück. Rechts sieht man die dazugehörigen Garagen mit Riemchenverkleidung und der davor liegenden gepflasterten Einfahrt. Aufgrund des abfallenden Geländes der Straße wurde der Vorgarten mit einer Stützmauer versehen.

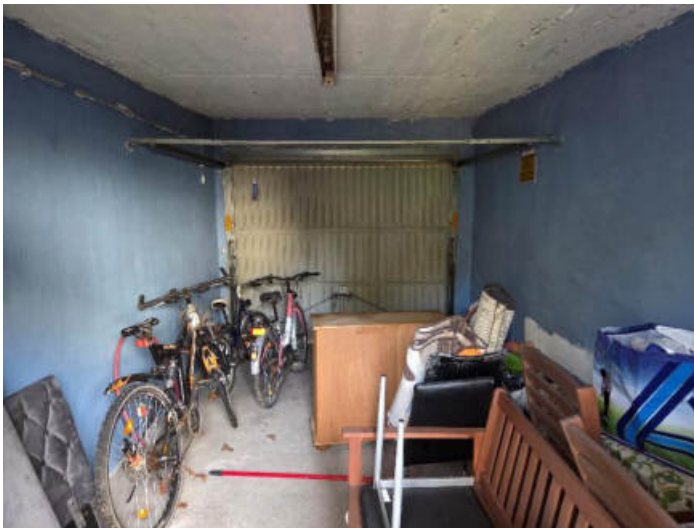


Bild 02
Übersichtsbild

Blick von der Kühlstraße aus auf das zu bewertende Grundstück. Hier wurden zwischen Wohnhaus und dem linken Nachbargrundstück 2 weitere Garagen errichtet. Neben der Einfahrt befindet sich der Mülltonnenabstellplatz.

**Bild 03****Übersichtsbild**

Blick vom Garten hinten rechts auf das zweigeschossige Wohnhaus. Zwischen den beiden Garagen links und der Giebelseite des Hauses befindet sich noch ein Weg, über den man den Garten erreichen kann. Links sieht man die Stahltür zu einer Garage. Die Rück- und Seitenfassaden sind mit Faserzementplatten verkleidet. Rechts sieht man die Kelleraußentreppe und dahinter die Rückseite der beiden anderen Garagen.

**Bild 04****Übersichtsbild**

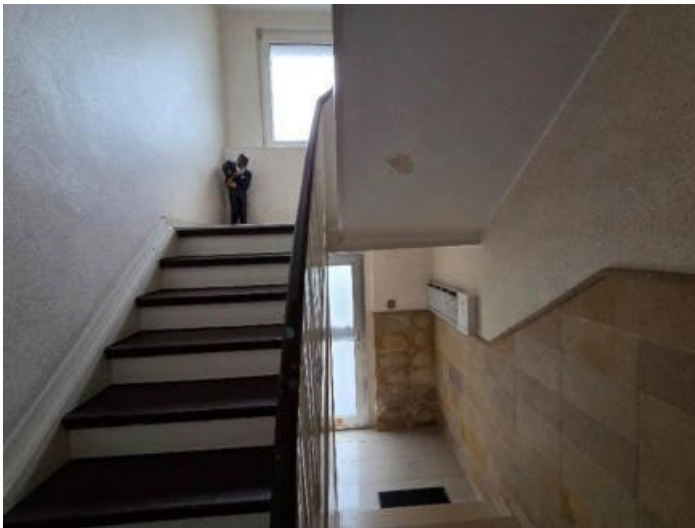
Blick in die auch vom Garten zu erreichende Garage. Sie hat ein Stahlschwingtor. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Der Boden hat einen Estrichbelag, die Decke ist aus Stahlbeton.

**Bild 05****Übersichtsbild**

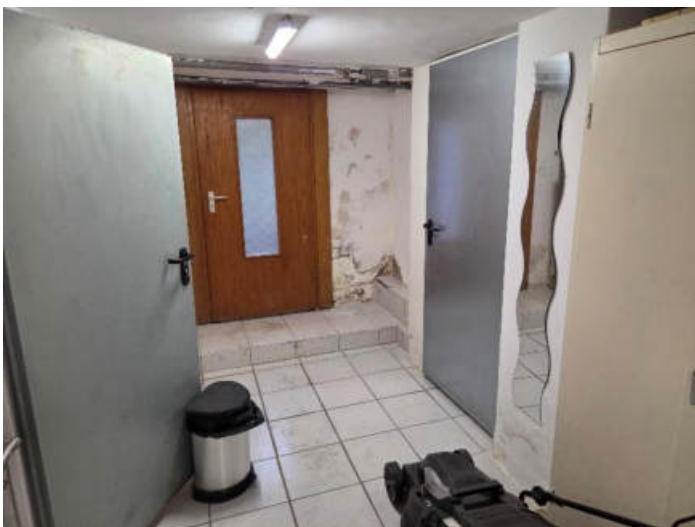
Blick in den Garten. Er besteht überwiegend aus einer Rasenfläche. Entlang der Fassade wurde von der Kelleraußentreppe bis zum Garteneingang an der rechten Giebelfassade ein Gehweg aus Achteckpflaster angelegt. Die Einfriedung besteht aus einem Stabgitterzaun und davor gesetzten Pflanzsteinen.

**Bild 06****Übersichtsbild**

Blick auf den Hauseingang. Man erreicht ihn über eine massive Treppe mit einem Granitplattenbelag und einem daran anschließenden Weg aus gleichem Material. Der Eingangsbereich hat 2 weitere Stufen und eine kleine Kragplatte als Vordach.

**Bild 07****Treppenhaus**

Blick in das Treppenhaus vom Hochparterre. Die Stufen hinter zum Hauseingang sind massiv ausgeführt und haben einen Sollhofer Plattenbelag. Auch die Wand ist in diesem Bereich ca. 1,6 m hoch mit Sollnhofer Platten verkleidet, darüber Strukturputz. Die zweiläufige Treppe in das Obergeschoss ist aus Holz mit Holzgeländer und – handlauf. Die Wände sind hier verputzt und tapeziert.

**Bild 08****Keller**

Blick in den Kellerflur. Geradeaus sieht man die Kellertür zum Garten aus Holz in Holzzarge. Links geht es über eine Stahltür in Stahlzarge in einen Kellerraum. Die Tür rechts führt in den Heizungsraum, welcher nicht besichtigt werden konnte. Der Fußboden hat einen Keramikplattenbelag. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Hinten rechts sieht man neben der Kellerausgangstür einen Feuchtigkeitsschaden.

**Bild 09****Keller**

Blick in einen Kellerraum. Hier wurden Waschmaschine und Küchengeräte aufgestellt. Der Wandbelag dahinter ist gefliest. Auch auf dem Boden sind Keramikplatten verlegt. Der sonstige Wandbereich ist verputzt und gestrichen. Bei dem Kelleraußenfenster handelt es sich um ein Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

**Bild 10****Keller**

Blick in einen weiteren Kellerraum. Gleiche Ausstattung wie in dem anderen Keller. An der Außenwand sieht man einen durchfeuchteten Putzbereich.

Bild 11**EG**

Blick in einen kleinen Flur. Links sieht man die Wohnungseingangstür aus Holz in Holzzarge. Die Tür rechts führt in das Bad, geradeaus gelangt man in das Wohnzimmer. Alles Holztüren in Holzzarge älteren Datums. Der Boden ist gefliest, die Wände sind verputzt und gestrichen.

Bild 12**EG**

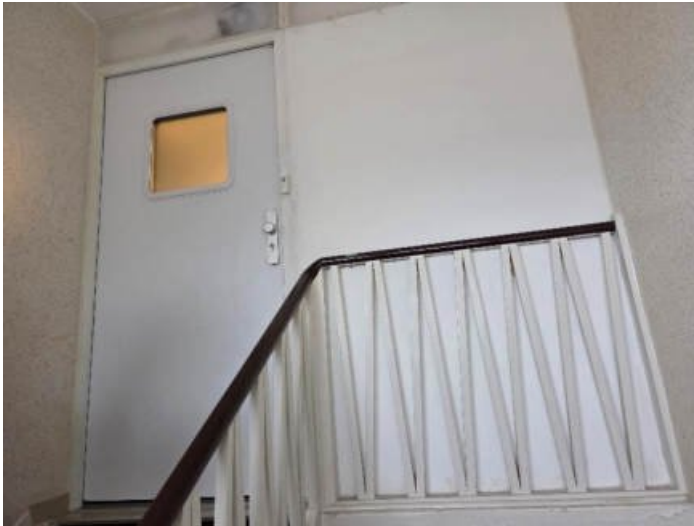
Blick in die Küche. Der Boden ist gefliest, die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

**Bild 13****EG**

Blick in das Bad. Ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und WC-Körper. Die Wände sind ca. 2 m hoch gefliest. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Auf dem Boden sind Keramikplatten verlegt.

**Bild 14****Treppenhaus**

Blick auf die Wohnungseingangstür im OG. Die Tür ist aus Holz in Holzzarge. Rechts sieht man einen alten Stromverteilungsschrank. Die Wände im Treppenhaus sind auch hier verputzt und tapeziert, auf dem Podest sind Keramikplatten verlegt. Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden, da niemand öffnete.

**Bild 15****Treppenhaus**

Blick auf die Wohnungseingangstür im DG. Ein Podest ist nicht vorhanden. Die Tür ist aus Holz in Holzzarge und hat ein Glasfeld.

Bild 16**DG**

Blick auf den Eingangsflur der Wohnung im DG. Rechts sieht man die Wohnungseingangstür. Geradeaus ist die Wendeltreppe zu sehen, welche in den ausgebauten, jedoch aufgrund des fehlenden zweiten Fluchtweges sowie der nicht fachgerecht ausgeführten Treppe vermutlich nicht genehmigten Spitzboden führt. Die Treppe ist instabil und hat kein Geländer.

Bild 17**DG**

Blick in das Badezimmer. Ausstattung mit Dusche, Waschbecken und WC-Körper. Zusätzlich befindet sich hier eine Waschmaschine. Der Boden und die Wände sind raumhoch gefliest.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Höhenmessungen bzgl. eventuell entstandener Schief lagen durch Setzungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenunterschiede gemacht werden.

Räumliche Aufteilung gemäß durchgeführter Ortsbesichtigung:

Sämtliche Positionsbezeichnungen orientieren sich am Blick von der Straße her.

Kellergeschoss:

Flur, 3 Kellerräume, Heizungsraum.

Erdgeschoss:

Treppenhaus.

Flur, Bad, Küche als Durchgangsraum zum Schlafzimmer, Schlafzimmer als gefangener Raum, Wohnzimmer als Durchgangszimmer zum Kinderzimmer, Kinderzimmer als gefangener Raum.

1. Obergeschoss:

Treppenhaus.

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Es wird hier von gleicher Aufteilung wie im EG ausgegangen.

Dachgeschoss:

Treppenhaus.

Flur mit Wendeltreppe zum Spitzboden, Bad, Küche als Durchgangsraum zum Kinderzimmer, Kinderzimmer als gefangener Raum, Wohnzimmer, Schlafzimmer.

Rohbau:

Kellerwände:

Mauerwerk, Dicke unbekannt.

Umfassungswände:	Mauerwerk, Dicke unbekannt. Riemchenverkleidung an der Vorderfassade, sonst Faserzementplattenverkleidung.
Innenwände:	Im Kellergeschoss Mauerwerk, verputzt und gestrichen.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken.
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion.
Dachform:	Satteldach.
Dachdeckung:	Zementpfanneneindeckung.
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zink.
Ausbau:	
Treppen:	Treppenhaus: Zweiläufige Holzterasse mit Teppichbelag und Holzhandlauf. Zwischenpodeste mit Keramikplattenbelag. Kellertreppe aus Beton mit Teppichbelag und Metallhandlauf.
Fußböden:	KG: Estrichboden mit Keramikplattenbelag. Treppenhaus: Keramikplattenbelag.
Wände:	KG: Überwiegend Putz und Anstrich. Treppenhaus: Putz mit Tapete.
Decken:	KG: Betondecke, verputzt mit Anstrich. Treppenhaus: Putz und Anstrich.
Fenster:	KG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung. EG, OG und DG: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung. Außenfensterbänke aus Granit.
Türen:	Hauseingang: Aluminiumtür mit Glasfeldern. Kelleraußentür: Holztür mit Glasfeldern. Kellertüren aus Stahl in Stahlzarge. Wohnungseingangstüren aus Holz in Holzzarge.
Elektroinstallation:	Teils alte, teils überarbeitete Ausstattung mit FI-Schutzschalter

Heizung:	Gaszentralheizung. Baujahr unbekannt.
Vermietungszustand:	Die Wohnungen im EG und DG sind vermietet. Die Wohnungen im 1.OG wird von der Eigentümerin genutzt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und zu den einzelnen Wohnungen ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.
Besondere Bauteile:	- Kelleraußentrappe. - Vordach. Es wird nur der Teil der besonderen Bauteile als Wertansatz berücksichtigt, der nicht bereits in den NHK bzw. der BGF enthalten ist.

Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein freistehendes 2- geschossiges Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und insgesamt 4 Garagen. Insgesamt befinden sich dort 3 Wohnungen mit insgesamt 217 m² Wohnfläche (Einspänner). Das Alter des Gebäudes wird auf 60iger Jahre geschätzt, eventuell Wiederaufbau. Es konnten von der Stadt Essen keine Bauunterlagen zur Verfügung gestellt werden. Auch von der Eigentümerin gab es keine Informationen, so dass das Alter aufgrund der Bauweise und Ausführung geschätzt wurde. Die Vorderfassade hat eine Riemchenverkleidung, alle anderen Fassaden haben eine Faserzementplattenverkleidung. Das Dach hat eine Zementpfanneneindeckung. Rinnen und Fallrohre sind aus Zink. Ob eine Wärmedämmung vorhanden ist, konnte nicht festgestellt werden. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung und stammen größtenteils aus dem Jahr 1978. Auch im Keller wurden Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingesetzt. Die Elektrounterverteilungen wurden in einigen Bereichen erneuert, in anderen Bereichen befindet sie sich im Altzustand. Ob auch die Elektroleitungen erneuert wurden konnte nicht festgestellt werden. Bei der Heizung handelt es sich um eine Gaszentralheizung. Da kein Zugang zur Heizungsanlage möglich war, kann über das Alter und den Zustand keine Aussage getroffen werden.

Insgesamt zeigt sich das Gebäude in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:Allgemein:

Der Keller hat verputzte Wände und überwiegend einen Fliesenbelag auf dem Boden. An den Außenwänden sind an mehreren Stellen Feuchtigkeitserscheinungen sichtbar. Hier ist die Ursache festzustellen und der Mangel zu beheben.

Im Treppenhaus sind an der Holztreppe Farbabplatzungen sichtbar. Auch in der Erdgeschosswohnung sind an einigen Türen Farbabplatzungen sichtbar. Auf den Keramikplattenbelag auf dem Boden sind einige Abplatzungen sichtbar.

Beim Eingang zur Dachgeschosswohnung fehlt das erforderliche Podest. Die Wendeltreppe zum Spitzboden entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen. Sie ist zu überarbeiten oder zu entfernen. Die Fenster aus 1978 sind zumindest mittelfristig zu erneuern.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten für alle Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Dieser ist ggf. zu erstellen.

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von ca. **40.000 € zum Stichtag 26.03.2026** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

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

Anmerkung: Es handelt sich nicht um eine abschließende Begutachtung der Bausubstanz. Dies kann in einem Verkehrswertgutachten nicht geleistet werden. Hierzu bedarf es eines Bauschadensgutachtens oder eines Beweissicherungsverfahrens. Aus diesem Grund ist die Auflistung der Mängel und Schäden nicht abschließend. In einem Verkehrswertgutachten wird sich ein Allgemeinüberblick verschafft und eine Wertminderung aufgrund des offensichtlichen Zustandes geschätzt. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen (Allgemein-) Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Abschätzung der Restnutzungsdauer gemäß Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein- Westfalen (AGVGA- NRW).

Tatsächliches Baujahr:	1960iger Jahre
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2026:	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund fiktiver Modernisierungen:	30 Jahre

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Kreuzungsbereich zweier Straßen. Das Wohnhaus ist vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt. An der rechten Grundstücksgrenze wurden auf Höhe des Hauses 2 nebeneinander liegende Garagen errichtet. In dem Bereich zwischen dem Wohnhaus und den Garagen steht eine verklinkerte Mauer mit einer Stahltür über die man in den Garten gelangt. Der Einfahrtsbereich ist gepflastert und hat keine Einfriedung. Aufgrund der abfallenden Straße ist der daran links anschließende Vorgartenbereich mit verputzten Stützmauern versehen. Auf den Stützmauern wurde ein kleiner Stahlzaun errichtet. Hinter dem Zaun wurden größere Sträucher gepflanzt. Daran schließt sich eine Rasenfläche an. Der Zugang zum Haus erfolgt durch eine massive Treppe und einem daran anschließenden Weg mit einem Granitplattenbelag. Entlang der Fassade wurde links und rechts ein Gehweg mit Keramikfliesen und einer längs eingebauten Drainage verlegt. In Verlängerung der linken Giebelseite wurden 2 weitere massive Garagen errichtet. Der Einfahrtsbereich zu den beiden Garagen hat einen Belag aus Betonsteinplatten und hat keine Einfriedung. Im rechten Bereich der Einfahrt befindet sich der Stellplatz für die Mülltonnen.

Der rückwärtige Gartenbereich ist über die bereits beschriebene Tür neben den rechten Garagen und einer Kelleraußentreppe zu erreichen. Er besteht überwiegend aus einer Rasenfläche. Lediglich der Bereich entlang der Fassade von der Kelleraußentreppe bis zur Gartentür an der rechten Hausseite ist gepflastert. Die Einfriedung des Gartens erfolgt durch einen Stabgitterzaun mit davor liegenden Pflanzsteinen bzw. einer kleinen unverputzten Mauer.

Die jeweils 2 Garagen an der rechten und hinten links Grundstücksgrenze sind massiv errichtet. Während die beiden vorne rechts liegenden Garagen mit einer Riemchenverkleidung versehen sind, haben die beiden hinten links stehenden Garagen eine verputzte Fassade. Alle Garagen haben Stahlschwingtüre. Lediglich die linke der beiden rechten Garagen hat eine zusätzliche Stahltür in den Garten. Sie hat einen Betonboden und eine Stahlbetondecke. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Über die Ausstattung der anderen Garagen kann keine Aussage gemacht werden, da diese nicht zugänglich waren.

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

2.3 Massen und Flächen

Die Bruttogrundflächen wurden überschlägig im EG vor Ort aufgenommen, da von der Stadt Essen keine Bauunterlagen zur Verfügung gestellt werden konnten. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein genaues Aufmaß nicht angefertigt wurde.

KG	wie EG				114,82 m ²
EG	Ca.	9,45 m	x	12,15 m	= 114,82 m ² 114,82 m ²
OG	wie EG				114,82 m ²
DG	wie EG				114,82 m ²
					459,27 m ²
					rd. 459,00 m²

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohn- und Nutzflächen wurden soweit möglich vor Ort aufgenommen. Von den 3 Wohnungen konnten die Wohnung im EG und DG besichtigt werden. Die ermittelten Flächen der Wohnung im EG wurden auf die darüber liegende Wohnung im OG übertragen, da diese Wohnung nicht besichtigt werden konnte und von gleicher Aufteilung ausgegangen wird und keine Pläne bei der Stadt Essen vorliegen.

Zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die Modellparameter vom Gutachterausschuss Essen zu verwenden. "Berechnung der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Erläuterungen zum Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (**bis maximal 15 % der Wohnfläche**) sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen."

Wohnung EG

Flur	(2,21 m x 1,35 m)	=	2,98 m ²	2,98 m ²
Bad	(2,14 m x 2,39 m)	=	5,11 m ²	4,99 m ²
	(-0,36 m x 0,34 m)	=	-0,12 m ²	
Wohnen	(4,35 m x 3,98 m)	=	17,31 m ²	17,31 m ²
Kind	(4,19 m x 4,19 m)	=	17,56 m ²	17,56 m ²
Küche	(4,30 m x 3,89 m)	=	16,73 m ²	16,73 m ²
Schlafen	(4,18 m x 4,20 m)	=	17,56 m ²	17,56 m ²
				77,13 m ²
				rd. 77,00 m²

Wohnung 1. OG

Flur	(2,21 m x 1,35 m)		2,98 m ²	2,98 m ²	
Bad	(2,14 m x 2,39 m)	=	5,11 m ²	4,99 m ²	
	(-0,36 m x 0,34 m)	=	-0,12 m ²		
Wohnen	(4,35 m x 3,98 m)	=	17,31 m ²	17,31 m ²	
Kind	(4,19 m x 4,19 m)	=	17,56 m ²	17,56 m ²	
Küche	(4,30 m x 3,89 m)	=	16,73 m ²	16,73 m ²	
Schlafen	(4,18 m x 4,20 m)	=	17,56 m ²	<u>17,56 m²</u>	
				77,13 m ²	rd. 77,00 m²

DG

Eingangsflur	(1,03 m x 1,30 m)	=	1,34 m ²	1,34 m ²	
Diele	(2,49 m x 1,35 m)	=	3,36 m ²	3,36 m ²	
Schlafen	(4,33 m x 3,43 m)	=	14,85 m ²	12,82 m ²	
	0,5 x (-4,33 m x 0,94 m)	=	-2,04 m ²		
Wohnen	(4,39 m x 3,75 m)	=	16,46 m ²	14,14 m ²	
	(-0,34 m x 0,37 m)	=	-0,13 m ²		
	0,5 x (-4,39 m x 1,00 m)	=	-2,20 m ²		
Bad	(2,30 m x 2,14 m)	=	4,92 m ²	3,60 m ²	
	(-0,54 m x 0,32 m)	=	-0,17 m ²		
	0,5 x (-2,30 m x 1,00 m)	=	-1,15 m ²		
Küche	(4,27 m x 3,69 m)	=	15,76 m ²	13,11 m ²	
	(-4,27 m x 0,12 m)	=	-0,51 m ²		
	0,5 x (-4,27 m x 1,00 m)	=	-2,14 m ²		
Kind	(4,39 m x 3,67 m)	=	16,11 m ²	14,14 m ²	
	0,5 x (-4,39 m x 0,90 m)	=	-1,98 m ²	<u>62,50 m²</u>	
					rd. 63,00 m²
					217,00 m²

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens 2 möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient unter anderem zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Die für die marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten und Marktpassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Mehrfamilienhäuser überwiegend zur Ertragserzielung erworben.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz und zur Überprüfung des Ertragswertes) herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Da grundsätzlich 2 Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Verfahrensergebnisse durchgeführt werden sollten, werden sowohl Ertrags- als auch Sachwertermittlung im nachfolgenden Gutachten getätigt.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

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

3.2 Bodenwertermittlung

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

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

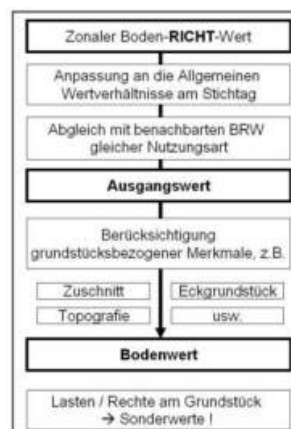
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgaben-rechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende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

3.2.1 Bodenrichtwert

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

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

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



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

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17736 in Essen - Frintrop,

Frintroper Straße 484, beträgt zum Stichtag

01.01.2026:

330,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück der angrenzenden Zone ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Nutzungsart	= Wohnbaufläche.
Erschließungsbeitrags-	
rechtlicher Zustand	= frei nach BauGB und KAG
Anzahl der Vollgeschosse	= I - II
Grundstückstiefe	= 40 m

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

Aufgrund des Ableitungsmodells sollen die Bodenrichtwerte innerhalb der jeweiligen Nutzungsarten miteinander verglichen werden. Über größere Zäsuren (z.B. Hauptverkehrsstraßen, Bahnlinien) hinweg sowie mit anderen Nutzungsarten soll ein Vergleich nicht erfolgen. Sonstige Lagekorrekturen sind modellfremd.

Bei den benachbarten Zonen liegen die Richtwerte bei 260 bis 350 €/m² oder haben andere Nutzungen. Es ist keine Anpassung an die Nachbarzonen notwendig, da das zu bewertende Grundstück als durchschnittlich für seine Zone gewertet wird. Als Basiswert wird von dem zonalen Bodenrichtwert, = **330 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2026 abgeleitet.

Von 2022 auf 2025 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Im Jahr 2025 gab es eine leichte Steigerung von rund 3 %.

Aufgrund der allmeinen Marktlage wird von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **330 €/m** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 herangezogen.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, der Bodenwert zum **Wertermittlungsstichtag 26.03.2026** wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

462 m² * 330,00 €/m² =

152.460,00 €

rd. 152.000,00 €

3.3 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

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

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Essen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2026:

Wohn- und Nutzungsflächenberechnung

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

Wohnfläche (WF)

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

Nutzungsfläche (NUF)

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

Rohertrag

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

Wohnnutzung

Die marktüblichen Erträge werden anhand des qualifizierten Mietspiegels 2024 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt.

Bei Anwendung der in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Wohnnutzung im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist aus Gründen der Modellkonformität grundsätzlich der Mietspiegel 2024 für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen zu verwenden.

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Terrassen

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

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Bodenwert

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertrags-

wertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser bei 2,3 % bei einer Standardabweichung von 1,2.

Zur Anwendung des vom Gutachterausschuss Essen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die dazugehörigen Modellparameter zu verwenden, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2026:

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

Unsicherheiten im Sanierungsaufwand führen zu einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes, eine geringe Restnutzungsdauer zu einer Absenkung. Der Liegenschaftszinssatz wird mit 2,3 % geschätzt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Die Restnutzungsdauer wurde bei fiktiver Instandsetzung und vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **30 Jahren** zum Stichtag 26.03.2026 ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Jedoch dürfen nicht die tatsächlichen Kosten zur Ermittlung der Wertminderung abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den stark sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes.

3.3.1 Mietwertermittlung

Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Modell des Gutachterausschuss Essen von der **marktüblich erzielbaren Miete** auszugehen. Abzustellen ist dabei grundsätzlich auf die *ortsübliche Vergleichsmiete* als Grund- oder **Nettokaltmiete**, wie sie bei der heutigen mietvertraglichen Praxis zur Regel geworden ist. Die Nettokaltmiete ist der Mietzins ohne Betriebskosten. Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete durch Umlagen erhoben werden.

Die marktüblich erzielte Miete ist mit der tatsächlichen Miete zu vergleichen. Als Ausgangswert für die Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Miete zugrunde gelegt. Bei wesentlich zu gering vermieteten Wohnungen ist eine Mindermiete zu berechnen. Zunächst ist jedoch zu prüfen, ob die tatsächliche Miete an das ortsübliche Niveau angepasst werden kann.

Die Wohnungen im EG (77 m²) und DG (63 m²) sind vermietet, die Wohnung im OG (77 m²) wird von der Eigentümerin genutzt.

Von den Mietern konnten keine Kaltmieten angegeben werden. Es wird deshalb von der ortsüblichen Miete ausgegangen.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für den Wertermittlungstichtag wird der Mietspiegel vom 01.08.2024 (gem. Modell GAA Essen) herangezogen.

Im ersten Schritt wird die Basis-Nettomiete (durchschnittliches Mietniveau) in Abhängigkeit von der Wohnfläche bestimmt (Tabelle1).

Im zweiten Schritt werden prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete insbesondere aufgrund von Baujahr, Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Energieeffizienz und Wohnlage ermittelt (Tabelle2).

Die Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 werden zusammengefasst, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

Tabelle 1: Basis-Nettomiete in Abhängigkeit auf die Wohnfläche

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²
25 - 26	9,71	59 - 60	6,53	93 - 94	6,85	127 - 128	7,19
27 - 28	9,13	61 - 62	6,52	95 - 96	6,88	129 - 130	7,19
29 - 30	8,66	63 - 64	6,52	97 - 98	6,91	131 - 132	7,19
31 - 32	8,27	65 - 66	6,52	99 - 100	6,94	133 - 134	7,19
33 - 34	7,94	67 - 68	6,53	101 - 102	6,97	135 - 136	7,18
35 - 36	7,67	69 - 70	6,54	103 - 104	7,00	137 - 138	7,18
37 - 38	7,44	71 - 72	6,56	105 - 106	7,02	139 - 140	7,17
39 - 40	7,25	73 - 74	6,58	107 - 108	7,05	141 - 142	7,16
41 - 42	7,09	75 - 76	6,60	109 - 110	7,07	143 - 144	7,16
43 - 44	6,96	77 - 78	6,62	111 - 112	7,09	145 - 146	7,16
45 - 46	6,86	79 - 80	6,65	113 - 114	7,11	147 - 148	7,16
47 - 48	6,77	81 - 82	6,67	115 - 116	7,13	149 - 150	7,17
49 - 50	6,70	83 - 84	6,70	117 - 118	7,15	151 - 152	7,19
51 - 52	6,64	85 - 86	6,73	119 - 120	7,16	153 - 154	7,21
53 - 54	6,60	87 - 88	6,76	121 - 122	7,17	155 - 156	7,25
55 - 56	6,57	89 - 90	6,79	123 - 124	7,18	157 - 158	7,30
57 - 58	6,54	91 - 92	6,82	125 - 126	7,19	159 - 160	7,36

Tabelle 2: Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete

Wohnwertmerkmale	Zu- / Abschlag
Kategorie 1) Baualtersklasse	
Baujahre vor 1919	- 1,7 %
Baujahre 1919 bis 1948	- 2,2 %
Baujahre 1949 bis 1976	± 0,0 %
Baujahre 1977 bis 1993	+ 2,7 %
Baujahre 1994 bis 2001	+ 7,8 %
Baujahre 2002 bis 2006	+ 11,8 %
Baujahre 2007 bis 2015	+ 22,8 %
Baujahre 2016 bis 2023	+ 28,2 %
Kategorie 2) Wohnungstyp	
Freistehendes Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte mit Garten	+ 3,1 %
Dachgeschosswohnung (mit mindestens zwei schrägen Wänden)	- 2,3 %
1-Zimmer-Apartment nur mit Kochnische (ohne eigenständige Küche)	- 4,7 %
Kategorie 3) Wohnungsausstattung	
Die Wohnung verfügt über keine Video- oder Gegensprechanlage (nur in Mehrfamilienhaus).	- 3,8 %
Die Wohnung ist stufenlos erreichbar.	+ 4,5 %
Die Wohnung verfügt über eine von dem*der Vermieter*in gestellte Einbauküche mit Schränken und mindestens Spüle, Herd und Kühlschrank.	+ 8,6 %
Die Wohnung verfügt über eine von dem*der Vermieter*in gestellte einfache Kücheneinrichtung (zum Beispiel Spüle, Herd).	+ 2,4 %
Das Bad verfügt über Badewanne und Dusche.	+ 2,3 %
Das Bad verfügt über einen Handtuchtrockner-Heizkörper.	+ 2,6 %
Das Bad verfügt über eine Fußbodenheizung.	+ 6,8 %
Die Wohnung hat keinen von dem*der Vermieter*in gestellten Bodenbelag.	- 1,9 %
Die Wohnung verfügt über einen hochwertigen Bodenbelag (zum Beispiel Echtholzparkett, Dielenböden, Vinyl, Designböden, Keramik, Fliesen, Kachelboden oder Naturstein hohen Standards).	+ 4,1 %
Die Wohnung verfügt über ein oder mehrere Durchgangszimmer.	- 1,2 %
Die Leitungen liegen offen sichtbar auf Putz.	- 5,4 %

3.3.2 Ertragswert

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt 18.575,40 €

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:

359,00 € / Wohneinheit - 1.077,00 €

47,00 € / Garage - 188,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

14,00 € / m² Wohnfläche

106,00 € /Stk. Garage

in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

sowie eigener Erfahrungswerte bei:

217,00 m² Wohnfläche - 3.462,00 €

4,00 Stk. Garage

Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

2,0 % der wohnbaulichen Erträge

Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen
- 371,51 €
- 5.098,51 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 5.098,51 €

Jährlicher Reinertrag 13.476,89 €

Reinertrag des Bodens

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

2,30 % * 152.000,00 € - 3.496,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen 9.980,89 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 30 Jahre

Vervielfältiger * 21,5

bei 30 Jahren Restnutzungsdauer

2,30 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 214.589,18 €

Bodenwert + 152.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 366.589,18 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert 366.589,18 €

- Wertminderung wegen Instandhaltungstau (sh. Seite 27) - 40.000,00 €

326.589,18 €

Ertragswert **rd. 327.000,00 €**

3.4 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Markt-verhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2026:

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

- (a) Die Marktanpassung ist auf den schadenfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert des Grundstücks (einschließlich Bodenwert) anzuwenden (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind noch nicht berücksichtigt.
- (b) Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten vorläufigen Sachwert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zugeschlagen.
- (c) Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eckgrundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch) sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bezüglich Punkt b) wurden im Grundstücksmarktbericht die Grundstücksflächen spezifiziert, die erst nach der Marktanpassung hinzuzurechnen sind:

- Selbstständig nutzbare Teilflächen, die für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbstständig genutzt oder verwertet werden können.
- Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität; dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen (sogenannter zusätzlicher Hausgarten). Zur Identifizierung solcher Flächen kann die mit dem Bodenrichtwert definierte Tiefe des Grundstücks herangezogen werden.

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist der Anlage 4 ImmoWertV V, NHK 2010 entnommen. Die Normalherstellungskosten werden ermittelt u.a. nach Objektarten, Ausführungsstandards, Größe und anderen Abweichungen. Die Normalherstellungskosten werden mittels Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den Qualitätsstichtag hochgerechnet. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Gemäß Modell des GAA Essen beträgt der Regionalfaktor 1,0, d.h. es ist keine Anpassung der NHK vorzunehmen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 2026 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Den Auswertungen des Gutachterausschusses lag eine Gesamtnutzungsdauer der Gebäudesubstanz von 80 Jahren zugrunde.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktor) wird vor allem durch die Objektart, die Höhe der vorläufigen Sachwerte, die Lage und den Vermietungszustand des zu bewertenden Objektes beeinflusst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung.

3.4.1 Sachwert

Bruttogrundfläche	459,00 m ²
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	784,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	1,934
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,934	1516,26 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK) Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 459,00 m ² x 1516,26 €/m ²	695.961,50 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre Restnutzungsdauer 30 Jahre Restwert: Herstellungswert = 695.961,50 € * 0,375 =	260.985,56 €

Zusammenstellung der Sachwerte

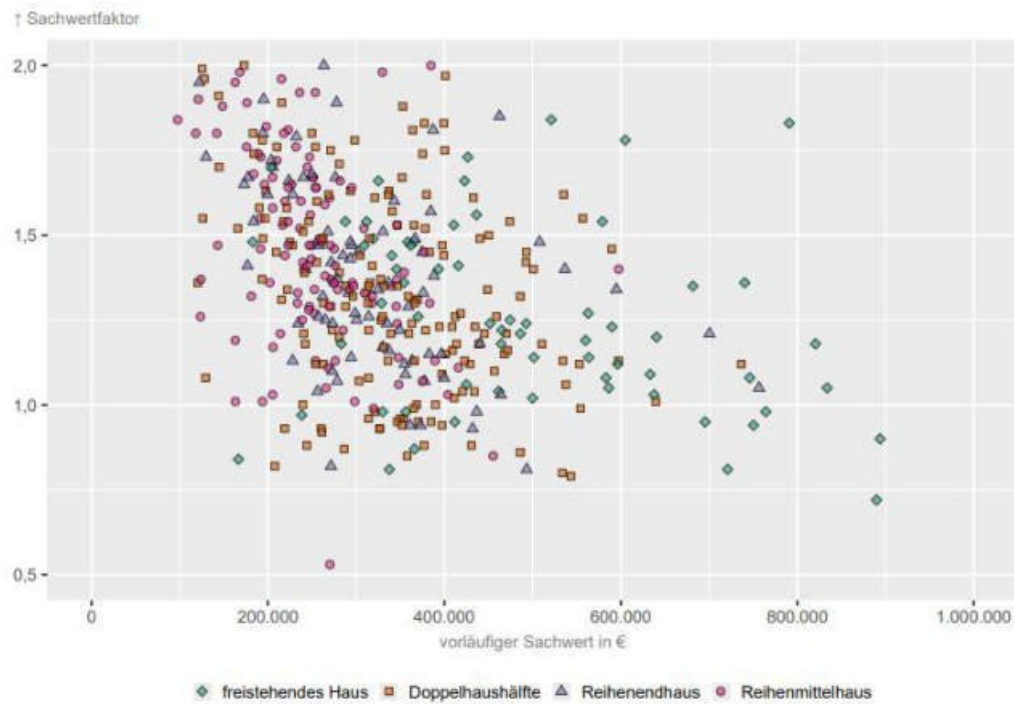
Gebäudewert	260.985,56 €
Garagegebäude (Zeitwert pauschal)	+ 40.000,00 €
Wert der Außenanlagen (inkl. BNK), 7 % gem. GMB	<u>+ 15.000,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (inkl. Baunebenkosten)	315.985,56 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks, Baulandfläche	<u>+ 152.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)	467.985,56 €

Marktanpassung:

Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist nicht mit den durchschnittlichen Marktpreisen identisch. Es muss an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden keine Sachwertfaktoren für vergleichbare Grundstücke (Mehrfamilienhäuser) ermittelt. Der Sachwertfaktor für Ein- bis Zweifamilienhäuser liegt laut GMB Essen bei 1,33. Erfahrungsgemäß liegen die marktangepassten Sachwerte für Mehrfamilienhäuser deutlich unterhalb des Sachwertfaktors von Ein- bis Zweifamilienhäusern.

Dabei ist zu beachten, dass je höher der vorläufige Sachwert ist, desto geringer ist der Sachwertfaktor, sh. Grafik aus dem GMB Essen. Der durchschnittliche Sachwertfaktor von 1,33 bezieht sich auf einen vorläufigen Sachwert von rd. 355.000 €.

Bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 468.000 € ist der individuelle Sachwertfaktor deutlich zu reduzieren, sh. Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht Essen:



Hinzu kommen die Unsicherheiten bezüglich des vorhandenen Erhaltungszustand in der nicht besichtigten Wohnung. Das Gebäude hat noch keine regenerativen Energien als Energieträger miteinbezogen. Aufgrund stark gestiegener Baukosten und Energiekosten sowie Erhöhung der Zinsen kam es zu tlw. erheblichen Preisrückgängen, gerade für energetisch nicht sanierte Häuser.

Die Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmern sowie die fehlenden Balkone sind ein weiterer Nachteil. Außerdem liegen die Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser deutlich unterhalb der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Der Sachwertfaktor wird mit 0,85 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $467.985,56 \text{ €} \cdot 0,85$ 397.787,73 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungszustand (sh. Seite 27)	- 40.000,00 €
	357.787,73 €

Marktangepasster Sachwert **rd. 358.000,00 €**

3.5 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

3.5.1 Verkehrswert

Der Ertragswert wurde mit rd. 327.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert wurde mit rd. 358.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich aus den in Abschnitt 4.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen vorrangig am Ertragswert orientieren.

Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Nutzflächen, Ertrag, Liegenschaftszinssatz) sind mit größerer Sicherheit abgeleitet als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Marktanpassungsfaktor). Außerdem werden derartige Objekte vorwiegend aus Renditeüberlegungen gekauft.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Ertragswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung des Sachwertes **rd. 337.000,00 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 2- geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und 4 Garagen. Das Baujahr des Gebäudes wurde aufgrund der Bauart auf 60iger Jahre geschätzt, da von der Stadt Essen keine Bauunterlagen zur Verfügung gestellt werden konnten und auch die Eigentümerin keine Informationen mitteilte. Das Wohnhaus hat 3 Wohnungen mit insgesamt 217 m² Wohnfläche. In allen 3 Wohnungen sind weder Terrasse noch Balkon vorhanden. Die Wohnung im 1. OG konnte nicht besichtigt werden.

Insgesamt befindet sich das zu bewertende Objekt in einem leicht sanierungsbedürftigen Zustand. An den Außenwänden im Keller sind an mehreren Stellen Feuchtigkeitserscheinungen sichtbar. Hier ist die Ursache festzustellen und der Mangel zu beheben. Beim Eingang zur Dachgeschosswohnung fehlt das erforderliche Podest. Die Wendeltreppe zum Spitzboden entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen. Sie ist zu überarbeiten oder zu entfernen. Die Fenster aus 1978 sind zumindest mittelfristig zu erneuern.

Die Wertminderung aufgrund der Baumängel und -schäden wurde insgesamt mit geschätzten **40.000 €** vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen.

Der Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus und 4 Garagen** bebaute Grundstück in **45359 Essen**,

Frintroper Straße 484, Kühlstraße, Gemarkung Frintrop, Flur 9, Flurstück 172, Grundbuch von Frintrop Blatt 844, wird zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 mit gerundet

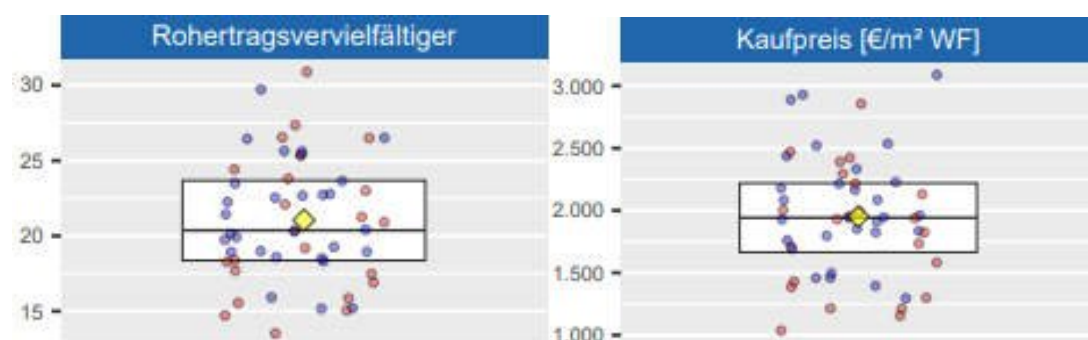
337.000,00 €

in Worten: Dreihundertsiebenunddreißigtausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 18,14, rd. 1.553 €/m² bei 217 m² Wohnfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt **40.000 €** ergäbe sich ein Wert von ca. 377.000 € (Rohertragsvervielfältiger: rd. 20,30, rd. 1.737 €/m² Wohnfläche).

Diese Werte liegen im Bereich der Durchschnittswerte, was aufgrund der Lage und Eigenschaft als 3-Familienhaus gerechtfertigt ist. Siehe Auszug aus dem GMB Essen 2026:



Mülheim a.d. Ruhr, 12.05.2026



Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel



Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsg. mbH, Köln, 9. Aufl. 2020.

Sprengnetter:

Immobilienbewertung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig, (Loseblattsammlung) Bände I – XVI.

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939)

BauNVO: Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BANz Nr. 108a vom 10.06.1006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BANz. Nr. 121 S.4798).

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

Sachwertrichtlinie – SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 (BANz AT vom 18.10.2012)

Vergleichswertrichtlinie – VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014 B3)

Ertragswertrichtlinie – EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12.11.2015

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR) in der Fassung vom 18. Juli 2007

WoFIV: Wohnflächenverordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

BetrKV: Betriebskostenverordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958).

DIN 283: Teil 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Febr. 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

II BV: Zweite Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, 2178), zuletzt geändert d. Artikel 78, Abs. 2, d. Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S.2614).

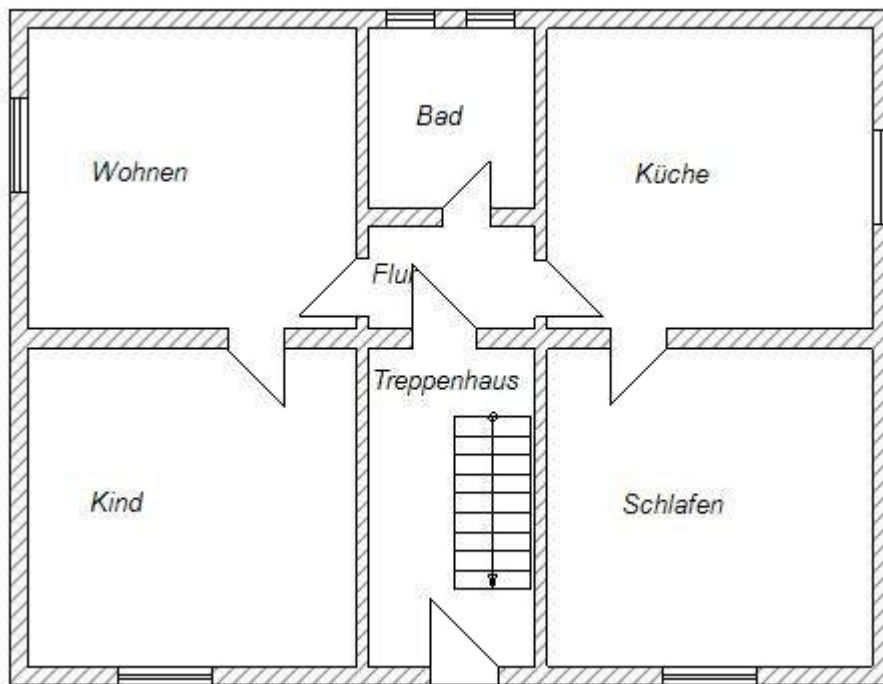
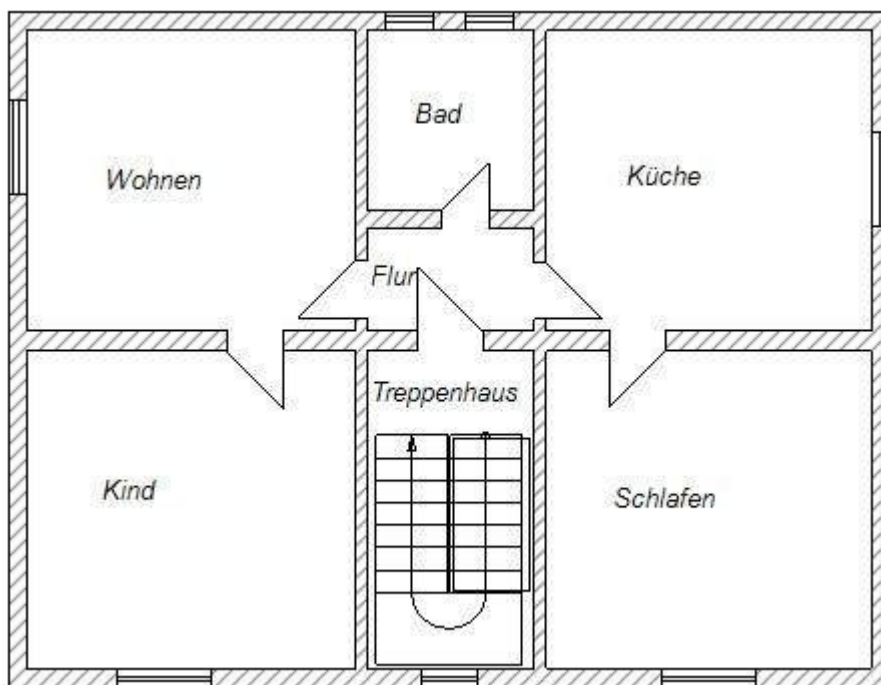
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Baukosten 2020, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen.

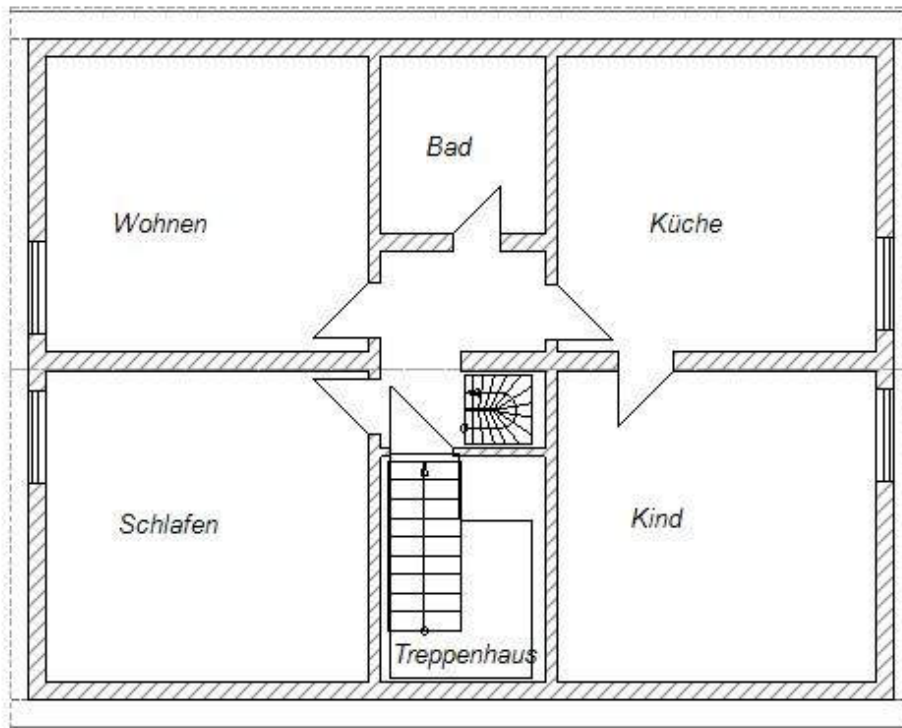
Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2

**Schematischer** Grundriss Erdgeschoss**Schematischer** Grundriss Obergeschoss

Anmerkung: Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden und es konnten von der Stadt Essen auch keine Bauunterlagen zur Verfügung gestellt werden. Es wird hier von gleicher Aufteilung wie im EG ausgegangen.



Schematischer Grundriss Dachgeschoss

Anlage 3

Auszug Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergbauberechtigten zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die jeweiligen Bergbauberechtigten fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

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 1930er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.