

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB  
des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks  
Gemarkung Frohnhausen, Flur 33, Flurstück 301  
**Königsberger Str. 48, 45145 Essen**



Auftraggeberin: aus Datenschutzgründen nicht genannt  
Eigentümerin: aus Datenschutzgründen nicht genannt  
Sachverständiger: Michael Oberholz  
Wertermittlungstichtag: 13.03.2023  
Qualitätstichtag: 13.03.2023  
**Verkehrswert: 650.000 EUR**

**Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Da es bei elektronischen Dokumenten keine vollständige Sicherheit gibt, wird für diese Version des Gutachtens keine Haftung übernommen. Die Originalversion kann nach vorheriger Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.**

# 1 Inhaltsverzeichnis

2	Übersichtsblatt .....	4
3	Allgemeine Angaben .....	5
3.1	Angaben zum Auftrag.....	5
3.2	Definition Verkehrswert .....	5
3.3	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
3.4	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	5
3.5	Ortsbesichtigung / Teilnehmer.....	6
3.6	Unterlagen .....	6
3.7	Grundbuchdaten .....	7
4	Lage.....	8
4.1.1	Basisdaten von Essen.....	8
4.1.2	Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt.....	8
4.1.3	Verkehrsanbindung .....	8
4.1.4	Bildung .....	9
4.1.5	Bevölkerungsentwicklung.....	9
4.1.6	Mikrolage .....	9
5	Grundstück.....	10
5.1	Grundstücksbeschreibung.....	10
5.2	Bodenbeschaffenheit.....	10
5.3	Erschließung .....	10
5.4	Bauplanungsrecht .....	10
5.5	Bauordnungsrecht.....	10
5.6	Altlastenkataster.....	11
5.7	Denkmalschutz.....	11
5.8	Baulasten .....	11
5.9	Wohnungsbindung und Vermietung .....	11
6	Gebäudebeschreibung .....	12
6.1	Konstruktive Merkmale.....	12
6.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
6.3	Raumausstattung und Ausbau .....	13
6.4	Baumängel und Bauschäden .....	14
6.5	Energetische Eigenschaften.....	14
6.6	Außenanlagen.....	14

6.7	KFZ-Stellplätze.....	14
7	Wertermittlung.....	15
7.1	Flächen.....	15
7.1.1	Vorbemerkungen.....	15
7.1.2	Grundstücksgröße.....	15
7.1.3	Brutto-Grundfläche.....	15
7.1.4	Geschossfläche.....	16
7.1.5	Wohnfläche.....	16
7.2	Verfahren.....	17
7.2.1	anwendbare Verfahren.....	17
7.2.2	anzuwendendes Verfahren.....	17
7.3	Bodenwert.....	18
7.3.1	Bodenrichtwert.....	19
7.4	Ertragswert.....	20
7.4.1	Jahresrohertrag.....	20
7.4.2	Bewirtschaftungskosten.....	20
7.4.3	Liegenschaftszinssatz.....	22
7.4.4	Restnutzungsdauer.....	23
7.4.5	Vervielfältiger.....	24
7.4.6	Vorläufiger Ertragswert.....	24
7.4.7	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
7.4.8	Ertragswert.....	25
8	Verkehrswert (Marktwert).....	26

## 2 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Das Grundstück ist mit einem II-geschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhaus bebaut, das ca. 1957 errichtet worden ist. Ein Anbau wurde 1992 errichtet und umfasst eine Erweiterung der Wohneinheiten. Das Gebäude umfasst 6 Wohneinheiten, die teils vermietet sind, teils leer stehen. Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten, teils modernisierten Zustand. Es bestehen jedoch bauliche Schäden und ein Unterhaltungsstau.
Objektart:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	ca. 1957
Grundstücksgröße:	ca. 850 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche:	ca. 792 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 418 m <sup>2</sup>
Mietverhältnisse:	tlw. vermietet, tlw. leerstehend
Eintragungen in Abt. II:	keine
Baulasten:	keine bekannt
Altlasten:	keine bekannt
Mietpreisbindung:	keine bekannt
Denkmalschutz:	nicht bestehend
Wertermittlungstichtag:	13.03.2023
Qualitätsstichtag:	13.03.2023
<b>Verkehrswert:</b>	<b>650.000 EUR</b>

### 3 Allgemeine Angaben

#### 3.1 Angaben zum Auftrag

Auftrag:	Feststellung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zur Vermögensübersicht
Datum des Auftrags:	04.05.2021
Wertermittlungsstichtag:	13.03.2023
Qualitätsstichtag:	13.03.2023

#### 3.2 Definition Verkehrswert

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnliche Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“<sup>1</sup>

#### 3.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Königsberger Str. 48 45145 Essen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Frohnhausen, Blatt 2049
Katasterangaben:	Gemarkung Frohnhausen, Flur 33, Flurstück 301 (1.535 m <sup>2</sup> )

#### 3.4 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	aus Datenschutzgründen nicht genannt
Eigentümer:	aus Datenschutzgründen nicht genannt

---

<sup>1</sup> § 194 BauGB v. 23.06.1960, neugefasst d. Bek. v. 23.09.2004, BGBl. I 2414

### 3.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung hat am 13.03.2023 mit folgenden Teilnehmern stattgefunden:

- aus Datenschutzgründen nicht genannt
- Herr Michael Oberholz (Sachverständiger)

Das Gebäude konnte von außen und innen besichtigt werden. Im Rahmen der Innenbesichtigung konnten sämtliche Wohnungen besichtigt werden. Die PKW-Garagen wurden nicht besichtigt.

### 3.6 Unterlagen

Der Immobilienverwalter hat dem Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Wohnungs-/ Mieterliste mit Angaben der Mieter, Wohnflächen und Nettokaltmieten
- die zugehörigen Mietverträge über die Wohnungen und PKW-Garagen
- Energiebedarfsausweis des Architekten Wolf, 30.04.2014

Folgende Informationen wurden vom Sachverständigen erstellt oder beschafft:

- Grundbuchauszug vom 13.03.2023, Grundbuch von Frohnhausen, Blatt 2049
- Bauakte der Stadt Essen mit Plänen, Zeichnungen und Bescheiden
- Bodenrichtwertauskunft über das Geoinformationssystem, Stand 01.01.2023
- Grundstücksmarktbericht 2022, Gutachterausschusses der Stadt Essen
- Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen der Stadt Essen
- Protokoll des Sachverständigen zur Besichtigung der Immobilie
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung

### 3.7 Grundbuchdaten

<b>Grundbuch:</b>	Amtsgericht Essen Grundbuch von Frohnhausen Blatt Nr. 2049 Auszug vom 13.03.2023
<b>Bestandsverzeichnis:</b>	<b>Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte</b>
lfd. Nr. 1	Gemarkung Frohnhausen, Flur 33, Flurstück 301 Hof- und Gebäudefläche Königsberger Str. 48 Größe: 850 m <sup>2</sup>
<b>Abteilung I:</b>	<b>Eigentümer</b>  Karl Hermann Zimmermann, Lara-Esther Liviana Katharina Kraus, Oliver Naujoks  -in Erbengemeinschaft-
<b>Abteilung II:</b>	<b>Lasten und Beschränkungen</b>  keine Eintragungen
<b>Abteilung III:</b>	<b>Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden</b>  evtl. vorhandene Eintragungen in Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmender Nutzung genehmigt und die behördlichen Auflagen erfüllt sind und zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch erfolgten.

## 4 Lage

### 4.1.1 Basisdaten von Essen

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Düsseldorf
Höhe:	116 Meter über NN
Fläche:	210,3 km <sup>2</sup>
Einwohner:	579.432 (01.01.2022)
Bevölkerungsdichte:	2.755 Einwohner / km <sup>2</sup>
Stadtgliederung:	9 Stadtbezirke, 50 Stadtteile

### 4.1.2 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt

Die Wirtschaftsstruktur von Essen war in ihrer Vergangenheit vom Bergbau stark dominiert. Während der Teilbereich zurückging, wuchs die weiterverarbeitende Industrie. Heute ist die Stadt Essen von zahlreichen Aktienkonzernen geprägt und umfasst den primären, sekundären und tertiären Bereich. Zu den in Essen ansässigen, großen Arbeitgeber zählen u.a.:

1. RWE AG
2. E.N SE
3. Evonik Industries AG
4. ThyssenKrupp AG
5. Aldi Nord
6. Galeria Karstadt Kaufhof

Die Arbeitslosenquote liegt in Essen mit 10,3 %<sup>2</sup> (Februar 2023) leicht über dem Vorjahresniveau von 10,1 % (Februar 2022). Die Arbeitslosenquote von Nordrhein-Westfalen liegt im Vergleich dazu bei 7,2 %<sup>3</sup> (Februar 2023) und die von Deutschland bei 5,7 %<sup>4</sup> (Februar 2023). Die Aktualität der Daten bezieht sich auf den Wertermittlungstichtag.

### 4.1.3 Verkehrsanbindung

Essen liegt an den Bundesautobahnen 40, 42, 44 und 52, sowie mehreren Bundesstraßen.

Den Nahverkehr in Essen bedienen S- und U-Bahnen, Straßenbahnen und Busse der EVAG. Weiterhin verkehren im Stadtgebiet von Essen Buslinien der BOGESTRA, der Rheinbahn, der STOAG und der Vestischen aus den umliegenden Städten und Kreisen. Der Essener Hauptbahnhof ist ein wichtiger Knotenpunkt und bietet Anschluss an den Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn AG.

---

<sup>2</sup> Statistik der Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarktdaten (online abgerufen)

<sup>3</sup> Statistik der Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarktdaten (online abgerufen)

<sup>4</sup> Statistik der Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarktdaten (online abgerufen)

#### 4.1.4 Bildung

Essen verfügt über zahlreiche Grundschulen und weiterführende Schulen.

Essen ist ein Wissenschaftsstandort mit mehr als 30.000 Studierenden. In Essen gibt es die Universität Duisburg-Essen, die im Times Higher Education Ranking auf Platz 23 der besten Universitäten in Deutschland und Platz 194 der besten Universitäten der Welt lag. Weiterhin befindet sich in Essen die Fachhochschule für Ökonomie und Management (FOM), sowie ein Standort der Steinbeis-Hochschule Berlin, sowie mehrere weitere Universitäten. Essen verfügt über ein Universitätsklinikum.

#### 4.1.5 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl der Stadt Essen liegt derzeit bei 579.432 (Stand: 01.01.22).

#### 4.1.6 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Königsberger Straße, einer Anliegerstraße in Essen-Frohnhausen. Die nachbarschaftliche Bebauung ist überwiegend II-geschossige Wohnbebauung. Geräuschemissionen in erheblichem Ausmaß sind nicht festzustellen.

Der nächste Lebensmittel-Einkaufsmarkt liegt in der Frohnhauser Straße ca. 500 Meter entfernt und ist damit fußläufig erreichbar. Hier befinden sich auch weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Die nächste Bushaltestelle ist ebenfalls ca. 500 Meter entfernt und bietet Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Der Essener Hauptbahnhof ist mit der U-Bahn in 6 Fahrminuten erreichbar. Mit dem Auto besteht in 2 Fahrminuten Anschluss an die Bundesautobahn 40, über die das Essener Stadtzentrum mit dem Hauptbahnhof in ca. 7 Fahrminuten erreichbar ist (4 km Distanz).

## 5 Grundstück

### 5.1 Grundstücksbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut und ist topographisch relativ flach. Das Grundstück wird durch das Flurstück 301 gebildet. Das Grundstück hat einen regelmäßigen, etwa rechteckigen Zuschnitt. Die Größe des Grundstücks ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs mit 850 m<sup>2</sup> angegeben. Die im Grundbuch bezifferte Fläche stimmt mit den Angaben des Liegenschaftskatasters überein.

### 5.2 Bodenbeschaffenheit

Die Durchführung technischer Untersuchungen von Grund und Boden hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Entsprechende Untersuchungen können nur durch entsprechende Fachgutachter durchgeführt werden. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Im Rahmen des Ortstermins konnten keine Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden.

### 5.3 Erschließung

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine bestehende Versorgung mit Wasser-, Abwasser-, Telekommunikations- und Elektrizitätsleitungen. Das zu bewertende Grundstück wird durch die öffentliche Erschließungsanlage Königsbergerstraße erschlossen.

### 5.4 Bauplanungsrecht

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, jedoch in einem Bebauungszusammenhang i. S. d. § 34 BauGB. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

### 5.5 Bauordnungsrecht

Der Sachverständigen hat die Bauakte der Stadt Essen eingesehen. Demnach wurde die Errichtung der baulichen Anlagen als „Neubau eines Mehrfamilienhauses“ mit Bauschein 65-2 80463/55 vom 25.01.1957 genehmigt. Die Gebrauchsabnahme erfolgte am 31.05.1957.

Weiterhin liegt die Baugenehmigung zur Errichtung einer PKW-Doppelgarage (Bauschein 65-2-80263/59 vom 15.09.1959) zur Bauakte vor. Die Gebrauchsabnahme erfolgte am 19.06.1961.

Weiterhin liegt die Baugenehmigung zur Errichtung eines „II-geschossigen Wohnhausanbaus“ (Bauschein 63-21-06450/90) vom 26.03.1991 zur Akte vor. Die Gebrauchsabnahme erfolgte am 13.10.1992. Der Anbau ist unterkellert und verfügt über eine PKW-Garage.

Die Baugenehmigung zur Errichtung von 2 Balkonen wurde am 04.10.1999 unter Aktenzeichen 61-51-99003869-005 erteilt. Die Gebrauchsabnahme erfolgte am 10.12.1999.

## 5.6 Altlastenkataster

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte der Sachverständige keine Hinweise auf toxische Alt- oder Neulasten von Grund und Boden feststellen. Weitgehend gesicherte Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten würde ein Gutachten eines Sachverständigen mit entsprechendem Sachgebiet erbringen. Da zum Wertermittlungsstichtag kein Altlastengutachten bzw. Bodenuntersuchungsgutachten vorliegt, wird für die Bewertung der in Bezug auf Altlasten unbedenkliche Grundstückszustand unterstellt.

## 5.7 Denkmalschutz

Die Denkmalliste der Stadt Essen wurde durch den Sachverständigen eingesehen. Demnach ist das Wertermittlungsobjekt nicht als Baudenkmal geführt.

## 5.8 Baulasten

Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis konnte dem Sachverständigen nicht vorgelegt werden. Insoweit wird für das zu bewertende Grundstück der im Hinblick auf Baulasten lastenfreie Zustand unterstellt. Eine weitere Überprüfung ist im Rahmen des Auftrags nicht erfolgt.

## 5.9 Wohnungsbindung und Vermietung

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag teilweise vermietet, tlw. leerstehend. Die Hausverwaltung konnte dem Sachverständigen eine Wohnungs-/ Mieterliste sowie die zugehörigen Mietverträge zur Verfügung stellen.

Im Rahmen der Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Objekt nicht der Mietpreis-/ Belegungsbindung nach dem Wohnraumförderungsgesetz unterliegt.

## 6 Gebäudebeschreibung

Vorbemerkungen: Das zu bewertende Grundstück (FSt. 301) ist mit einem II-geschoss. Mehrfamilienhaus nebst 2 PKW-Garagen bebaut.

Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer und unzugänglicher Bauteile auf Auskünften und begründeten Vermutungen. Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können ggfls. vorhanden sein, haben aber keinen Werteeinfluss.

### 6.1 Konstruktive Merkmale

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus, II-geschossig; unterkellert  
Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut;  
2 PKW-Garagen

Baujahr: ca. 1957 (Bestand);  
ca. 1992 (Anbau)

Modernisierung: - Erneuerung der Wohnungseingangstüren (ca. 2015);  
- Erneuerung der Elektro-Unterverteilungen (ca. 2015)  
- Erneuerung der Gegensprechanlage  
- teils Modernisierung der Badezimmer  
- Erneuerung der Heizungsanlage (ca. 2005)  
- teils Erneuerung der Fenster

Aufteilung Hauptgeb.: Kellergeschoss  
Abstellräume, Trockenraum, Hausanschlüsse

Erdgeschoss  
01 - Wohnung links  
02 - Wohnung rechts

Obergeschoss  
03 - Wohnung links  
04 - Wohnung rechts

Dachgeschoss  
05 - Wohnung links  
06 - Wohnung rechts

Dachboden  
Trockenboden

Konstruktionsart: massive Bauweise

Unterkellerung: vollständig unterkellert

Fundament: Beton

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Schieferverkleidung
Kellergeschossdecke:	Stahlbetondecke
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Treppen:	Geschosstreppen aus Stein; Handlauf aus Stahl; baujahrestypische Art und Ausführung
Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbau
Dach:	Satteldach mit Pfanneneindeckung; Dachentwässerung erfolgt über eine außenliegende Dachrinne; Flachdachgauben

## 6.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung mit Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
Elektroinstallationen:	haustypische Elektroinstallation; Stromzähler mit Sicherungsautomaten auf den Etagenpodesten, Unterverteilungen modernisiert (ca. 2015)
Heizungsinstallation:	Öl-Zentralheizung
Warmwasserversorgung:	zentral mit Solarunterstützung
Lüftungsinstallation:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)
Aufzugsinstallation:	keine

## 6.3 Raumausstattung und Ausbau

Bodenbeläge:	Fliesenboden, Laminatboden, Kunststoffboden
Wandbekleidung:	Putz, Tapete, Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz, Tapete, Anstrich; teilweise Holzvertäfelung
Zimmertüren:	Holzzargen mit Holzfüllungstüren
Fenster:	Holzrahmenfenster, 2-fach isolierverglast, teilweise Kunststoff- rahmenfenster, 2-fach isolierverglast, mit Dreh-/ Kippbeschlägen manuell betriebene Kunststoffrollläden

Sanitärinstallation:	je Wohneinheit ein außenliegendes Badezimmer teilweise umfassend modernisiert (vgl. Fotodoku)
Wärmeverteilung:	Plattenheizkörper, mit Thermostatventilen
Balkon / Terrasse:	Balkone vorhanden (Süd-Ausrichtung)

#### 6.4 Baumängel und Bauschäden

Im Rahmen der Besichtigung wurden folgende bauliche Schäden und Mängel festgestellt:

- Dachsteine stellenweise schadhaft, Abdichtung der Flachdachgauben mit Undichtigkeiten
- Holzrahmenfenster mit Lackabplatzungen
- Fliesenbodenbelag der Balkone teils schadhaft
- Feuchtigkeitsmerkmale im Deckenbereich Badezimmer der Wohnung EG links

Die Auflistung der Bauschäden erfüllt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Rahmen der Ortsbegehung wurden weder zerstörerische Untersuchungen noch Funktionsprüfungen der technischen Anlagen oder Dichtigkeitsprüfungen der in den Gebäuden verlegten Leitungen durchgeführt. Insofern kann der Sachverständige keine Beurteilungen zu verdeckten oder unzugänglichen Bauteilen, technischen Anlagen und Leitungen abgeben. Die Bewertung von Schäden und deren Konsequenz unterliegt dem Vorbehalt der Prüfung von entsprechenden Fachgutachtern.

#### 6.5 Energetische Eigenschaften

Die Hausverwaltung konnte dem Sachverständigen den Energiebedarfsausweis des Architekten Andreas Wolf, Essen, vom 30.04.2014 vorlegen. Demnach wird der Endenergiebedarf des Gebäudes mit 117,9 kWh/m<sup>2</sup>a angegeben. Das Gebäude wird über eine Öl-Zentralheizung (Herstellungsjahr 2005) beheizt. Die Warmwasserbereitung wird durch eine Solaranlage unterstützt.

#### 6.6 Außenanlagen

Einfriedungen:	Zaun; Hecke
Befestigungen:	Der Hauseingangsbereich ist mit Pflastersteinen befestigt; die Hauseingangstür ist eine Drehtür mit Glaseinsatz.
Grünbereiche:	Rasenfläche, Buschpflanzung

#### 6.7 KFZ-Stellplätze

Das zu bewertende Grundstück verfügt über 2 PKW-Garagen.

Weiterhin bestehen 2 PKW-Außenstellplätze auf dem Grundstück.

## 7 Wertermittlung

### 7.1 Flächen

#### 7.1.1 Vorbemerkungen

Die Grundstücksgröße ist dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs, die Flächenangaben zu den baulichen Anlagen wurden dem Liegenschaftskataster bzw. den Planunterlagen aus der Bauakte entnommen bzw. auf deren Basis überschlägig abgeleitet worden.

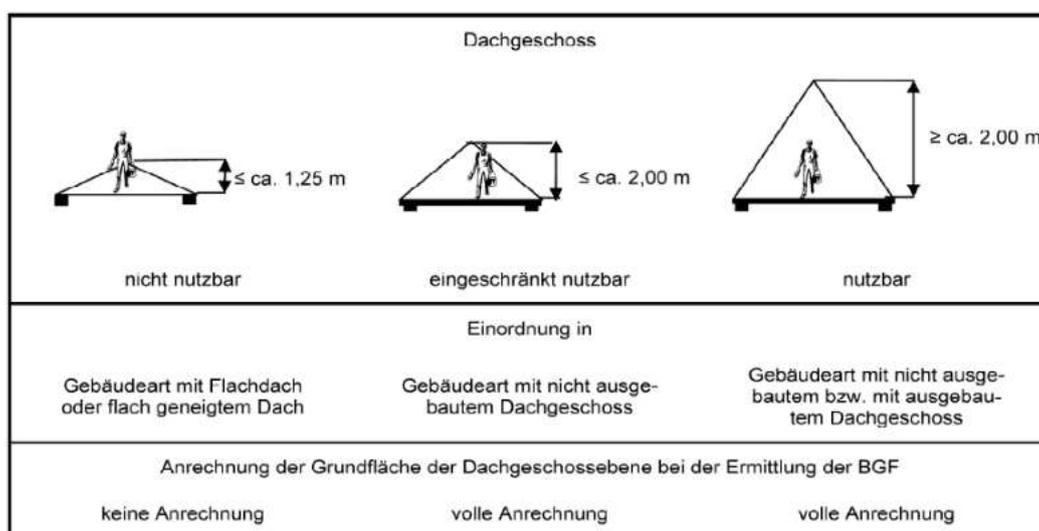
#### 7.1.2 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße gem. Grundbuchauszug	Fläche m <sup>2</sup>
Hof- und Gebäudefläche FIST. 301	850,00
<b>Grundstücksgröße insgesamt rd.</b>	<b>850,00</b>

#### 7.1.3 Brutto-Grundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf Basis der Zeichnungen und Grundrisse aus der Bauakte ermittelt. Im Rahmen des Ortstermins wurden die Maße stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt, zumal dies nicht Gegenstand des Auftrags war. Eine Richtigkeit der Angaben wird im Rahmen der Bewertung unterstellt.

In der Immobilienwertermittlungsverordnung wird in Bezug auf die Anrechenbarkeit von Grundflächen im Dachgeschoss zwischen drei Dachgeschosskategorien wie folgt differenziert:



**Abbildung 3:** Dachgeschosse differenziert nach Nutzbarkeit  
Quelle: Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012, Ziff. 4.1.1.4, S. 5 f.

Bei dem zu bewertenden Mehrfamilienhaus liegt die maximale Höhe von der Oberkante Fußboden bis zum First bei > 2 m, sodass das Dachgeschoss als „voll nutzbar“ einzustufen und in der BGF voll anzurechnen ist. Das Dachgeschoss ist ausgebaut (Zubehörräume lt. Baugenehmigung).

Brutto-Grundfläche	Fläche m <sup>2</sup>
Kellergeschoss (156,00 + 42,00)	198,00
Erdgeschoss	198,00
Obergeschoss	198,00
Dachgeschoss	198,00
Brutto-Grundfläche insgesamt	792,00
<b>Brutto-Grundfläche insgesamt rd.</b>	<b>792,00</b>

Die Brutto-Grundfläche (BGF) beträgt insgesamt 792 m<sup>2</sup>. Davon entfällt ein Anteil von 624 m<sup>2</sup> auf den Bestand und 168 m<sup>2</sup> auf den Wohnhausanbau.

#### 7.1.4 Geschossfläche

Die Geschossfläche berechnet sich anhand der Außenmaße eines Gebäudes, bezogen auf alle Vollgeschosse. Das Gebäude ist II-geschossig.

Geschossfläche	Fläche m <sup>2</sup>
Erdgeschoss (156,00 + 42,00)	198,00
Obergeschoss	198,00
Geschossfläche insgesamt	396,00
<b>Geschossfläche insgesamt rd.</b>	<b>396,00</b>

Damit beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) =  $\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{396}{850} = 0,47$

#### 7.1.5 Wohnfläche

Wohnfläche	Fläche m <sup>2</sup>
01 - Wohnung EG links	91,00
02 - Wohnung EG rechts	60,00
03 - Wohnung OG links	91,00
04 - Wohnung OG rechts	60,00
05 - Wohnung DG links	74,00
06 - Wohnung DG rechts	42,00
Wohnfläche insgesamt	418,00
<b>Wohnfläche insgesamt rd.</b>	<b>418,00</b>

## 7.2 Verfahren

### 7.2.1 anwendbare Verfahren

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 17-20 ImmoWertV) oder
- das Sachwertverfahren (§§ 21-23 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das anzuwendende Verfahren richtet sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Daten. Die Wahl des Verfahrens ist zu begründen.

Im **Vergleichswertverfahren** (§ 24-26 ImmoWertV) wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Sofern sich auf dem Gebiet, in dem sich das Grundstück befindet, nicht genügend Vergleichspreise befinden, können auch Vergleichsgrundstücke herangezogen werden, welche sich in vergleichbaren Gebieten befinden. Das Verfahren wird bei Eigentumswohnungen und Reihenhäuser angewendet, wenn in der betreffenden Region Vergleichspreise mit hinreichend übereinstimmenden Merkmalen vorhanden sind.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27-34 ImmoWertV) findet Anwendung bei Objekten, die üblicherweise zur Ertragserzielung bestimmt sind. Der Wert berechnet sich auf Basis marktüblich erzielbarer Erträge, nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und der Bodenwertverzinsung kapitalisiert werden. Das Verfahren wird bei Mietwohngrundstücken, Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Immobilien, aber auch bei Eigentumswohnungen angewendet, bei denen es an vergleichbaren Immobilien mangelt.

Im **Sachwertverfahren** (§§ 35-39 ImmoWertV) wird der Verkehrswert auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt. Die marktüblichen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag werden durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV) berücksichtigt. Das Sachwertverfahren eignet sich für Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht (vgl. BGH vom 13.07.1970, II ZR 189/68), bspw. Einfamilienhäuser, Doppelhäuser.

### 7.2.2 anzuwendendes Verfahren

Gemäß § 6 ImmoWertV ergibt sich der Verkehrswert aus den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Daten. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, welches aufgrund dessen Art von Marktteilnehmern primär als Vermietungsobjekt nachgefragt wird.

Daher interessieren sich Marktteilnehmer auch mehr für die Ertragskraft aus der Immobilie als für den Substanzwert, sodass der Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet wird.

### 7.3 Bodenwert

Der Bodenwert wird auf Grundlage von Vergleichskaufpreisen ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustands gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück sind in den folgenden wertbeeinflussenden Merkmalen zu beurteilen und ggf. entsprechende Anpassungen vorzunehmen (§ 16 ImmoWertV):

- Art der baulichen Nutzung (Wohnen, Handel, Gewerbe)
- Maß der baulichen Nutzung
- die Lage
- der Grundstückszuschnitt
- die Tragfähigkeit des Untergrunds
- die Topografie
- die Größe
- Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft. Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt deshalb auf der Grundlage des - bei Erfordernis durch Umrechnung angepassten - Bodenrichtwertes (vgl. § 16 ImmoWertV und nachstehender Abschnitt dieses Gutachtens).

### 7.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt gemäß Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts

**370 €/m<sup>2</sup>**

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 festgelegt und bezieht sich auf baureifes Land, Wohnbaufläche. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine II- bis V-geschossige Bauweise, eine Tiefe von 40 Metern, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>		
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	370,00 €/m <sup>2</sup>
abgabenfreier Bodenrichtwert	=	<b>370,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	370,00 €/m <sup>2</sup>
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Marktentwicklung (Stichtag)	01.01.2023	13.03.2023	x 1,00
Geschosszahl	II-V	II	x 1,00
Geschossflächenzahl	-	0,47	x 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnen	x 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	370,00 €/m <sup>2</sup>
Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €
abgabenfreier, relativer Bodenwert		=	370,00 €/m <sup>2</sup>

<b>III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>	
abgabenfreier relativer Bodenwert	370,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	x 850,00 m <sup>2</sup>
abgabenfreier Bodenwert	314.500,00 €

Der Bodenwert der Grundstücksteilfläche (unbelastet) wird mit rd. 314.500 € festgestellt.

## 7.4 Ertragswert

### 7.4.1 Jahresrohertrag

Der Rohertrag (RoE) ist ein Sammelbegriff, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung alle marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück umfasst. Entsprechend den Verordnungen und Richtlinien zur Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken sind der Ertragswertberechnung marktübliche Mietwerte zu Grunde zu legen.

Die Stadt Essen verfügt über einen Mietspiegel für Wohnnutzung, Stand 01.08.2022. Demnach wird die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen der Baualtersklasse 1919-1960 mit 6,65 €/m<sup>2</sup> angegeben. Zuschläge erfolgen für Rollläden (1,01) und modernisierte Badezimmer (1,03), Abschläge für Dachgeschosswohnungen (0,96). Weiterhin erfolgen Zu- und Abschläge für die Wohnflächen.

Der Jahresrohertrag wird auf der Basis wie folgt festgestellt:

Marktüblicher RoE	Fläche m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/Monat	€/Jahr
01 - Wohnung EG links	91,00	6,70	609,70	7.316,40
02 - Wohnung EG rechts	60,00	6,60	396,00	4.752,00
03 - Wohnung OG links	91,00	6,70	609,70	7.316,40
04 - Wohnung OG rechts	60,00	6,78	406,80	4.881,60
05 - Wohnung DG links	74,00	6,38	472,12	5.665,44
06 - Wohnung DG rechts	42,00	6,92	290,64	3.487,68
PKW-Garage	2,00	50,00	100,00	1.200,00
<b>Marktüblicher RoE insgesamt</b>	<b>418,00</b>		<b>2.884,96</b>	<b>34.619,52</b>

Der marktüblich erzielbare Jahresrohertrag wird demnach mit 34.620 € festgestellt.

### 7.4.2 Bewirtschaftungskosten

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten umfassen die Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehen und nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen bereits gedeckt sind.

Die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlicht. Diese entsprechen den angepassten Modellansätzen für Bewirtschaftungskosten zur Anlage 3 ImmoWertV.

#### – Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die Ansätze der Ertragswertrichtlinie vorgenommen. Demnach werden Wohneinheiten im Zeitraum 01.01.-31.12.2023 mit 312,- € p.a. berücksichtigt, PKW-Garagen und ähnliche Stellplätze mit 40,- € p. a.

#### – Instandhaltungskosten

Die Ertragswertrichtlinie sieht für den Zeitraum 01.01.-31.12.2023 für Wohnungen einen Ansatz von 12,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche vor. PKW-Garagen werden mit pauschal 70 € p.a. berücksichtigt.

– **Mietausfallwagnis**

Zur Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses wird ein auf Erfahrungswerten basierender Prozentsatz angesetzt, der auch den Angaben in der Bewertungsliteratur<sup>5</sup> und den Wertermittlungsrichtlinien<sup>6</sup> entspricht. Dieser beziffert sich auf 2 % für Wohnräume bzw. 4 % für Gewerberäume.

– **nicht-umlagefähige Betriebskosten**

Betriebskosten i.S.d. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind auf Mieter umlagefähig, sodass diese hier nicht berücksichtigt werden. Sollten mietvertraglich weitere Betriebskosten geschuldet sein oder der Vermieter nicht zur Umlage berechtigt sein, müsste dies berücksichtigt werden.

Verwaltungskosten	Einheiten	€/Einheit	€/Jahr
Wohneinheiten	6,00	312,00	1.872,00
PKW-Garage	2,00	40,00	80,00
<b>Verwaltungskosten insgesamt</b>			<b>1.952,00</b>

Instandhaltungskosten	Einheiten	€/Einheit	€/Jahr
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	418,00	12,20	5.099,60
PKW-Tiefgarage	2,00	70,00	140,00
<b>Instandhaltungskosten insgesamt</b>			<b>5.239,60</b>

Mietausfallwagnis	RoE in €	% v. RoE	€/Jahr
Wohnen	34.619,52	2,00	692,39
<b>Mietausfallwagnis insgesamt</b>			<b>692,39</b>

Zusammenfsg. Bew.-Ko.	RoE in €	% v. RoE	€/Jahr
Verwaltungskosten	34.619,52	5,64	1.952,00
Instandhaltungskosten	34.619,52	15,13	5.239,60
Mietausfallwagnis	34.619,52	2,00	692,39
<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt</b>	<b>34.619,52</b>	<b>22,77</b>	<b>7.883,99</b>

<sup>5</sup> Vgl. u.a. Kleiner, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Markt- und Beileihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 7. Auflage, Köln 2014, S. 1691 f.

<sup>6</sup> Vgl. Modellansätze für Bewirtschaftungskosten, Anlage 3, ImmoWertV 2021

### 7.4.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist ein Zinssatz, mit dem sich Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinsen. Diese werden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke, unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude, nach den Grundätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27-34 ImmoWertV) abzuleiten. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Lage sowie der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt vergleichbarer Objekte. Allgemein kann man sagen, dass der Liegenschaftszinssatz umso höher ist, je größer das Risiko der Kapitalanlage ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Essen hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil bis zu 20 % den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz mit 2,3 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,2 abgeleitet. Die der Ableitung zu Grunde liegenden Kennzahlen werden dem zu bewertenden Objekt wie folgt gegenübergestellt:

Liegenschaftszinssatz	GMB	WEO
Wohn-/ Nutzfläche (in m <sup>2</sup> )	457	418
Rohertrag (€/m <sup>2</sup> )	6,70	6,66
Bewirtschaftungskosten (% des RoE)	23,6	22,77
Restnutzungsdauer (Jahre)	33	27
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	80	80

Die Abweichungen zwischen den zu Grunde liegenden Annahmen des Gutachterausschusses und dem zu bewertenden Grundstück stimmen hinreichend überein.

Eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes ist vorzunehmen, wenn die wertbeeinflussenden Kriterien, wie Restnutzungsdauer, Lage, Größe und Marktsituation, von dem Durchschnitt abweichen. Im vorliegenden Fall hält der Unterzeichner unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren einen Liegenschaftszinssatz von 2,7 % für angemessen.

#### 7.4.4 Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern liegt in der Regel zwischen 60 und 80 Jahren und ist abhängig vom Gebäudetyp und der Ausstattung. Der zuständige Gutachterausschuss gibt die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren an, welche zu übernehmen ist.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1957 errichtet; ein Anbau erfolgte im Jahr 1992. Das durchschnittlich gewichtete Baujahr berechnet sich im Verhältnis der Brutto-Grundfläche (BGF):

Gewichtetes Baujahr	BJ	BGF	Summe	€/Jahr
Bestand	1957	624,00	1.221.168,00	
Anbau	1992	168,00	334.656,00	
		792,00	1.555.824,00	
Gewichtetes Baujahr (1.555.824 : 792)				1964
<b>Gewichtetes Baujahr</b>				<b>1964</b>

Die Restnutzungsdauer kann verlängert werden, in Abhängigkeit von der bestehenden Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem Modernisierungsgrad. Dazu wird das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen aus Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5) ImmoWertV zu Grunde gelegt. Die Modernisierungen werden entsprechend ihres Jahres berücksichtigt.

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Anwendung
Dacherneuerung mit Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
<b>SUMME</b>	<b>20</b>	<b>4</b>

Der Modernisierungsgrad wird mit 4 Punkten festgestellt. Die Restnutzungsdauer ergibt sich, unter Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlage, und des baulichen Zustands wie folgt:

Jahr der Bewertung	2023
Jahr der Fertigstellung	1964
tatsächliches Baualter	59 Jahre
fiktives Baujahr	1964
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	27 Jahre

### 7.4.5 Vervielfältiger

Die Kapitalisierung des Reinertragsanteils erfolgt über den Rentenbarwertfaktor<sup>7</sup>.

Die Formel lautet:

$$\text{Barwertfaktor (BF)} = \frac{(1+i)^n - 1}{i \times (1+i)^n} = 18,9971$$

i = Liegenschaftszinssatz (LSZ)

n = Restnutzungsdauer (RND)

### 7.4.6 Vorläufiger Ertragswert

Ertragswertberechnung		Betrag €	
Jahres-Rohertrag			34.619,52
abzgl. Bewirtschaftungskosten			7.883,99
Jahres-Reinertrag			26.735,53
	BW in €	LSZ	
Bodenwertverzinsung	314.500,00	2,70	8.491,50
Gebäudeertragsanteil p.a.			18.244,03
	RND in Jahren	LSZ	BF
Kapitalisierung mit dem Barwertfaktor (BF)	27,00	2,70%	18,9971
	Reinertrag €	BF	
Gebäudeertragswert	18.244,03	18,9971	346.583,66

Der Gebäudeertragswert wird mit 346.584 € festgestellt.

<sup>7</sup> Vervielfältiger zur Kapitalisierung; siehe § 34 ImmoWertV

#### 7.4.7 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

##### 7.4.7.1 Instandhaltungsstau

Die festgestellten und unter Nr. 6.4. dieses Gutachtens dargestellten Bauschäden und -mängel werden als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal i. S. d. § 8 ImmoWertV subsidiär berücksichtigt. Der Sachverständige weist darauf hin, dass der angesetzte Instandhaltungsrückstau nicht mit Schadensbeseitigungskosten übereinstimmt, und der Ansatz unter Berücksichtigung der angesetzten Restnutzungsdauer von 27 Jahren erfolgt.

Gewerk	Betrag	Faktor	Anteil
Bauschäden /-mängel	12.000	1,00	12.000,00
	<b>SUMME</b>		<b>12.000,00</b>

Der Instandhaltungsstau wird mit rd. 12.000 € berücksichtigt.

#### 7.4.8 Ertragswert

Ertragswert	Betrag €
Gebäudeertragswert	346.583,66
zzgl. Bodenwert	314.500,00
vorläufiger Ertragswert	661.083,66
abzgl. besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	12.000,00
<b>Ertragswert rd.</b>	<b>649.083,66</b>

Der Ertragswert wird festgestellt mit rd. 650.000 €.

## 8 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert ergibt sich nach § 2 ImmoWertV aus den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Daten. Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren hergeleitet. Vergleichspreise stehen nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Eine Anwendung des Sachwertverfahrens wäre fehlerhaft, da dieses Verfahren für Objekte anzuwenden ist, die üblicherweise selbst genutzt werden (insb. Ein-/ Zweifamilienhäuser). Der Gutachterausschuss leitet demnach auch keine Sachwertfaktoren für die der Bewertung zu Grunde liegende Objektart ab.

Der Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB wird für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Gemarkung Frohnhausen, Flur 33, Flurstück 301, **Königsberger Str. 48, 45145 Essen**, zum Wertermittlungstichtag 13.03.2023, festgestellt mit rd.

**650.000, - EUR**

**i. W. sechshundertfünfzigtausend Euro**

Diese Bewertung wird von mir in eigener Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen erstattet. Ich versichere, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Münster, 20.03.2023

---

### **Michael Oberholz, REV**

Zertifizierter Immobiliengutachter nach DIN EN ISO/IEC 17024  
Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten  
REV Recognised European Valuer (TEGoVA)

**Rechtsquellenverzeichnis:**BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m. W. v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020

BauNVO

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057) m. W. v. 13.05.2017

BetrKV

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 16.10.2020 I 2187

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08.08.2020 (BGBl. S. 1728)

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 01.03.2006 (BAAnz Nr. 108a vom 10.06.2006)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

II. Berechnungsverordnung (II. BV)

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz, in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)

**Literaturverzeichnis:**

**Kleiber, Wolfgang** (2014): *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 7. überarb. Auflage, Köln: Bundesanzeiger Verlag

**Tillmann / Kleiber / Seitz** (2017): *Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken*, 2. Auflage 2017. Köln: Bundesanzeiger Verlag

**Schwirley / Dickersbach** (2017): *Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten*, 3. überarb. Auflage, Köln: Bundesanzeiger Verlag

**Kleiber, Wolfgang**: *Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG): Zeitschrift für die Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung*. München: Luchterhand-Verlag

**Petersen / Schnoor / Seitz / Vogel** (2013): *Verkehrswertermittlung von Immobilien*. Stuttgart; München: Richard Boorberg Verlag

Gutachterausschuss: Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte, jeweils in der für den Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

**Verzeichnis der Anlagen:**

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Grundrisspläne (ungeprüft)
- Anlage 3: Auszug aus der Stadtkarte
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Anlage 1: Fotodokumentation**



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Treppenaufgang



Wohnung EG rechts



Wohnung EG rechts



Wohnung EG rechts



Wohnung EG rechts



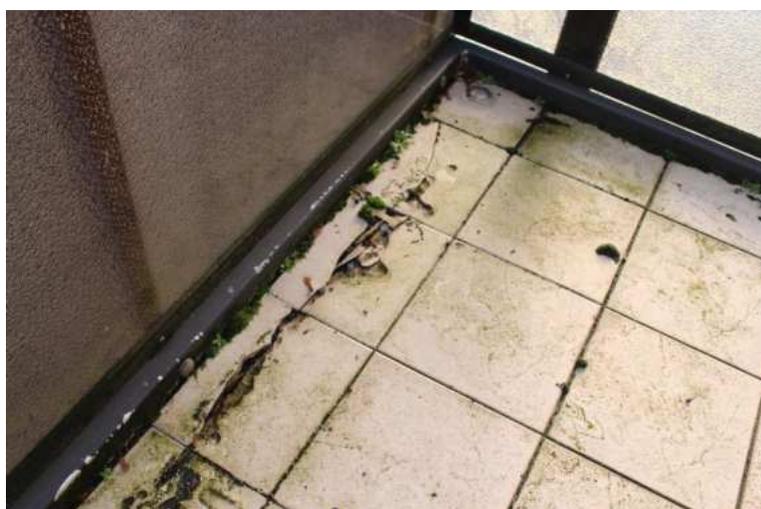
Wohnung EG rechts



Wohnung 1. OG links



Wohnung 1. OG links



Wohnung 1. OG rechts  
Plattenbelag schadhaft



Dachboden



Öl-Zentralheizung



Waschkeller



Kellerraum



Gartenfläche

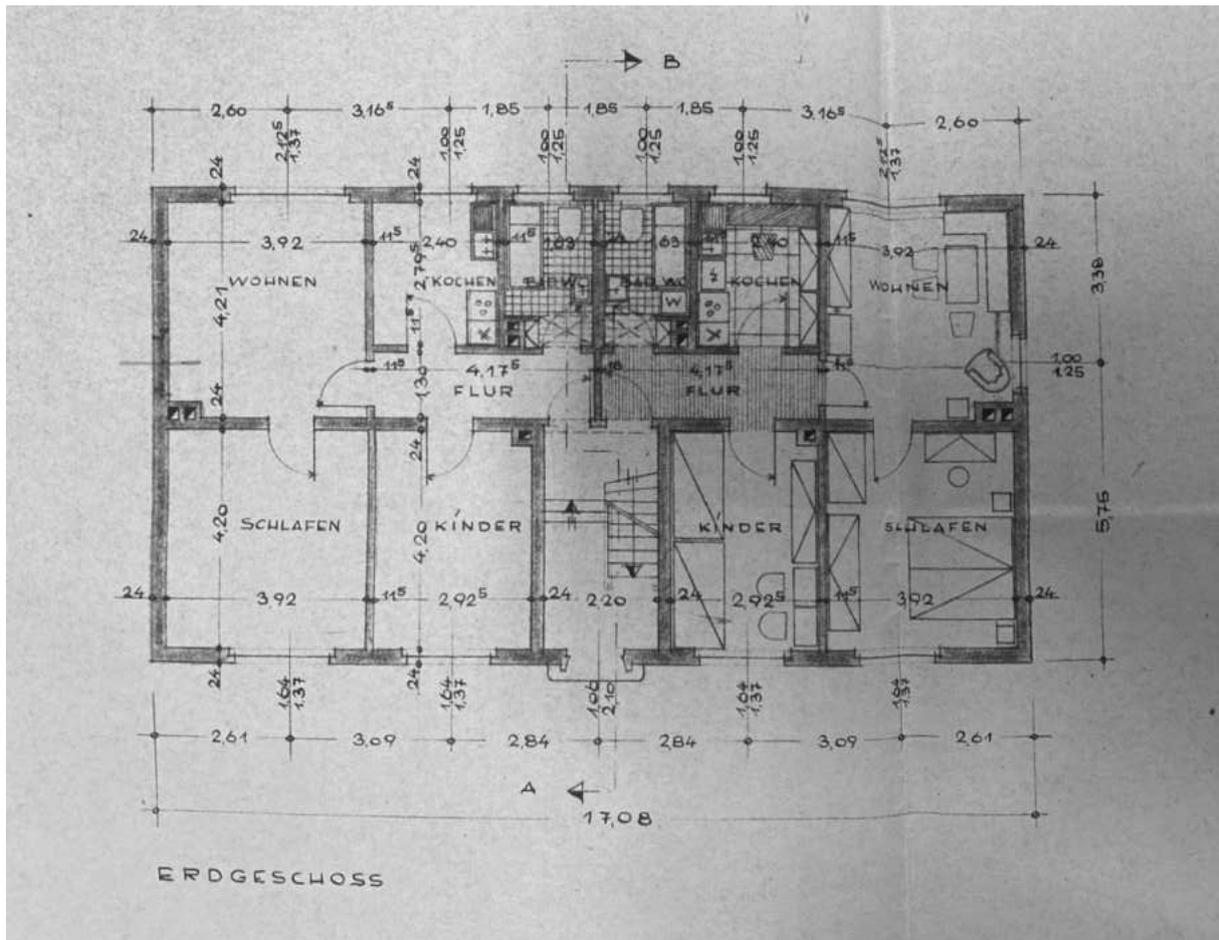


Zaun schadhaft

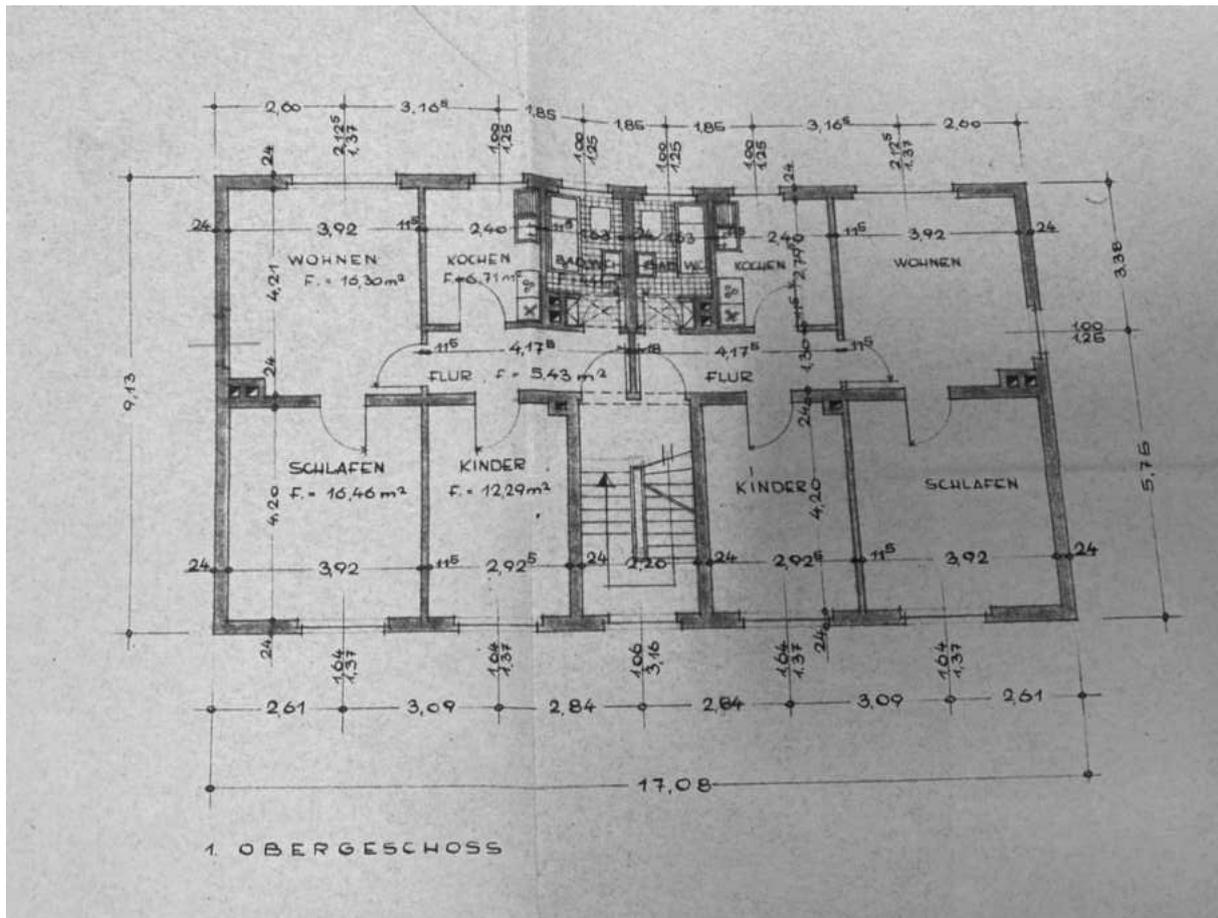


Gartenlaube

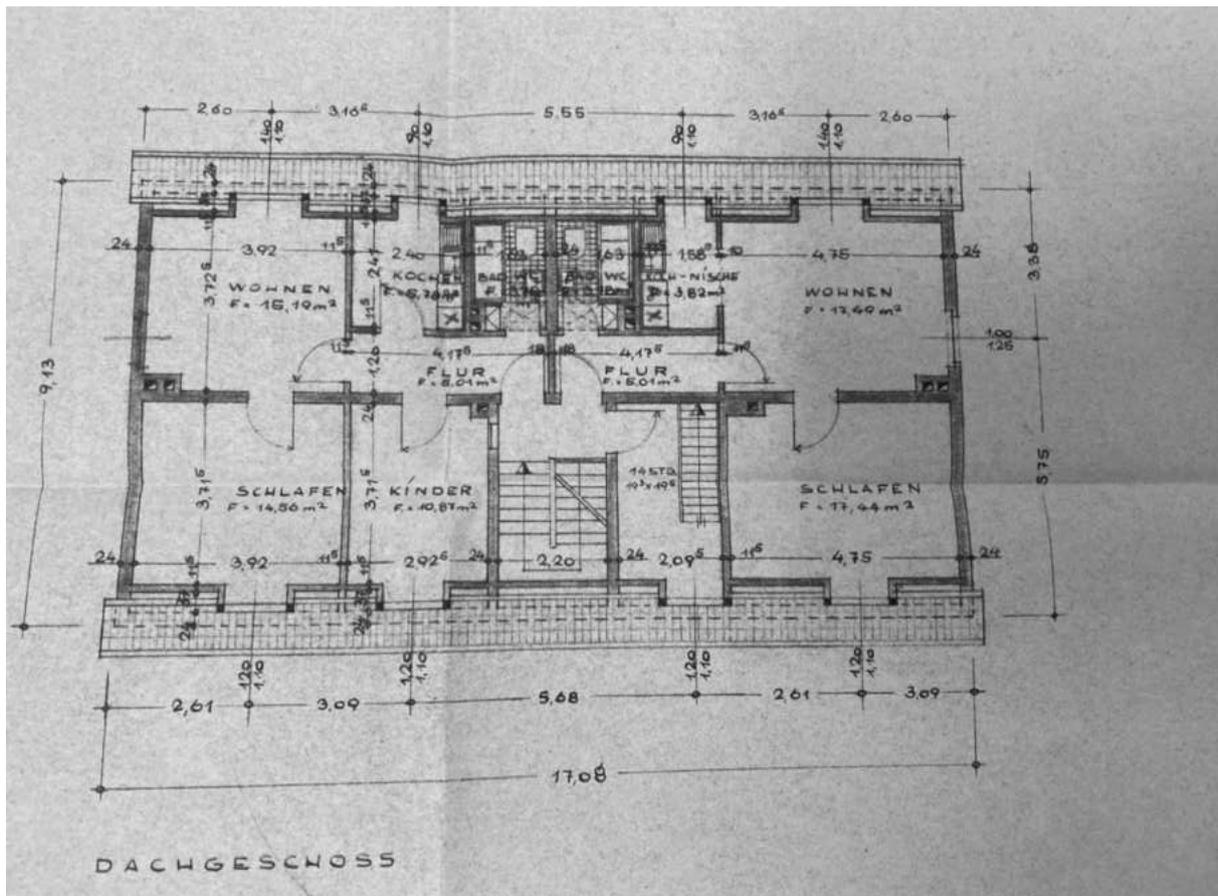




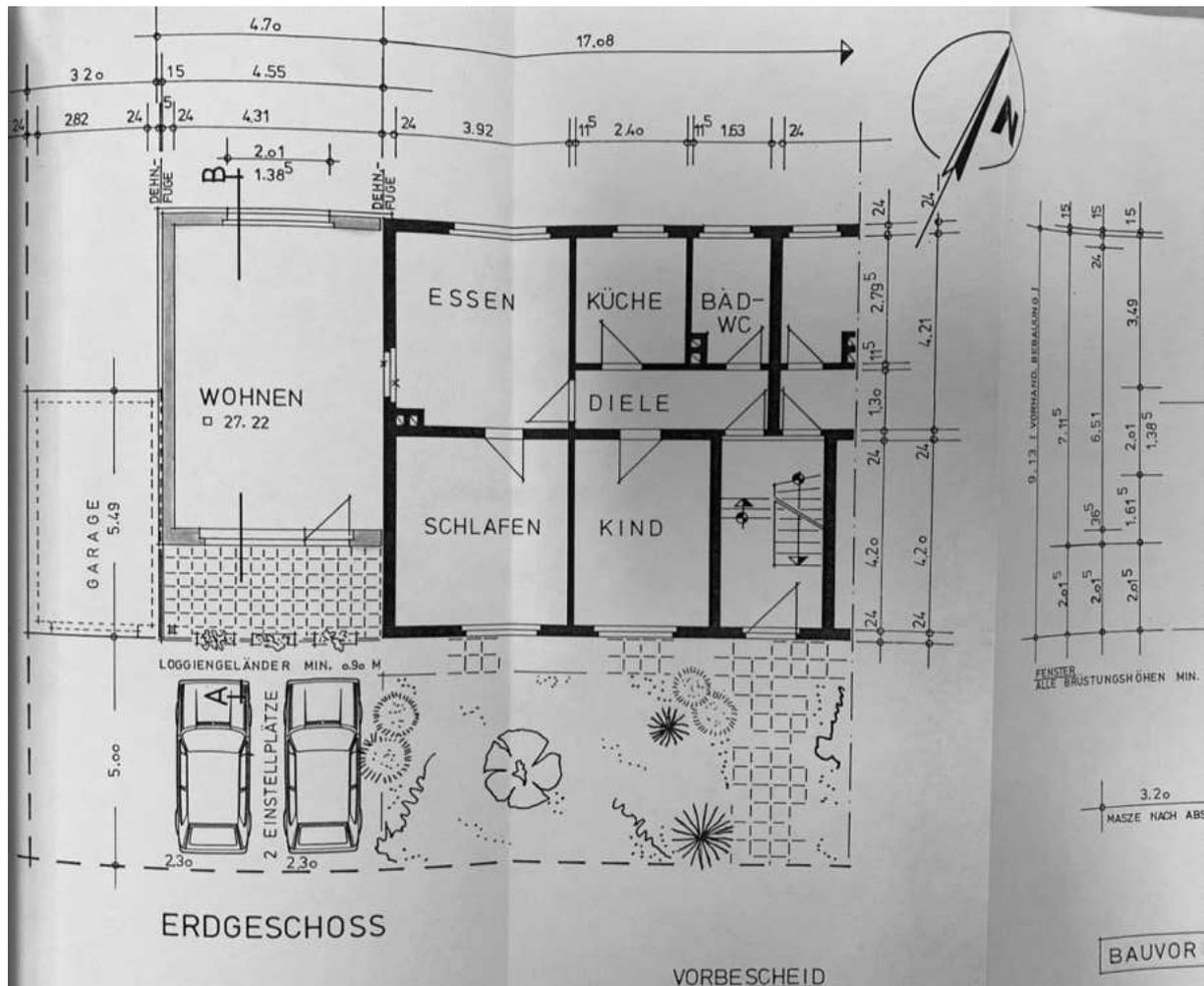
**Grundriss Erdgeschoss**



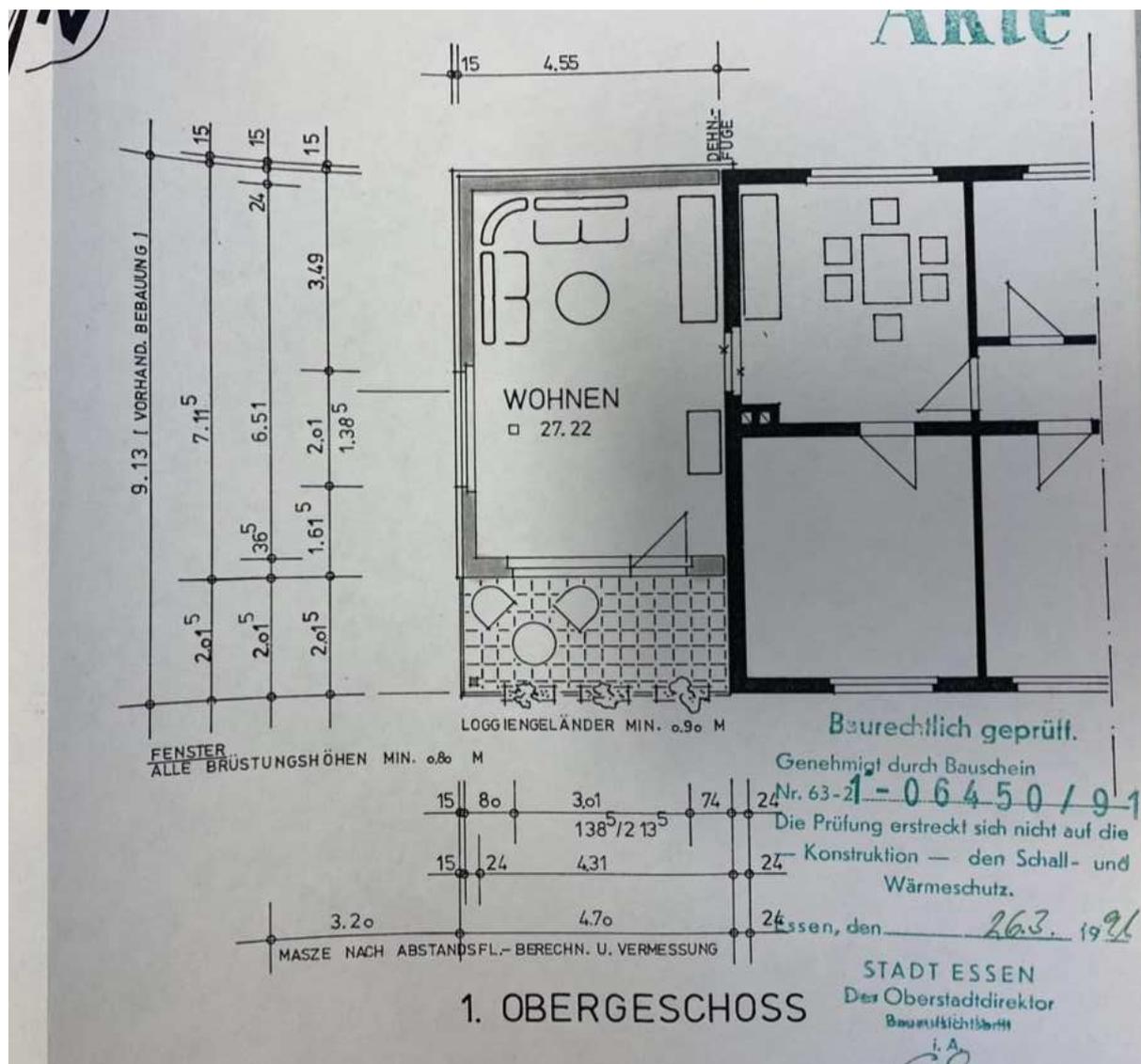
Grundriss 1. Obergeschoss



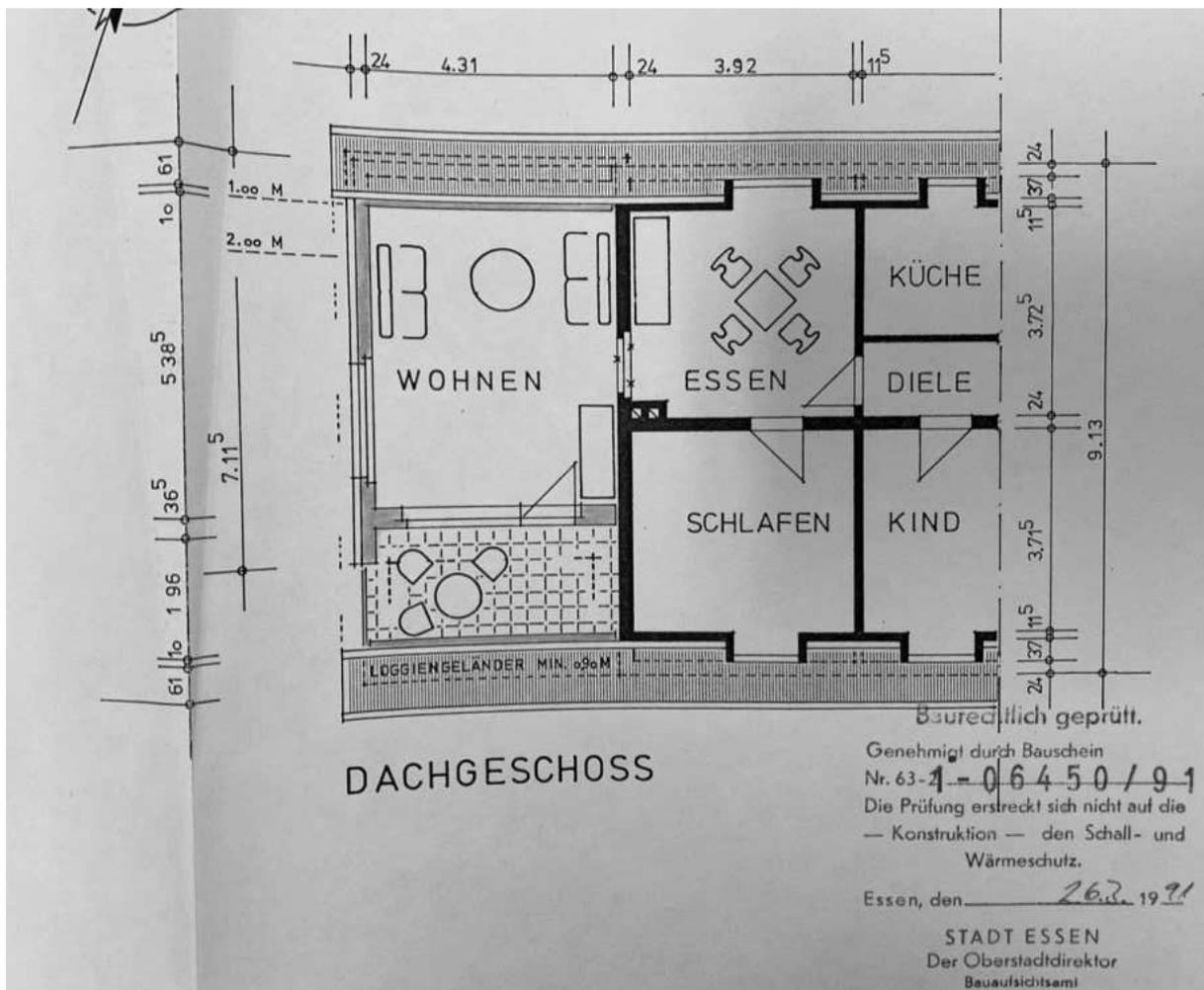
Grundriss Dachgeschoss



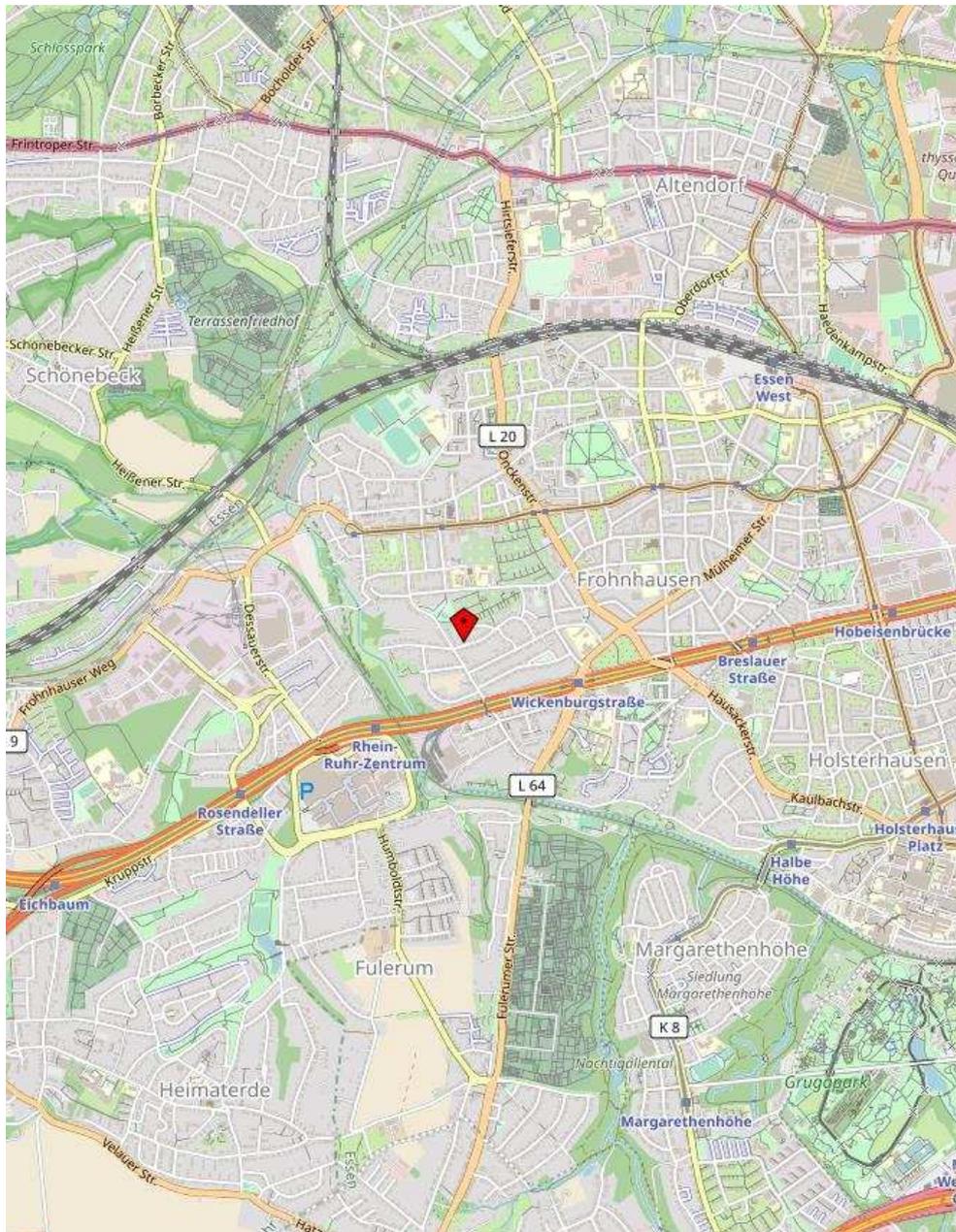
Grundriss Erdgeschoss / Anbau



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

**Anlage 3: Auszug aus der Stadtkarte**

Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten  
Lizenz: Open Database License (ODbL)

## Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster:



Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
Maßstab 1:1.000, © TIM-online

## Hinweise zum Gutachten

Die Berechnungen im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens basieren auf einer programmierten Mathematik, sodass es aufgrund von Nachkommastellen zu Rundungsdifferenzen kommen kann, welche jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Die beigefügte Objektbeschreibung dient lediglich der Kategorisierung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelaufstellung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel, nicht aus.

Urheberrecht, 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 des Sachverständigen gestattet.

Der Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Sachverständige haftet unbeschränkt sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Sachverständige nur, soweit eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für das Erreichen des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Eine über das Vorstehende bestehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. für den Einzelfall auf eine Versicherungssumme in Höhe von 1.000.000 EUR begrenzt. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt.