

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens, die für Bietinteressenten erstellt wurde. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten, welches nur den Verfahrensbeteiligten bekannt gemacht wird, dadurch, dass es z.T. keine Anlagen (Bauzeichnungen, pp.) und Innenaufnahmen enthält.

30.07.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 183 K 12/25



Objekt: Mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück in
45326 Essen, **Großenbruchstraße 20**,
Gemarkung Altenessen, Flur 31, Flurstück 53,
Grundbuch von Altenessen Blatt 77

Verkehrswert: **243.000,00 €**

Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag): 23.05.2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	9
1.3 Erschließungszustand	10
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	11
2. Gebäudebeschreibung	14
2.1 Fotoreportage	14
2.2 Ausführung und Ausstattung	20
2.3 Massen und Flächen	26
3. Verkehrswertermittlung	30
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	30
3.2 Bodenwertermittlung	32
3.2.1 Bodenrichtwert	32
3.3 Ertragswertermittlung	35
3.3.1 Mietwertermittlung	40
3.3.2 Ertragswert	42
3.3 Sachwertermittlung	43
3.4.1 Sachwert	46
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	48
3.5.1 Verkehrswert	48

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Schreiben der Bezirksregierung
Arnsberg

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 15.04.2025, Geschäftsnr. 183 K 12/25:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundstücks

Grundbuch von Altenessen Blatt 77

BV lfd. Nr. 1:

Gemarkung Altenessen, Flur 31, Flurstück 53, Hof- und Gebäudefläche, Großenbruchstraße 20, Größe: 330 m²,

Eigentümer:

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.

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 13.06.2025.
 - 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 15.05.2025.
 - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 28.05.2025.
 - 1.5 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 13.05.2025.
 - 1.6 Auskunft über das Geoportal Essen zum planungsrechtlichen Zustand: <https://geoportal.essen.de/planenbauen/>.

- 1.7 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
- 1.8 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Altenessen Blatt 77 vom 10.03.2025.
- 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2025.
- 1.10 Internetauskunft der Stadt Essen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand.
- 1.11 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
- 1.12 Einsichtnahme in die Hausakte der Stadt Essen.
- 1.13 Auszug aus der Lärmschutzkarte der Stadt Essen.
- 1.14 Einsicht in die Starkregenkarte der Stadt Essen: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>.
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 23.05.2025.
Teilnehmer:
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Dipl.-Ing. Ingo Heppner – Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
Am Ortstermin konnte lediglich die Vorder- und Rückfassade, die Hofffläche, die Kellerräume sowie das Treppenhaus besichtigt werden. Die Wohnungen konnten nicht besichtigt werden, da niemand öffnete bzw. die anwesenden Mieter eine Innenbesichtigung verweigerten.
 - 2.2 Arbeiten die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. I. Heppner erstellt wurden:
Fotoreportage und Assistenz beim Erstellen eines Aufmaßes am Ortstermin.
3. Eigentümer:
4. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 23.05.2025 festgelegt.
5. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 57 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit 7 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version als PDF.

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 Altenessen-Süd.

Altenessen-Süd ist ein Stadtteil im Norden von Essen. Im Stadtteil liegt der *Kaiser-Wilhelm-Park* im Norden und *Helenenpark* im Südosten. Einige stillgelegte Bahnstrecken sind in begrünte Rad- und Wanderwege umgebaut worden.

Im Westen liegt der Gewerbepark Laubenhof, im Süden grenzt Altenessen-Süd an das Nordviertel und damit an die Innenstadt Essens. Die B 224 bildet die westliche Grenze Altenessens-Süd und führt in Altenessen-Nord auf die A 42.

Das Stadtteilzentrum von Altenessen-Nord ist in ca. 2,7 km erreichbar. Das Stadtzentrum ist ebenfalls in 2,7 km und der Bahnhof von Essen in ca. 4,4 km zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Süden in ca. 4,2 km an der Auffahrt Essen-Zentrum zur A 40 und nach Norden in ca. 3,3 km zur Autobahnauffahrt Essen-Nord auf die A 42. Ungefähr in der Mitte des Stadtteils befindet sich der Regionalbahnhof Essen-Altenessen, der auf der Strecke zwischen Oberhausen und Gelsenkirchen liegt. Hier halten im Stundentakt die S-Bahnlinie S 2 (Duisburg - Dortmund) und der Regionalexpress RE 3 (Düsseldorf - Hamm). Wie in Altenessen-Nord wurde der öffentliche Personennahverkehr in den neunziger Jahren grundlegend verbessert. Heute wird er durch die Stadtbahnlinien U 11 und U 17, die Straßenbahnlinie 106 sowie mehreren Buslinien verbunden.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Einfache Wohnlage, Lageklasse 1 gemäß Anlage des Mietspiegels der Stadt Essen 2022 (= Faktor 0,94) bzw. Wohnlagekategorie 2024: V.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich auf der Gladbecker Straße in fußläufiger Entfernung.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße im Ortsteil:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem Mehrfamilienhaus in geschlossener Bauweise sowie einem rückwärtigen eingeschossigen Anbau bebaut. Die nähere Umgebung ist durch Mehrfamilienhäuser, überwiegend 3- bis 4-geschossig in Reihenbebauung mit ausgebauten Dachgeschossen, geprägt.

Starkregen und
Hochwassermerkmale:

Gemäß Starkregenkarte der Stadt Essen liegt das zu
Objekt in einem stellenweise gefährdeten Bereich.
Siehe nachfolgenden Auszug aus der Karte im Be-
reich des zu bewertenden Objekts:



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.

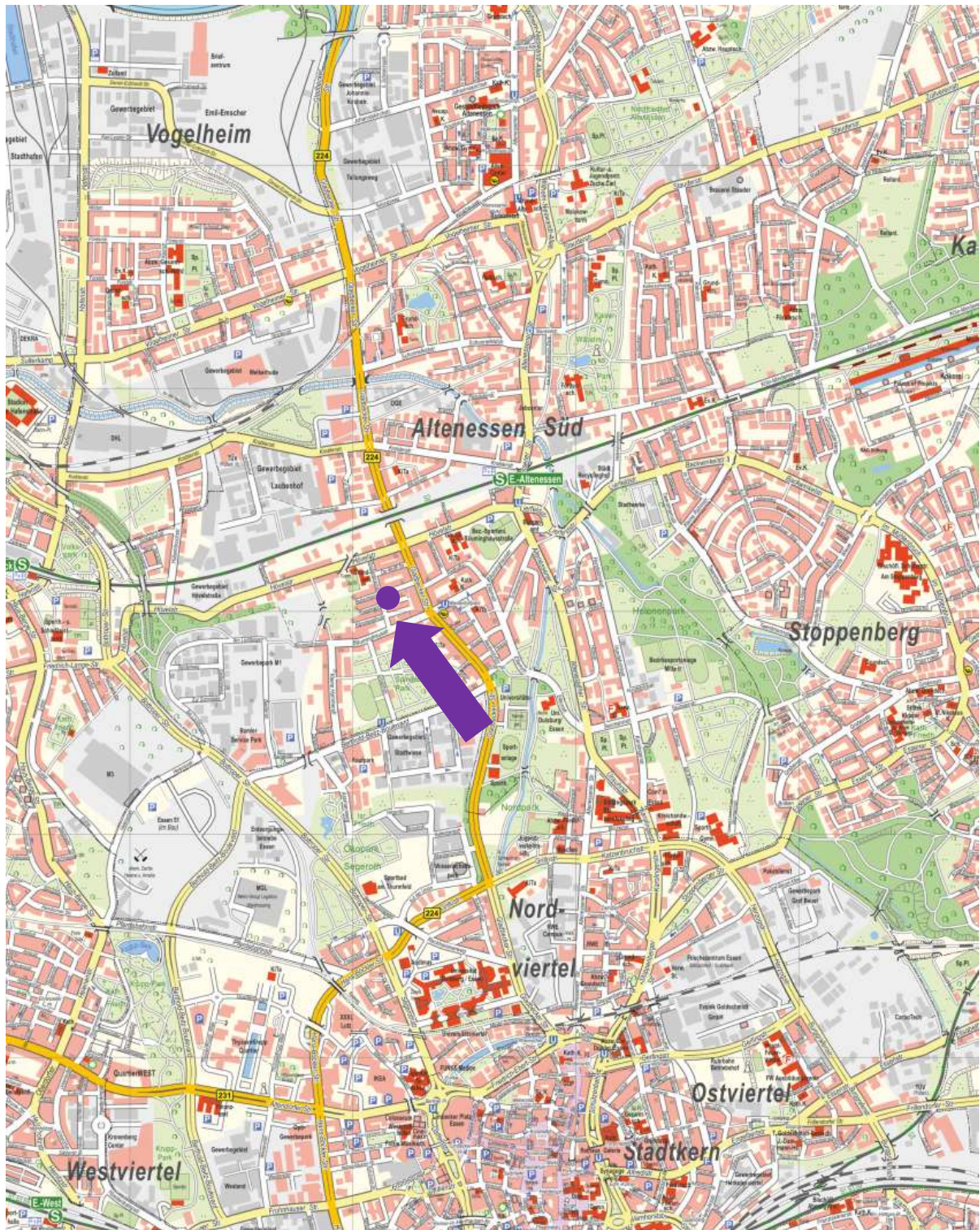
Auf der Karte wird die Ausdehnung der Überschwemmung flächenhaft gezeigt. Die potenzielle Einstautiefe wird dabei in drei Klassen unterteilt: 0 bis 0,05 Meter, 0,05 bis 0,25 Meter oder höher als 0,25 Meter.

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 – Altenessen 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 53 eingefügt (gelb markiert, unmaßstäblich):



**Stadt Essen
Katasteramt**
Lindenallee 10
45127 Essen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstück: 53
Flur: 31
Gemarkung: Altenessen
Großenbruchstr. 20, Essen

Erstellt: 15.05.2025
Zeichen: EI 2025-1594



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

Flurstück 53:

Straßenfront:	Ca. 12,70 m zur <i>Großenbruchstraße</i>
Mittlere Breite:	Ca. 12,70.
Mittlere Tiefe:	Ca. 26,00 m.
Grundstücksgröße:	330 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig.
Topografie:	Eben.
Gartenausrichtung:	Ost.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Großenbruchstraße</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Großenbruchstraße</i> : Asphaltierte Fahrbahn, beidseitig plattierte Gehwege. Parkmöglichkeiten halbseitig auf Straße und Gehweg auf beiden Seiten der Straße.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	<p>Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, sowie die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAGNW) sind für die Anliegerfront zur <i>Großenbruchstraße 20</i> getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen sind im betroffenen Bereich nicht vorhanden.</p> <p><i>Anmerkung:</i> 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.</p>
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telefon.

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemein-
samkeiten:

Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus grenzt links und rechts jeweils an ein viergeschossiges Wohnhaus. Die Traufkante hat bei allen Gebäuden die gleiche Höhe. Hinter dem Hauptgebäude schließt sich an der linken Seite ein ein- bis zweigeschossiger Anbau an, der bis an die hintere Grundstücksgrenze reicht. Als Einfriedung dient eine verputzte Mauer. Im hinteren rechten Grundstücksbereich grenzt noch ein benachbartes Garagengebäude an das zu bewertende Grundstück.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches von Altenessen Blatt 77 besteht neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragung.

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 Bau-
lastenverzeichnis:

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 „Helene 1“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Helene 1“ ist die thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft 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, Sterkrader 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 (ist hier der Fall).

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:

Gemäß Auskunft der Stadt Essen, Fachbereich Wohnungsangelegenheiten unterliegt das zu bewertende Objekt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 in der geltenden Fassung noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen.

**Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):**

Flurstücke 53: Baureifes Land.

**Festsetzungen im
Bebauungsplan:**

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 09.01.1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 07/68 „Gladbecker Str. Bereich: Bamlerstr., Krablerstr. Und IV. Änderung zu Nr. 247 (Bamlerstr.)“.

Der Bebauungsplan trifft für dieses Grundstück folgende Festsetzungen:

- WAg (allgemeines Wohngebiet, geschlossene Bebauung)
- Baugrenzen, Baulinien
- II geschossig, Geschossflächenzahl 1,3
- Straßenbegrenzungslinie

Weitere textliche Festsetzungen:

In den „WR“-Gebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.

In den „WA“-Gebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen nur in I-geschossiger Bauweise zulässig.

Auf den für eine „WA“-Nutzung festgesetzten Grundstücken

- a) Gladbecker Straße 277
- b) Gladbecker Straße zwischen den Häusern Nr. 286 und 296
- c) Gladbecker Straße / Weigelwerkstraße südlich der Weigelwerkstraße und
- d) Gladbecker Straße 398 A

ist – außer den in § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung genannten baulichen Anlagen – gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung auch eine Tankstelle zulässig.

In den GE-Gebieten müssen die Gebäude Flachdächer oder flachgeneigte Dächer erhalten.

Für den Fall, daß die Neubebauung auf den Grundstücken Nobermanns Hude 8 und 12 in geschlossener Bauweise erfolgt, muß auf dem Grundstück Nobermanns Hude 8 eine Durchfahrt angelegt werden.

In dem GE-Gebiet Gladbecker Straße / Weigelwerkstraße sind an der Weigelwerkstraße nur Lagerhäuser, Verwaltungs- und Bürogebäude sowie ausnahmsweise nur Wohnungen für Betriebsleiter, -inhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Planungsrecht:

Die Wohnung im EG links und der Bereich im hinteren Anbau wurden nachträglich als Kindergarten genehmigt. Der Kindergarten ist jedoch nicht mehr vorhanden.

Eine weitere Nutzung ist unwahrscheinlich. Es wird deshalb von einer Nutzung als Wohnraum ausgegangen. Die Kosten für eine Genehmigung zur Nutzungsänderung werden in den besonderen spezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch Auflistung der Baugenehmigungen etc. auf Seite 14). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes: Dreigeschossiges **Mehrfamilienhaus** mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert. Massivbauweise mit Satteldach.

Ein- bis zweigeschossiger rückwärtiger Anbau. Überwiegend unterkellert. Massivbauweise mit Flachdach im eingeschossigen Gebäude und Satteldach im zweigeschossigen Anbau.

Baujahr: **Ursprünglich ca. 1898.**

Bauerlaubnis vom 12.03.1898 für die Errichtung eines Wohnhauses.

Baugenehmigung vom 04.04.1911 zur Errichtung eines eingeschossigen Anbaus.

Bauschein Nr. 63-2-30376/70 vom 22.06.1970 im 3-geschossigen Mehrfamilienhaus bauliche Änderungen (Umbau von Baderäumen mit WC) auszuführen.

Abnahme am 23.08.1971.

Nachträgliche Genehmigung Nr. 61-51-08510-07 vom 21.12.2007 zur Nutzung der Wohnung EG links und hinterem Anbau als Kindergarten.

2.1 Fotoreportage



Bild 01
Übersichtsbild

Blick auf das zu bewertende Objekt *Großenbruchstraße 20* in Essen-Altenessen. Es handelt sich um ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Wohnhaus wurde ursprünglich etwa 1898 in Massivbauweise erbaut. Ca. 1970 wurde größere Umbauarbeiten durchgeführt.

**Bild 02****Übersichtsbild**

Blick auf den Sockelbereich des Wohnhauses. Der Sockel ist verputzt, die Fassade darüber mit Putz und Anstrich versehen. Hier zeigen sich Fehlstellen und Putzabplatzungen. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung und im Erdgeschoss mit Rollläden ausgestattet. Links sieht man den Hauseingang mit 3 Eingangsstufen.

**Bild 03****Übersichtsbild**

Blick auf die Hauseingangstüre. Sie ist aus Aluminium mit einer Verglasung. Die Klingelanlage wurde links daneben angebracht. Die Fassade ist verputzt und gestrichen. Hier zeigen sich starke Verschmutzungen. Ein neuer Anstrich ist nötig.

**Bild 04****Übersichtsbild**

Blick auf die rückwärtige Hoffläche. Links sieht man den eingeschossigen Anbau mit Pultdach und Bitumeneindeckung. Rechts sieht man eine verwilderte Grünfläche mit einem alten Spielgerät. Eingefriedet ist das Grundstück nach rechts und nach hinten durch eine ca. 1,8 m hohe verputzte Mauer. In der hinteren rechten Ecke schließt sich auf dem Nachbargrundstück ein Garagengebäude an.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick auf den zweigeschossigen Anbau zwischen dem Haupthaus und dem eingeschossigen Anbau. Die Tondachpfanneneindeckung ist alt und erneuerungsbedürftig. Ebenso die Dachrinne. Der Anschluss zum Putz wurde unfachmännisch hergestellt.

**Bild 06****Übersichtsbild**

Blick auf die Rückfassade des Haupthauses und rechts den eingeschossigen Anbau. Auch hier zeigen sich an der alten Tondachpfanneneindeckung sowie den Gaubenverkleidungen Fehlstellen. Hier sind Ausbesserungsarbeiten notwendig. Im Erdgeschoss sieht man die Stahltür in Stahlzarge über die man vom Haupthaus in den Garten gelangt.

**Bild 07****Übersichtsbild**

Blick von der Hoftür in den hinteren Grundstücksbereich. Hier befindet sich direkt hinter dem Haus eine Betonfläche mit Rissbildungen und Absackungen. Hier stehen die Mülltonnen und eine Menge an Unrat, der entsorgt werden muss.

**Bild 08****Übersichtsbild**

Blick auf den Eingang zum eingeschossigen Anbau. Es handelt sich um eine Kunststofftür mit Glaselementen. Sie erreicht man über 2 Stufen mit Keramikplattenbelag. Auch hier steht Unrat, der entsorgt werden muss. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Die Außenfensterbänke haben einen Keramikplattenbelag.

**Bild 09****Treppenhaus**

Blick vom Hauseingang des Haupthauses in das Treppenhaus. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Rechts sieht man die an der Wand angeschraubten Briefkästen. Hinter dem Bogen befinden sich links und rechts jeweils eine Wohnungseingangstür. Die linke Tür führt in den früheren Kindergarten. Über die Stahltür hinter dem Treppenaufgang gelangt man in den hinteren Hofbereich.

**Bild 10****Treppenhaus**

Links von der Hoftür (nicht im Bild) sieht man eine größere Wandfläche mit Putzabplatzungen und Feuchtigkeitserscheinungen.

**Bild 11****Treppenhaus**

Blick von der Hoftür auf die Kellerabgangstür. Auch sie ist aus Stahl in einer Stahlzarge. Im Treppenhaus liegt Unrat, der entsorgt werden muss. Der Boden im Treppenhaus ist aus Kunststein.

**Bild 12****Kellergeschoss**

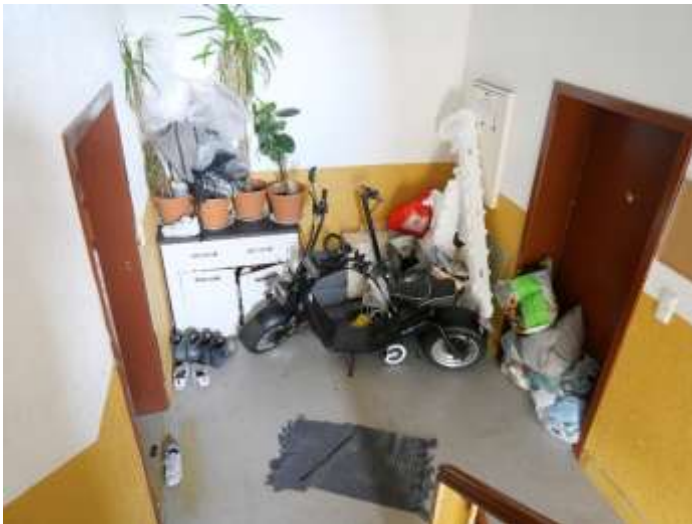
Blick auf die Kellertreppe. Sie ist aus Holz und hat einen Holzhandlauf. Die rechte Wand und die Decke sind mit Gipskartonplatten verkleidet. Hier fehlt noch der Anstrich. Die linke Wand ist nur gekalkt.

**Bild 13****Kellergeschoss**

Hier befindet sich Unrat, der entsorgt werden muss. Die Wände waren verputzt. Ein großer Teil des Putzes ist jedoch abgefallen. Die Decke ist aus Beton mit Stahlträgern. Die Träger sind korrodiert und müssen behandelt werden. Das Fenster ist vermutlich aus Kunststoff oder Stahlrahmen mit einer Einfachverglasung. Der Boden ist aus Beton.

**Bild 14****Treppenhaus**

Blick vom 1. Obergeschoss auf die Treppe im Treppenhaus. Die Podeste und die Treppenstufen haben einen PVC Belag. Die Treppe ist aus Holz und hat ein Holzgeländer. Es zeigen sich hier Farbabplatzungen. Die Wände sind verputzt und gestrichen.

**Bild 15****Treppenhaus**

Blick auf das Podest im 2. Obergeschoss. Die Wohnungseingangstüren sind aus Holz in Holzzarge. Es liegt auch hier Unrat, der entsorgt werden muss. Die rechte Tür ist vollgestellt, so dass hier vermutlich keiner mehr wohnt.

**Bild 16****Treppenhaus**

Blick auf das Podest im Dachgeschoss. Es fällt Taubenkot von der oberen Dachluke (nicht im Bild), die nicht richtig verschlossen ist. Vermutlich ist auch diese Wohnung unbewohnt. Die Wohnungstüren sind auch hier aus Holz in einer Holzzarge. Auf dem Boden liegt PVC.

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 Bauakte der Stadt Essen:

In dem zu bewertenden Objekt konnte nur das Treppenhaus und der Hof besichtigt werden. Die Wohnungen konnten nicht besichtigt werden, da niemand öffnete bzw. der Zutritt verweigert wurde. Es können deshalb keine Aussagen über die räumliche Aufteilung und Ausstattung gemacht werden.

Sämtliche Positionsbezeichnungen orientieren sich am Blick von der Straße her.

Kellergeschoss:

Treppenhaus, Flur 4 Kellerräume. Zuzüglich ein Kellerraum und eine Waschküche im hinteren Anbau (nur über Kelleraußentreppe erreichbar).

Erdgeschoss:

Treppenhaus.

Links: ehemaliger Kindergarten mit Flur, Abstellraum, Bad, Gruppenraum, Küche, Gruppenraum, Gruppenraum, Kammer, Flur mit Eingang vom Hof, WC, Gruppenraum. Alles Durchgangszimmer.

Rechts: Ein-Zimmer-Wohnung mit Diele, Abstellraum, Bad, Küche und Wohn-/ Schlafzimmer.

1. Obergeschoss:

Treppenhaus.

Links: Zwei-Zimmer-Wohnung mit Diele, Abstellraum, Bad, Wohnzimmer, Küche als Durchgangszimmer zum Schlafzimmer, Schlafzimmer als gefangener Raum.

Rechts: Zwei-Zimmer-Wohnung mit Diele, Abstellraum, Bad, Küche, Wohnzimmer als Durchgangszimmer zum Schlafzimmer, Schlafzimmer.

2. Obergeschoss:

Treppenhaus.

Links: Ein-Zimmer-Wohnung mit Diele, Abstellraum, Bad, Küche, Wohn-/ Schlafzimmer.

Rechts: Zwei-Zimmer-Wohnung mit Diele, Abstellraum, Bad, Küche, Wohnzimmer als Durchgangszimmer zum Schlafzimmer, Schlafzimmer.

Dachgeschoss:

Treppenhaus.

Links: Ein-Zimmer-Wohnung mit Diele, Abstellraum, Bad, Küche, Wohn-/ Schlafzimmer.

Rechts: Zwei-Zimmer-Wohnung mit Diele, Abstellraum, Bad, Küche, Wohnzimmer als Durchgangszimmer zum Schlafzimmer, Schlafzimmer.

Rohbau:

Kellerwände:

Mauerwerk, ca. 52 cm stark lt. Planunterlagen.

Umfassungswände:

Mauerwerk, im Hauptgebäude ca. 40 cm, im Anbau ca. 25, lt. Planunterlagen. Fassaden verputzt und gestrichen.

Innenwände:

Im Kellergeschoss Mauerwerk ca. 40 cm, in den Obergeschossen ca. 13 und 25 cm stark lt. Planunterlagen.

Geschossdecken:

Betondecke mit Stahlträgern über dem Kellergeschoss. Ansonsten vermutlich Holzbalkendecken, lt. Planunterlagen.

Dach:

Dachkonstruktion:

Hauptgebäude: Holzkonstruktion.

Anbau: Holzkonstruktion.

Dachform:

Hauptgebäude: Satteldach. Eine große Giebelgaube und zwei kleine Flachdachgauben zur Vorderfassade. 2 kleine Giebelgauben zur Rückseite.

Anbau: Pultdach.

Dachdeckung:

Hauptgebäude: Tondachpfanneneindeckung.

Anbau: Bituminöse Dacheindeckung.

Dachentwässerung:

Rinnen und Fallrohre aus Kupfer und Zink.

Ausbau:

Treppen:

Treppenhaus: Zweiläufige Holztreppe mit PVC Belag und Holzhandlauf. Zwischenpodeste mit PVC Belag.

Kellertreppe aus Holz mit Holzhandlauf.

Fußböden:

KG: Estrichboden

Treppenhaus: Keramikplattenbelag im EG.

Wände:

KG: Überwiegend Putz und Anstrich.

Treppenhaus: Strukturputz mit Anstrich.

Decken:

KG: Betondecke mit Stahlträgern, unverputzt mit Anstrich.

Treppenhaus: Putz und Anstrich.

Fenster:

KG: Vermutlich Kunststofffenster mit Einfachverglasung.

Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung

Kunststoffrollläden im EG zur Straße

Außenfensterbänke aus Granit. Am hinteren Anbau aus Keramikplatten.

Türen:

Hauseingang: Aluminiumtür mit Glasfeld.

Hinterer Anbau mit Kunststofftür und Isolierverglasung.

Wohnungseingangstüren aus Holz in Holzzarge.

Tür vom Treppenhaus zum Hof aus Stahl in Stahlzarge.

Tür vom Treppenhaus in den Keller aus Stahl in Stahlzarge.

Elektroinstallation:

Alte Ausführung, kein FI Schutzschalter

Heizung:

Unbekannt.

Vermietungszustand:

Der ehemalige Kindergarten steht augenscheinlich leer. Inwieweit weitere Wohnungen leer stehen, kann nicht beurteilt werden.

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:

- 3 Stufen zum Hauseingang.
- Eine große Giebelgaube und 2 Flachdachgauben zur Straßenfassade. Front- und Seitenbereiche der Flachdachgauben mit Faserzementplattenverkleidung.
- Zwei kleine Giebelgauben zur Rückfassade.

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 3- geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem ein- bis zweigeschossigen Anbau. Das Hauptgebäude wurde 1898 errichtet. Im Jahr 1970 wurden Umbauarbeiten durchgeführt. Insbesondere an den WC Räumen wurden angeblich Maßnahmen durchgeführt. Insgesamt zeigt sich das Gebäude in einem stark sanierungsbedürftigen und verwahrlosten Zustand.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:Allgemein:

Die Fassaden zeigen sich sanierungsbedürftig. Es sind Rissbildungen und Farbabplatzungen sichtbar. An der Rückfassade wurden Anschlüsse zur Dachentwässerung nicht fachmännisch ausgeführt. Auch die Anschlüsse an Traufe und Fensterlaibungen sind fehlerhaft. Die Dachentwässerung scheint nicht richtig zu funktionieren. In den Kellerlichtschächten und um das Gebäude herum steht Müll. Der gesamte Müll ist zu entsorgen. Auch die Putzanschlüsse sind fachgerecht herzustellen und die Fassade neu zu streichen. Auf dem Dach des zweigeschossigen Altbaus sieht man alte Tondachpfannen. Insgesamt ist die gesamte Dacheindeckung und die Dachentwässerung ist zu überprüfen und teilweise zu erneuern.

Im Treppenhaus sind an einer Wand im Erdgeschoss große Putzabplatzungen sichtbar und es zeigen sich Feuchtigkeiterscheinungen. Auch an weiteren Stellen sind Abplatzungen sichtbar. Die Böden sind vermüllt. Im Dachgeschoss fällt Taubenkot aus der Dachluke. Auch hier sieht man an einer Wand Feuchtigkeiterscheinungen. Hier sind im Dachbereich Undichtigkeiten zu überprüfen und gegebenenfalls zu reparieren. Die Podeste sind ebenfalls mit Müll vollgestellt. Die zweiläufige Treppe ist

aus Holz mit Holzstufen und Holzhandlauf. Hier sind Farbabplatzungen sichtbar. Das gesamte Holzwerk ist neu zu streichen. Die Wände sind zu sanieren und neu zu streichen. Die Wohnungseingangstüren sind aus Holz in einer Holzzarge. Sie zeigen Farbabplatzungen.

Die Elektrounterverteilungen sind aus den 70iger Jahren. FI Schutzschalter fehlen.

Eine Holzterasse führt in den Keller. Hier ist keine ausreichende Kopffreiheit vorhanden. Die Kellerdecke ist aus Beton mit Stahlträgern. Diese sind korrodiert. In den Decken zeigen sich Risse. Auch in den teils verputzten Wänden zeigen sich Risse und teils große Putzabplatzungen. Die Ursachen sind zu überprüfen und die Schäden zu beheben.

In den Kellerräumen war keine Heizungsanlage vorzufinden. Da auch kein Gasanschluss vorhanden war, ist davon auszugehen, dass es sich bei der Beheizung um Nachtspeichergeräte handelt.

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 Sanierungskosten werden mit rd. 600 € / m² Wohnfläche geschätzt.

$600 \text{ € / m}^2 * \text{rd. } 437 \text{ m}^2/\text{Wohnfläche} = 262.200 \text{ €}$. Für Nebenkosten entsteht ein weiterer Kostenfaktor von ca. 25 %, $= 262.200 \text{ €} * 1,25 = \text{rd. } 327.750 \text{ €}$.

Ein großer Unsicherheitsfaktor ist die Feuchtigkeitsproblematik im Bereich des Erdgeschosses. Es werden nur die Kosten für die Beseitigung der beschriebenen Schäden berücksichtigt, die jedoch vorliegend erheblich sind.

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

Im vorliegenden Fall wird der Faktor mit 0,85 der ermittelten Kosten geschätzt:
 $327.750 \text{ €} * 0,85 = 278.587,50 \text{ €}$.

Für die Genehmigung zur Nutzungsänderung entsteht ein weiterer Kostenfaktor. Außerdem sind im Außenbereich Instandsetzungsarbeiten vorzunehmen.

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von ca. **300.000 € zum Stichtag 23.05.2025** 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:	1898
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025:	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund fiktiver Modernisierungen:	37 Jahre

Außenanlagen:

Die Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück wurde direkt am öffentlichen Verkehrsraum errichtet. Links und rechts schließen sich weitere Wohnhäuser an. Der rückwärtige Hofbereich ist zweigeteilt. Ein Stahlgitterzaun trennt die hinter dem Haus gelegene Betonfläche zum dahinter liegenden Hofteil. Hier befindet sich der Zugang zum ehemaligen Kindergarten sowie eine verwilderte Rasenfläche auf der noch ein altes Spielgerät steht. Alles macht einen verwahrlosten und dreckigen Eindruck. Die Betonfläche ist mehrfach aufgerissen. Überall liegt Müll rum. An der rechten Grundstücksgrenze steht eine ca. 1,8 m hohe verputzte Mauer. Hier zeigen sich Laufspuren. Ein Anstrich ist hier notwendig. Daran schließt sich ein Garagengebäude auf dem Nachbargrundstück an. Auch an der hinteren Grundstücksgrenze steht eine verputzte Mauer. An der linken Seite steht das eingeschossige Gebäude mit dem ehemaligen Kindergarten.

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

Bruttogrundflächen (BGF):

Die Bruttogrundflächen wurden auf der Grundlage der, der Hausakte der Stadt Essen entnommenen, Pläne ermittelt. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde.

Wohnhaus und Anbau

KG		12,86 m	x	11,16 m	=	143,52 m ²	
		10,35 m	x	5,16 m	=	53,41 m ²	
	0,50 x	-2,10 m	x	2,10 m	=	-2,21 m ²	
							194,72 m ²
EG		12,70 m	x	11,16 m	=	141,73 m ²	
		4,55 m	x	1,50 m	=	6,83 m ²	
		3,30 m	x	5,40 m	=	17,82 m ²	
		10,35 m	x	5,16 m	=	53,41 m ²	
	0,50 x	-2,10 m	x	2,10 m	=	-2,21 m ²	
							217,58 m ²
1.OG		12,70 m	x	11,16 m	=	141,73 m ²	
		4,55 m	x	1,50 m	=	6,83 m ²	
		3,30 m	x	5,40 m	=	17,82 m ²	
							166,38 m ²
2.OG		12,70 m	x	11,16 m	=	141,73 m ²	
		4,55 m	x	1,50 m	=	6,83 m ²	
							148,56 m ²
DG		12,70 m	x	11,16 m	=	141,73 m ²	
							141,73 m ²
							868,96 m ²
						rd.	869,00 m²

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohn- und Nutzflächen wurden auf der Grundlage von der Stadt Essen zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen ermittelt. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde

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."

EG links (ehemaliger Kindergarten)

Gruppenraum	(4,69 m x 4,94 m)	=	23,17 m²	23,17 m²	
Flur	(1,95 m x 2,42 m)	=	4,72 m²	4,62 m²	
	(-0,25 m x 0,40 m)	=	-0,10 m²		
Abstellraum	(0,53 m x 0,69 m)	=	0,37 m²	0,37 m²	
Bad	(2,10 m x 2,40 m)	=	5,04 m²	4,54 m²	
	(-0,63 m x 0,79 m)	=	-0,50 m²		
Küche	(4,24 m x 2,37 m)	=	10,05 m²	10,05 m²	
Gruppenraum	(2,50 m x 5,02 m)	=	12,55 m²	12,55 m²	
Gruppenraum	1,75 x (2,51 m + 4,53 m) / 2	=	6,16 m²	10,64 m²	
	(-0,40 m x 0,47 m)	=	-0,19 m²		
	(4,53 m x 2,30 m)	=	10,42 m²		
	(-2,50 m x 2,30 m)	=	-5,75 m²		
Kammer	(2,42 m x 1,23 m)	=	2,98 m²	2,98 m²	
Flur	(2,22 m x 1,02 m)	=	2,26 m²	2,26 m²	
WC	(2,01 m x 1,02 m)	=	2,05 m²	2,05 m²	
Gruppenraum	(4,53 m x 4,20 m)	=	19,03 m²	19,03 m²	
				92,25 m²	rd. 92,00 m²

EG rechts

Diele	(2,32 m x 2,27 m)		5,26 m²	5,26 m²	
Abstellraum	(1,00 m x 1,00 m)	=	1,00 m²	1,00 m²	
Bad	(2,31 m x 2,27 m)	=	5,23 m²	4,33 m²	
	(-0,90 m x 1,00 m)	=	-0,90 m²		
Wohn-/ Schlafrum	(4,82 m x 4,04 m)	=	19,45 m²	19,45 m²	
Küche	(4,70 m x 2,69 m)	=	12,62 m²	12,62 m²	
				42,66 m²	
abzgl. 3 % Putz	0,97 x 42,66 m²	=		41,38 m²	
				41,38 m²	rd. 41,00 m²

1.OG links

Diele	(1,82 m x 2,27 m)		4,13 m²	4,13 m²	
Abstellraum	(1,00 m x 1,00 m)		1,00 m²	1,00 m²	
Bad	(2,30 m x 2,27 m)	=	5,22 m²	4,32 m²	
	(-0,90 m x 1,00 m)	=	-0,90 m²		
Wohn-/ Schlafrum	(3,88 m x 5,04 m)	=	19,54 m²	19,54 m²	
Küche	(4,20 m x 2,69 m)	=	11,28 m²	11,28 m²	
Schlazimmer	(2,72 m x 5,16 m)	=	14,04 m²	14,04 m²	
				54,30 m²	
abzgl. 3 % Putz	0,97 x 54,30 m²	=		52,67 m²	
				52,67 m²	rd. 53,00 m²

1.OG rechts

Diele	(2,32 m x 2,27 m)	=	5,26 m ²	5,26 m ²	
Abstellraum	(1,00 m x 1,00 m)		1,00 m ²	1,00 m ²	
Bad	(2,30 m x 2,27 m)	=	5,22 m ²	4,32 m ²	
	(-0,90 m x 1,00 m)	=	-0,90 m ²		
Wohnzimmer	(3,88 m x 5,04 m)	=	19,54 m ²	19,54 m ²	
Küche	(4,70 m x 2,69 m)	=	12,62 m ²	12,62 m ²	
Schlafzimmer	(3,88 m x 5,04 m)		19,54 m ²	19,54 m ²	
				62,27 m ²	
abzgl. 3 % Putz	0,97 x 62,27 m ²	=		60,40 m ²	
				60,40 m ²	rd. 60,00 m²

2.OG links

Diele	(1,82 m x 2,27 m)		4,13 m ²	4,13 m ²	
Abstellraum	(1,00 m x 1,00 m)		1,00 m ²	1,00 m ²	
Bad	(2,30 m x 2,27 m)	=	5,22 m ²	4,32 m ²	
	(-0,90 m x 1,00 m)	=	-0,90 m ²		
Wohn-/ Schlafraum	(3,88 m x 5,04 m)	=	19,54 m ²	19,54 m ²	
Küche	(4,20 m x 2,69 m)	=	11,28 m ²	11,28 m ²	
				40,27 m ²	
abzgl. 3 % Putz	0,97 x 40,27 m ²	=		39,06 m ²	
				39,06 m ²	rd. 39,00 m²

2.OG rechts

wie 1.OG rechts				60,40 m ²	rd. 60,00 m²
-----------------	--	--	--	----------------------	--------------------------------

DG links

Diele	(1,94 m x 2,27 m)	=	4,40 m ²	4,40 m ²	
Abstellraum	(1,00 m x 1,00 m)		1,00 m ²	1,00 m ²	
Bad	(2,30 m x 2,27 m)	=	5,22 m ²	4,32 m ²	
	(-0,90 m x 1,00 m)	=	-0,90 m ²		
Wohn-/ Schlafraum	(3,88 m x 5,04 m)	=	19,54 m ²	17,60 m ²	
	0,5 x (-3,88 m x 1,00 m)	=	-1,94 m ²		
Küche	(4,32 m x 2,49 m)	=	10,74 m ²	8,58 m ²	
	0,5 x (-4,32 m x 1,00 m)	=	-2,16 m ²		
				35,90 m ²	
abzgl. 3 % Putz	0,97 x 35,90 m ²	=		34,82 m ²	
				34,82 m ²	rd. 35,00 m²

DG rechts

Diele	(2,44 m x 2,27 m)	5,53 m ²	5,53 m ²
Abstellraum	(1,00 m x 1,00 m)	1,00 m ²	1,00 m ²
Bad	(2,30 m x 2,27 m) =	5,22 m ²	4,32 m ²
	(-0,90 m x 1,00 m) =	-0,90 m ²	
Wohnzimmer	(3,88 m x 5,04 m) =	19,54 m ²	17,60 m ²
	0,5 x (-3,88 m x 1,00 m) =	-1,94 m ²	
Küche	(4,82 m x 2,69 m) =	12,94 m ²	10,53 m ²
	0,5 x (-4,82 m x 1,00 m) =	-2,41 m ²	
Schlafzimmer	(3,88 m x 5,04 m)	19,54 m ²	<u>19,54 m²</u>
			58,51 m ²
abzgl. 3 % Putz	0,97 x 58,51 m ² =		<u>56,76 m²</u>
			56,76 m ² rd. 57,00 m²

<u>Nutzung</u>	<u>Fläche</u>
Wohnung EG links (ehemaliger Kindergarten)	92,00 m²
Wohnung EG rechts	41,00 m²
Wohnung 1.OG links	53,00 m²
Wohnung 1.OG rechts	60,00 m²
Wohnung 2.OG links	39,00 m²
Wohnung 2.OG rechts	60,00 m²
Wohnung DG links	35,00 m²
Wohnung DG rechts	57,00 m²
	437,00 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 17289 in Essen - Altenessen, *Großenbruchstraße 20*, beträgt zum Stichtag 01.01.2025: **250,00 €/m²**

Das Richtwertgrundstück der angrenzenden Zone ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Nutzungsart	= Wohnbaufläche.
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei nach BauGB und KAG
Anzahl der Vollgeschosse	= II - VIII
Grundstückstiefe	= 40 m
Anmerkung:	Der Bodenrichtwert ist durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern errichtet werden, geprägt.

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 330 €/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, = **250 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 abgeleitet.

Von 2022 auf 2025 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Aufgrund der allmeinen Marktlage wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **250 €/m** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2025 herangezogen.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag, der Bodenwert zum **Wertermittlungstichtag 23.05.2025** wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$330 \text{ m}^2 * 250,00 \text{ €/m}^2 =$$

$$82.500,00 \text{ €}$$

$$\text{rd. } 83.000,00 \text{ €}$$

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 2025:

Wohn- und Nutzungsflächenberechnung

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

Wohnfläche (WF)

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

Nutzungsfläche (NUF)

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

Rohrertrag

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

Wohnnutzung

Die marktüblichen Erträge werden anhand des qualifizierten Mietspiegels 2022 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Zuschlag von 5 % auf die nach Mietspiegel ermittelte Miete angesetzt, da der Mietspiegel 2022 nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser gilt.

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

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Terrassen

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

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Bodenwert

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im 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 Mietwohnhäuser bei 3,3 % bei einer Standardabweichung von 1,7.

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

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

Es ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und Erhöhungen der Energiekosten zurzeit eine Verunsicherung im Immobilienmarkt zu beobachten ist.

Mehr m² Wohnfläche, höhere relative Miete, die ungünstige Grundrissgestaltung, sowie Unsicherheiten im Sanierungsaufwand führen außerdem zu einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes. Dieser wird mit **3,5 %** 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 Modernisierung** und vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **37 Jahren** zum Stichtag 23.05.2025 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 Model 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 sind zum Teil vermietet, teils auch augenscheinlich leer stehend. Es gibt keine Informationen über die Höhe der Miete. Es wird deshalb von der ortsüblichen Miete ausgegangen.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für den Wertermittlungstichtag wird der Mietspiegel vom 01.08.2022 (gem. Modell GAA Essen) herangezogen.

Die Basiswerte der Tabelle 1 beziehen sich auf eine ortsübliche Miete in Essen, die neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung lediglich die nachstehend aufgeführten Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten gemäß §27 II.BV enthält: Verwaltungskosten, Kosten für Instandhaltung und Mietausfallwagnis.

Der Mietwert setzt sich zusammen aus dem *Basiswert*, dem Einfluss der Wohnlage (Tabelle 2), dem Einfluss der Wohnfläche (Tabelle 3) und dem Einfluss der Art, Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten (Tabelle 4 mit Punkt 9. des Mietspiegels).

Der Mietwert setzt sich zusammen aus dem *Basiswert*, dem Einfluss der Wohnlage (Tabelle 2), dem Einfluss der Wohnfläche (Tabelle 3) und dem Einfluss der Art, Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten (Tabelle 4 in Zusammenhang mit Punkt 9. des Mietspiegels).

Basiswert gem. Tabelle 1

Baujahr 1898

6,97 €/m²

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lage 1 gem. Anlage Mietspiegel) * 0,94

Einfluss der Wohnungsgröße gem. Tabelle 3:

EG links (ehemaliger Kindergarten) mit	92,00m²	1,00
EG rechts mit	41,00m²	1,05
1.OG links mit	53,00m²	1,00
1.OG rechts mit	60,00m²	0,98
2.OG links mit	39,00m²	1,06
2.OG rechts mit	60,00m²	0,98
DG links mit	35,00m²	1,10
DG rechts mit	57,00m²	0,99

Einfluss der Ausstattung und gem. Tabelle 4

EG links (ehemaliger Kindergarten)	0,99
EG rechts	1,00
1.OG links	0,99
1.OG rechts	0,99
2.OG links	1,00
2.OG rechts	0,99
DG links	0,96
DG rechts	0,95

Mietwerte (nach Sanierung):

EG links (ehemaliger Kindergarten)	$6,97 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 1,00 \times 0,99 = 6,49 \text{ €/m}^2$	rd. 6,50 €/m²
EG rechts	$6,97 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 1,05 \times 1,00 = 6,88 \text{ €/m}^2$	rd. 6,90 €/m²
1.OG links	$6,97 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 1,00 \times 0,99 = 6,49 \text{ €/m}^2$	rd. 6,50 €/m²
1.OG rechts	$6,97 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 0,98 \times 0,99 = 6,36 \text{ €/m}^2$	rd. 6,35 €/m²
2.OG links	$6,97 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 1,06 \times 1,00 = 6,94 \text{ €/m}^2$	rd. 6,95 €/m²
2.OG rechts	$6,97 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 0,98 \times 0,99 = 6,36 \text{ €/m}^2$	rd. 6,35 €/m²
DG links	$6,97 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 1,10 \times 0,96 = 6,92 \text{ €/m}^2$	rd. 6,90 €/m²
DG rechts	$6,97 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 0,99 \times 0,95 = 6,16 \text{ €/m}^2$	rd. 6,15 €/m²

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
		€/m²	€/Monat	€/Jahr
EG links (ehemaliger Kindergarten)	92,00m²	6,50 €	598,00 €	7.176,00 €
EG rechts	41,00m²	6,90 €	282,90 €	3.394,80 €
1.OG links	53,00m²	6,50 €	344,50 €	4.134,00 €
1.OG rechts	60,00m²	6,35 €	381,00 €	4.572,00 €
2.OG links	39,00m²	6,95 €	271,05 €	3.252,60 €
2.OG rechts	60,00m²	6,35 €	381,00 €	4.572,00 €
DG links	35,00m²	6,90 €	241,50 €	2.898,00 €
DG rechts	57,00m²	6,15 €	350,55 €	4.206,60 €
gesamt				34.206,00 €

3.3.2 Ertragswert

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt	34.206,00 €/Jahr
Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:	
Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:	
351,00 € / Wohn-/Nutzeinheit	- 2.808,00 €
Instandhaltungsaufwendungen:	
13,80 € / m² Wohn-/Bürofläche	
in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:	
sowie eigener Erfahrungswerte bei:	
437,00m²	- 6.030,60 €
Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:	
2,0 % der wohnbaulichen Erträge	
Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen	- 684,12 €
	<u>- 9.522,72 €</u>
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	<u>- 9.522,72 €</u>
Jährlicher Reinertrag	24.683,28 €
Reinertrag des Bodens	
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)	
Liegenschaftszinssatz * Bodenwert	
3,50 % * 83.000,00 €	<u>- 2.905,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen	21.778,28 €
Restnutzungsdauer des Gebäudes:	37 Jahre
Vervielfältiger	* 20,571
bei 37 Jahren Restnutzungsdauer	
3,50 % Liegenschaftszinssatz	
Ertragswert der baulichen Anlagen	448.001,00 €
Bodenwert	<u>+ 83.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	531.001,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert	531.001,00 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (sh. Seite 24)	<u>- 300.000,00 €</u>
	231.001,00 €
Ertragswert	rd. 231.000,00 €

3.3 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 2025:

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 2025 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

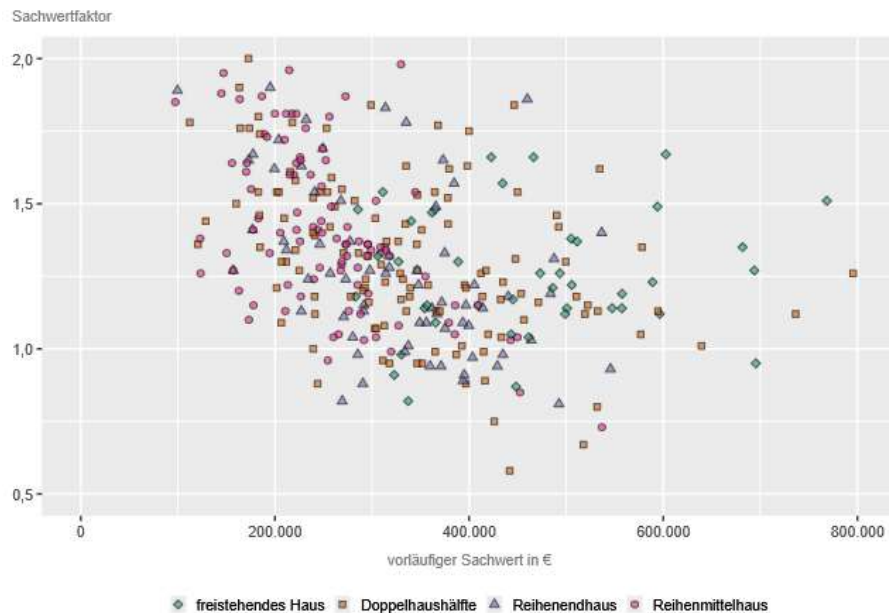
Bruttogrundfläche	869,00 m ²
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	730,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	1,872
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,872	1366,56 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK) Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 869,00 m ² x 1366,56 €/m ²	1.187.540,64 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre Restnutzungsdauer 37 Jahre Restwert: Herstellungswert = 1.187.540,64 € * 0,463 =	549.237,55 €
Gebäudewert	549.237,55 €
Wert der besonderen Bauteile und Einrichtungen	+ 15.000,00 €
Wert der Außenanlagen (incl. BNK)	<u>+ 20.000,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. Baunebenkosten)	584.237,55 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks	<u>+ 83.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)	667.237,55 €

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 1,29. 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 1,29 bezieht sich auf einen vorläufigen Sachwert von rd. 350.000 €.

Bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 667.000 € ist der individuelle Sachwertfaktor deutlich zu reduzieren, sh. Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht Essen:



Hinzu kommen die Unsicherheiten bezüglich des massiven Erhaltungsstaus. 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.

Nachteile ist die einfache Lage sowie die Unsicherheiten bezüglich der aufzubringenden Kosten zur Beseitigung des Erhaltungsstaues.

Die Grundrissgestaltung mit sehr vielen Durchgangszimmern ist 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, $667.237,55 \text{ €} \cdot 0,85$ 567.151,92 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (sh. Seite 24)	- 300.000,00 €
	267.151,92 €

Marktangepasster Sachwert	rd. 267.000,00 €
----------------------------------	-------------------------

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. 231.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert wurde mit rd. 267.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag 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. 243.000,00 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 3- geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem ein- bis zweigeschossigen Anbau. Das Gebäude wurde 1898 errichtet und 1970 umgebaut. Es hatte ursprünglich 8 Wohnungen gemäß Bauunterlagen der Stadt. Im Jahr 2007 wurde nachträglich die Genehmigung erteilt, die Wohnung im EG links sowie den hinteren Anbau als Kindergarten zu nutzen. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war keine Nutzung als Kindergarten vorhanden. Die Räumlichkeiten standen augenscheinlich leer.

Das Gebäude zeigt sich insgesamt in einem stark sanierungsbedürftigen und verwahrlosten Zustand. Im Keller, dem Treppenhaus sowie auf der Hoffläche befindet sich Müll. Die Wände im Treppenhaus sind durchfeuchtet. Teilweise platzt der Putz ab. Die durchgeführten Modernisierungsarbeiten wurden nicht fachgerecht durchgeführt, so dass dadurch weitere Folgeschäden entstanden sind. Das Dach scheint offen bzw. undicht zu sein. An der leicht geöffneten Dachluke fällt Taubenkot herunter.

Die Wertminderung aufgrund der Baumängel und –schäden wurde insgesamt mit geschätzten **300.000 €** vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen.

Der Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus** bebaute Grundstück in **45326 Essen, Großenbruchstraße20**, Gemarkung Altenessen, Flur 31, Flurstück 53, Grundbuch von Altenessen Blatt 77, wird zum Wertermittlungstichtag 23.05.2025 mit gerundet **243.000,00 €**

in Worten: Zweihundertdreiundvierzigtausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 8,51, rd. 551 €/m² bei 441 m² Wohnfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt **300.000 €** ergäbe sich ein Wert von ca. 543.000 € (Rohertragsvervielfältiger: rd. 16,3, rd. 1.231 €/m² Wohnfläche).

Diese Werte liegen leicht unterhalb der Durchschnittswerte, was aufgrund der einfachen Lage gerechtfertigt ist. Siehe Auszug aus dem GMB Essen 2025:



Mülheim a.d. Ruhr, 30.07.2025



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).

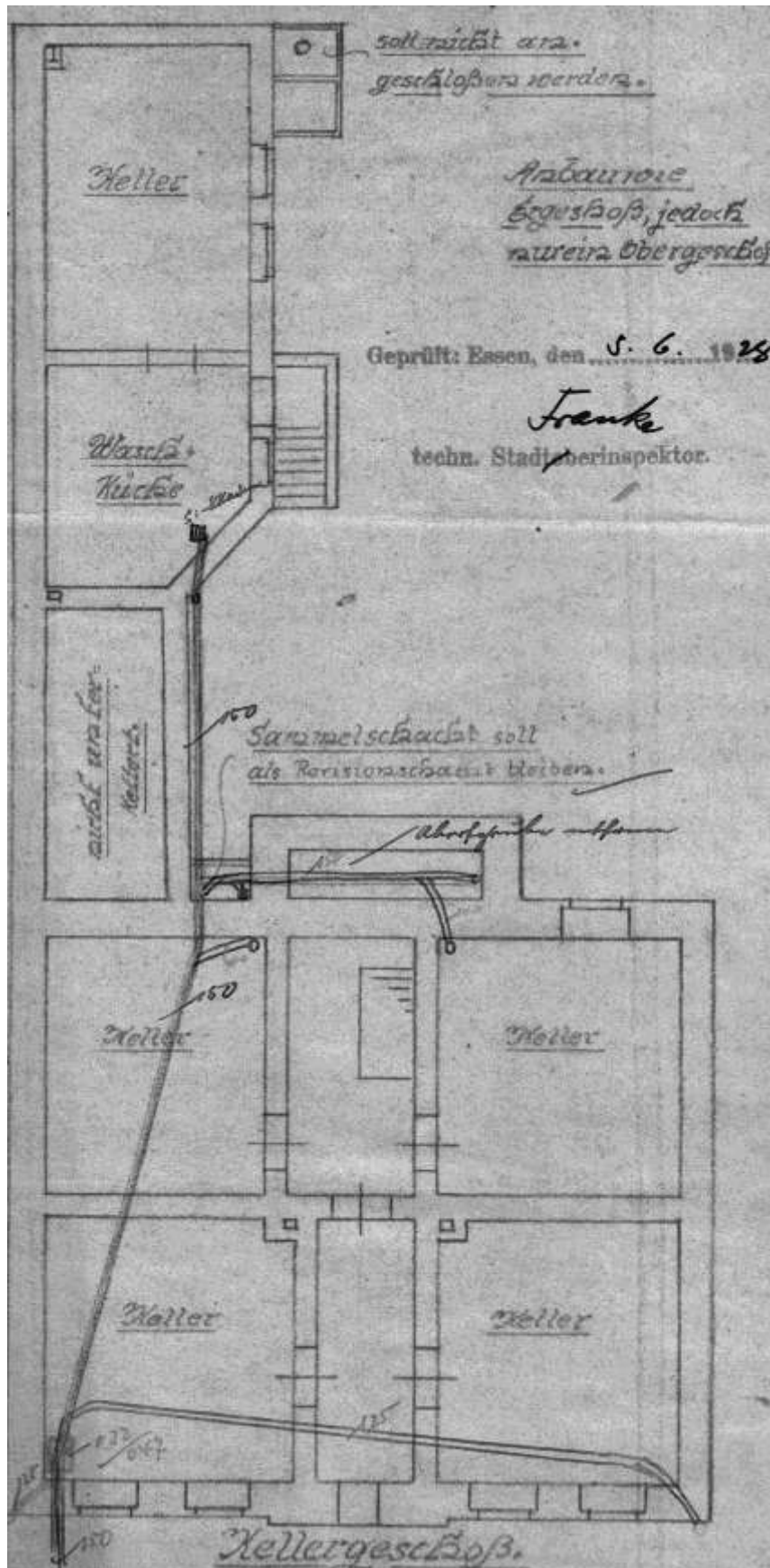
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

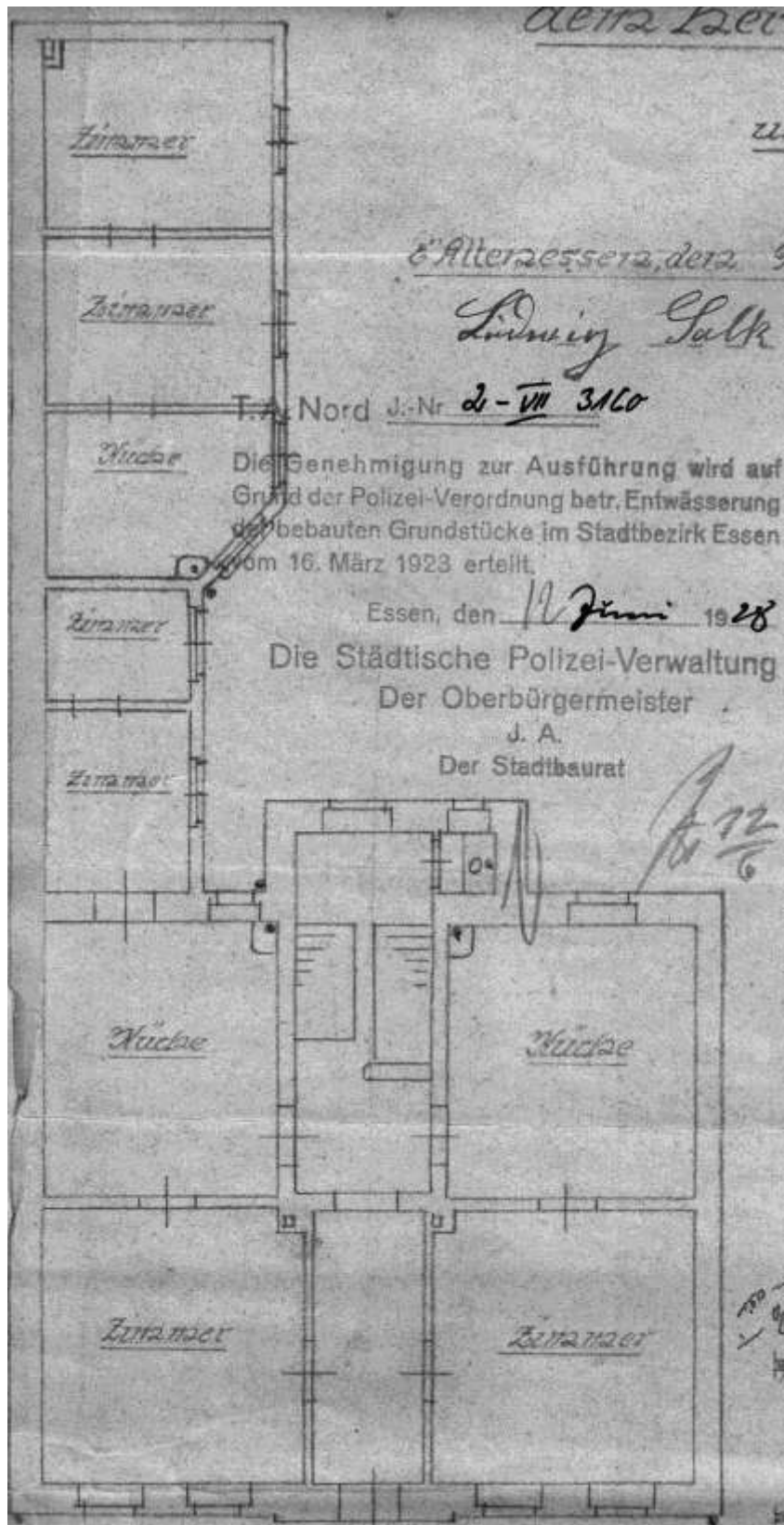
Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2



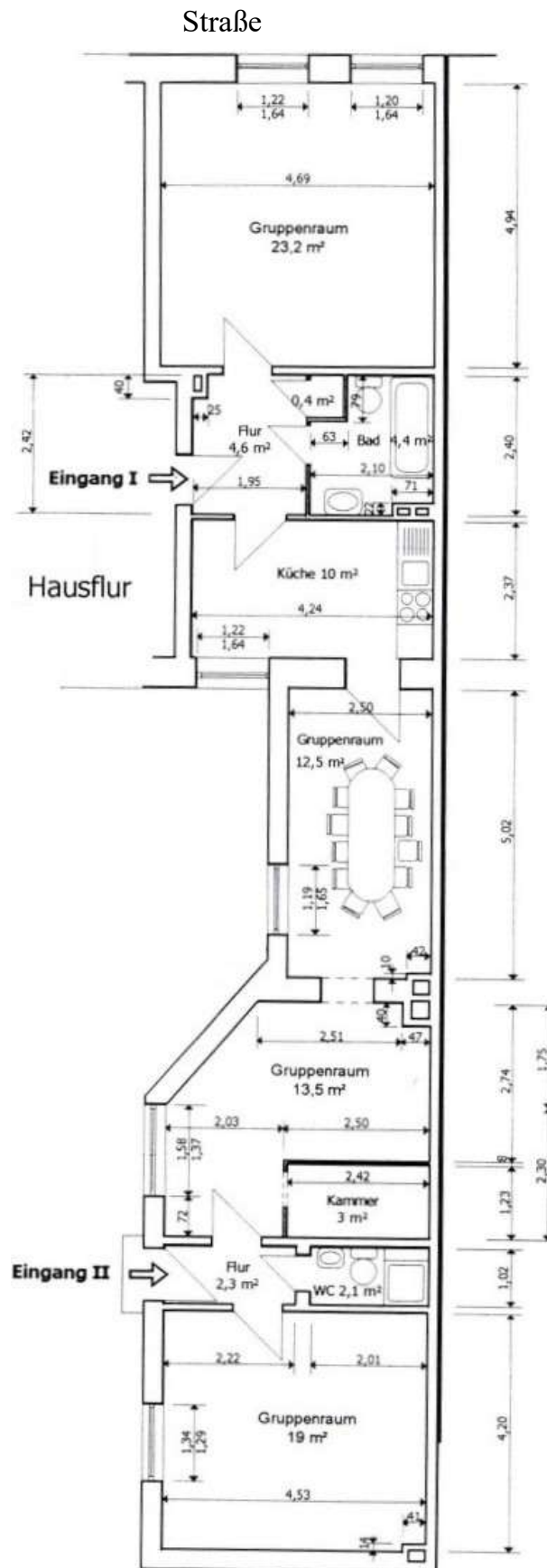
Grundriss Kellergeschoss

Anlage 3



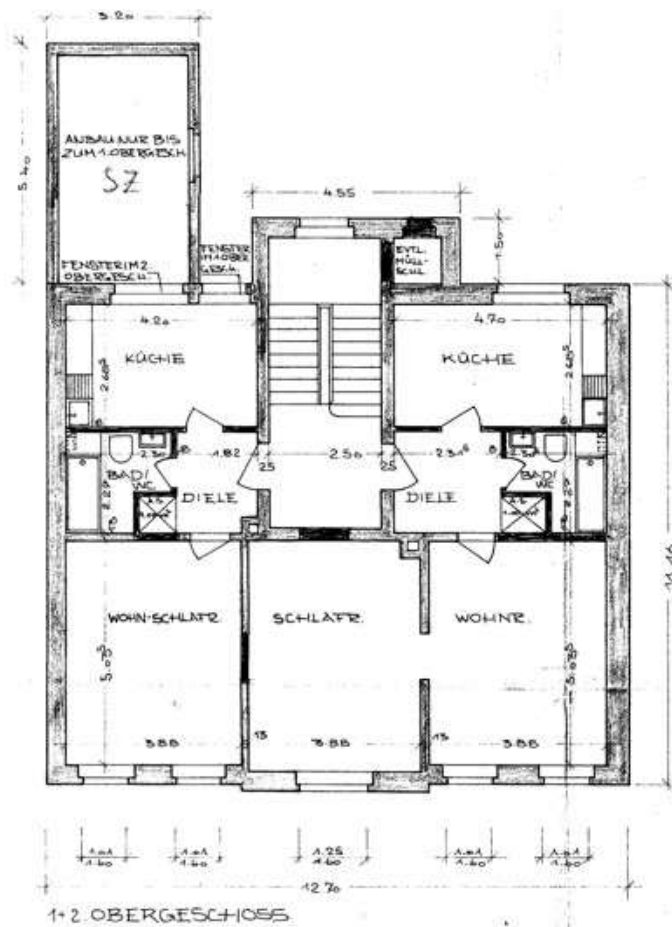
Grundriss Erdgeschoss vor Umnutzung Kindergarten

Anlage 4

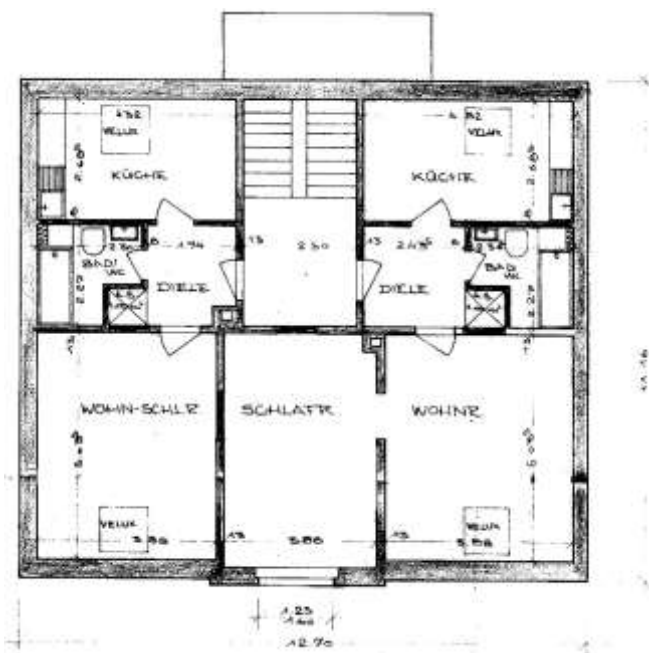


Grundriss Erdgeschoss links nach Umnutzung Kindergarten

Anlage 5

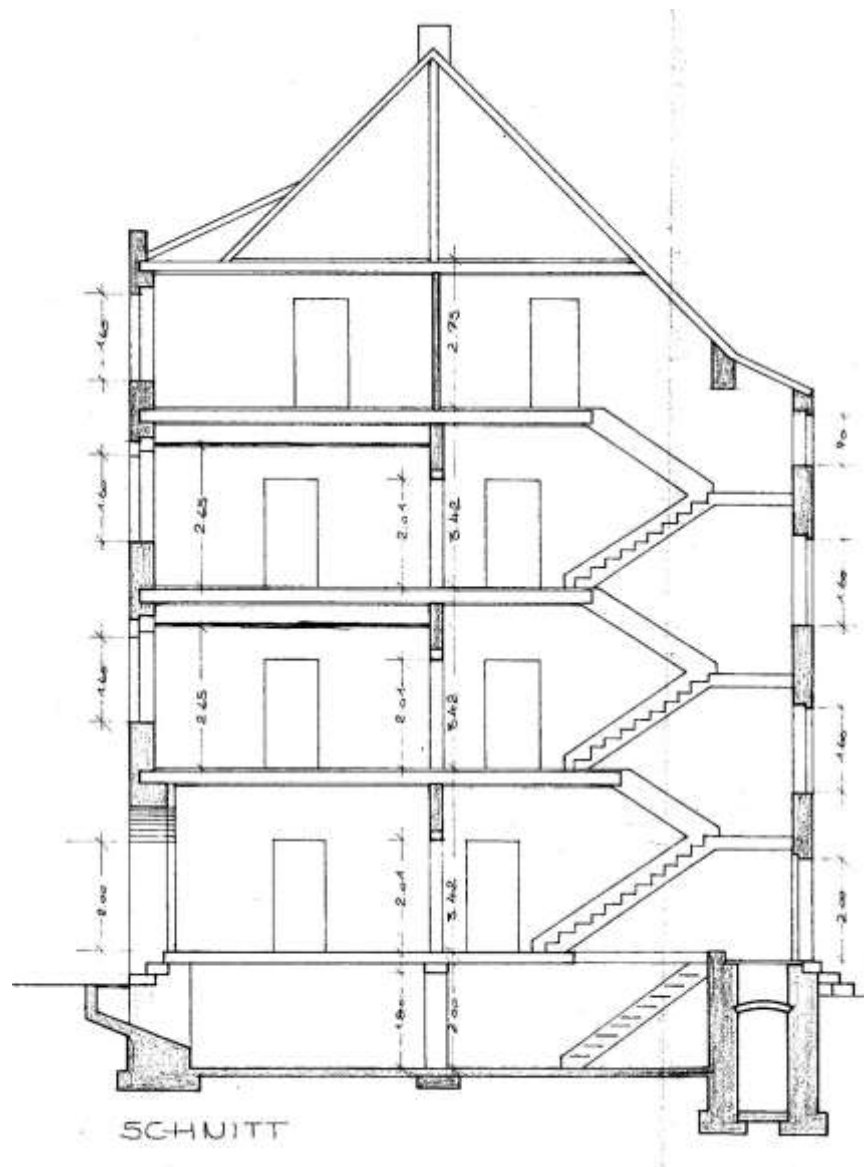


Grundriss 1. und 2. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Anlage 6



Gebäudeschnitt

Anlage 7

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 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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