EVA HÖFFMANN-DODEL
Dipl.- Ing. Architektin

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung

Von der Industrie- und Handelskammer für Essen Mülheim an der Ruhr, Oberhausen zu Essen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung DIAZert (LS) Zert.-Nr. DIA-IB-592

ANONYMISIERTE VERSION DES GUTACHTENS

12.09.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 183 K 25/25



Objekt: **28 / 1.893 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in **45357 Essen, Gerscheder Weiden 41** Gemarkung Gerschede, Flur 6, Flurstück 169 verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 55,** gelegen im 3. OG links, mit Kellerraum Nr. 55, Wohnungsgrundbuch von Gerschede Blatt 1678

Verkehrswert: **23.000,00 Euro**

Qualitätsstichtag: 19.08.2025

EVA HÖFFMANN-DODEL
www.hoeffmann-dodel.de
ehd@hoeffmann-dodel.de

BÜRO MÜLHEIM
Eintrachtstraße 94 Fon 0208-3787926
D-45478 Mülheim Fax 0208-5 31 32

BÜRO KONSTANZ
Eichhornstraße 5 Fon 07531-99 15 21
D-78464 Konstanz Fax 07531-99 15 23

Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung 3

B. Grundlagen 3

1. Grundstücksbeschreibung 5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften 5
1.2 Gestalt und Form 10
1.3 Erschließungszustand 11
1.4 Rechtliche Gegebenheiten 12

2. Gebäudebeschreibung 15
2.1 Fotoreportage 16
2.2 Ausführung und Ausstattung 21
2.3 Massen und Flächen 27

3. Verkehrswertermittlung 28
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 28
3.2. Bodenwertermittlung 30
3.2.1 Bodenrichtwert 30
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 169 31
3.3 Ertragswertermittlung 33
3.3.1 Ertragswert 38
3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 55 39
3.4 Vergleichswertermittlung 40
3.4.1 Immobilienrichtwert 43
3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 55 44
3.5 Ableitung des Verkehrswertes 45
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 55 45

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen.

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 23.05.2025, Geschäftsnr. 183 K 25/25:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums in der Gemarkung Gerschede

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Gerschede Blatt 1678
BV lfd. Nr. 1
28/1.893 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gerschede, Flur 6, Flurstück 169, Hof- und Gebäudefläche, Gerscheder Weiden 41, Größe: 3.059 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gelegen im Haus 41 im III. Obergeschoss links (3. links gelegene Wohnung) mit zwei Kellerräumen Nr. 55 des Aufteilungsplanes,
Eigentümer:
xxx

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

Zur Sachverständigen wird bestellt:
Dipl.-Ing. Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstr. 94, 45478 Mülheim / Ruhr.

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

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 vom Tiefbauamt der Stadt Essen zwecks Erschließungsbeiträge aus GA Höffmann-Dodel 185 K41,42/02 und aktuelle Auskunft über die Internetseite der Stadt Essen.

1.2 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.

1.3 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten aus GA Höffmann-Dodel 185 K41,42/02 aktuelle Internetauskunft über den Geoserver der Stadt Essen.

1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 11.07.2025.

1.5 Schreiben des Bergamts Gelsenkirchen aus GA Höffmann-Dodel 185 K41, 42/02.
1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen-Borbeck, Grundbuch von Gerschede Blatt 1678 vom 25.04.2025.
1.7 Auskunft des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zum planungsrechtlichen Zustand aus GA Höffmann-Dodel 185 K41,42/02 und aktuelle Internetauskunft über den Geoserver der Stadt Essen.
1.8 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2025.
1.9 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
1.10 Teilungserklärung, bzw. Bewilligung: Urkundenrolle 284/1991 vom 29.10.1991, xxx, sowie zugehörige Aufteilungspläne.
1.11 Auszug aus der Lärmkarte der Stadt Essen.
1.12 Einsicht in die Starkregenkarte der Stadt Essen.

2. Eigentümer: xxx.

3. Feststellungen auf Grund von Anfragen bei der Hausverwaltung:
Ausgefüllte Checkliste, Energieausweis, Wirtschaftsplan, Gebäudeangaben etc.
3.1 Verwalter im Sinne von §§ 29ff. WEG ist die Immobilienverwaltung xxx

4. Durchgeführter Ortstermin:
4.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 19.08.2025:
Teilnehmer:
Der Mieter der Wohnung
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
Am Ortstermin konnten die gemeinschaftlichen Anlagen, bzw. die Außenanlagen, die Fassaden des Gebäudes, der Keller und das Treppenhaus sowie das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 55 besichtigt werden.
4.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. I. Heppner ausgeführt wurden: Fotoreportage am Ortstermin und Assistenz beim Aufmaß.

5. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 19.08.2025 festgelegt.

6. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 53 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit 6 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine PDF-Version.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Essen (ca. 590 000 Einwohner).
Essen ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen. Die kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf ist eines der Oberzentren des Landes und zählt zu den größten deutschen Städten. Sie ist ein bedeutender Industriestandort und Sitz wichtiger Großunternehmen. Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie in den vergangenen vier Jahrzehnten hat die Stadt im Zuge des Strukturwandels einen starken Dienstleistungssektor entwickelt. Essen ist seit 1958 römisch-katholischer Bischofssitz und seit 1972 Universitätsstadt.



Quelle: wikipedia.de

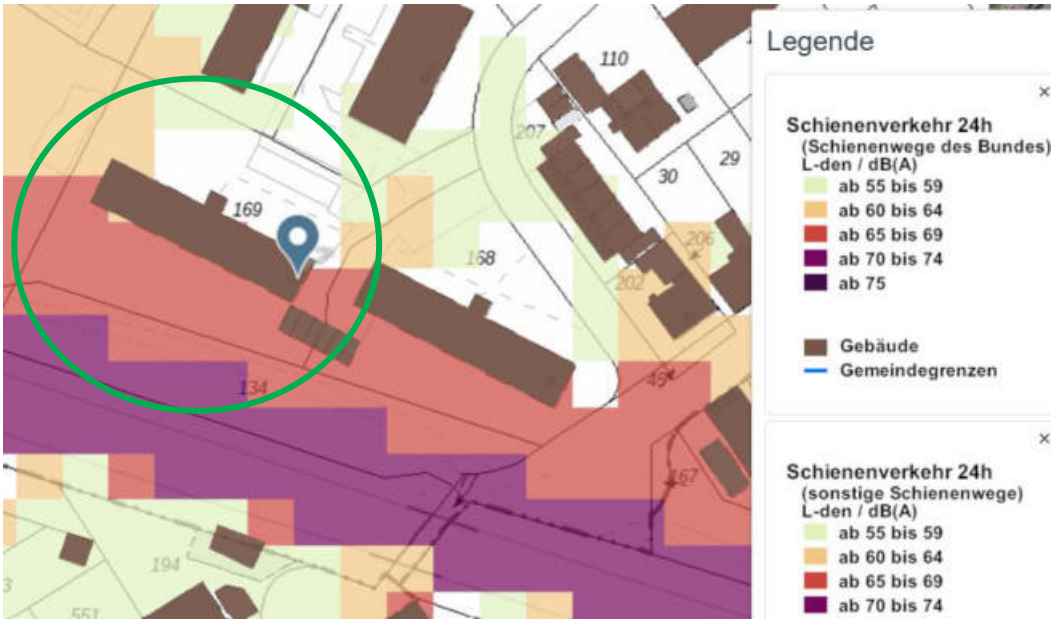
Das Stadtgebiet Essen besteht aus 9 Bezirken, welche wiederum in insgesamt 50 Stadtteile unterteilt sind. Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits

	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-Gerschede. Gerschede ist ein hauptsächlich durch Wohnungsbau geprägter Stadtteil im Nordwesten von Essen. Nächstes Stadtteilzentrum ist Essen-Borbeck-Mitte. In Gerschede befinden sich auch die vor wenigen Jahren sanierte Krupp-Siedlung, sowie die Siedlung zwischen Möllhoven und Ackerstraße. Ein Radwanderweg am Pausmühlbach verbindet Gerschede mit dem nahen Schlosspark in Borbeck-Mitte. Innerhalb des Stadtteils befinden sich die Gesamtschule Borbeck, die Grundschule Gerschede, sowie eine katholische als auch eine evangelische Kirchengemeinde. Eine direkte Verbindung nach Wuppertal und Bottrop wird durch den S-Bahn-Haltepunkt Essen-Gerschede geboten. Gerschede ist an das Essener Verkehrsnetz mit einer Straßenbahnlinie und mehreren Buslinien verbunden. Entfernungen von dem zu bewertenden Objekt: Die Entfernung zum Ortskern von Essen-Borbeck beträgt ca. 1,5 km, zum Ortskern von Essen ca. 6 km. Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt in ca. 2,5 km Entfernung an der Auffahrt *Bottrop/ Essen-Borbeck* zur A 42.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Einfache bis mittlere Wohnlage gem. Mietspiegel der Stadt Essen 2022 (Wohnlageklasse 94). Das zu bewertende Grundstück liegt an einer Bahnlinie, was zu einer Lärmbelästigung vor allem für die an der Rückfassade gelegenen Räume (Schlafräume und Loggien) führt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Die Bebauungen an der Straße *Gerscheder Weiden* sind sehr unterschiedlich. Es handelt sich um ein- bis viergeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser in

aufgelockerter Bauweise, d.h. Wechsel von offener zu geschlossener Bauweise.
Das Wohnviertel liegt am Rande eines Industriegebietes und macht insgesamt einen inhomogenen Eindruck. In unmittelbarer Nachbarschaft der zu bewertenden Bebauung befinden sich zwei Mietsblöcke des gleichen Bautypus, sowie ein neuerer großer Mietsblock, viergeschossig mit ausgebautem Satteldach.

Immissionen:

Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer sehr hohen Belastung durch Bahnlärm. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmaktionsplanung gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel (DB 24 Stunden) ca. 65 dB(A) -70 dB(A) entlang der Rückfassade.
Auszug aus der Lärmkarte der Stadt Essen im Bereich der zu bewertenden Bebauung für den Bahnlärm 24 Stunden:



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



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

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

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

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

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

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

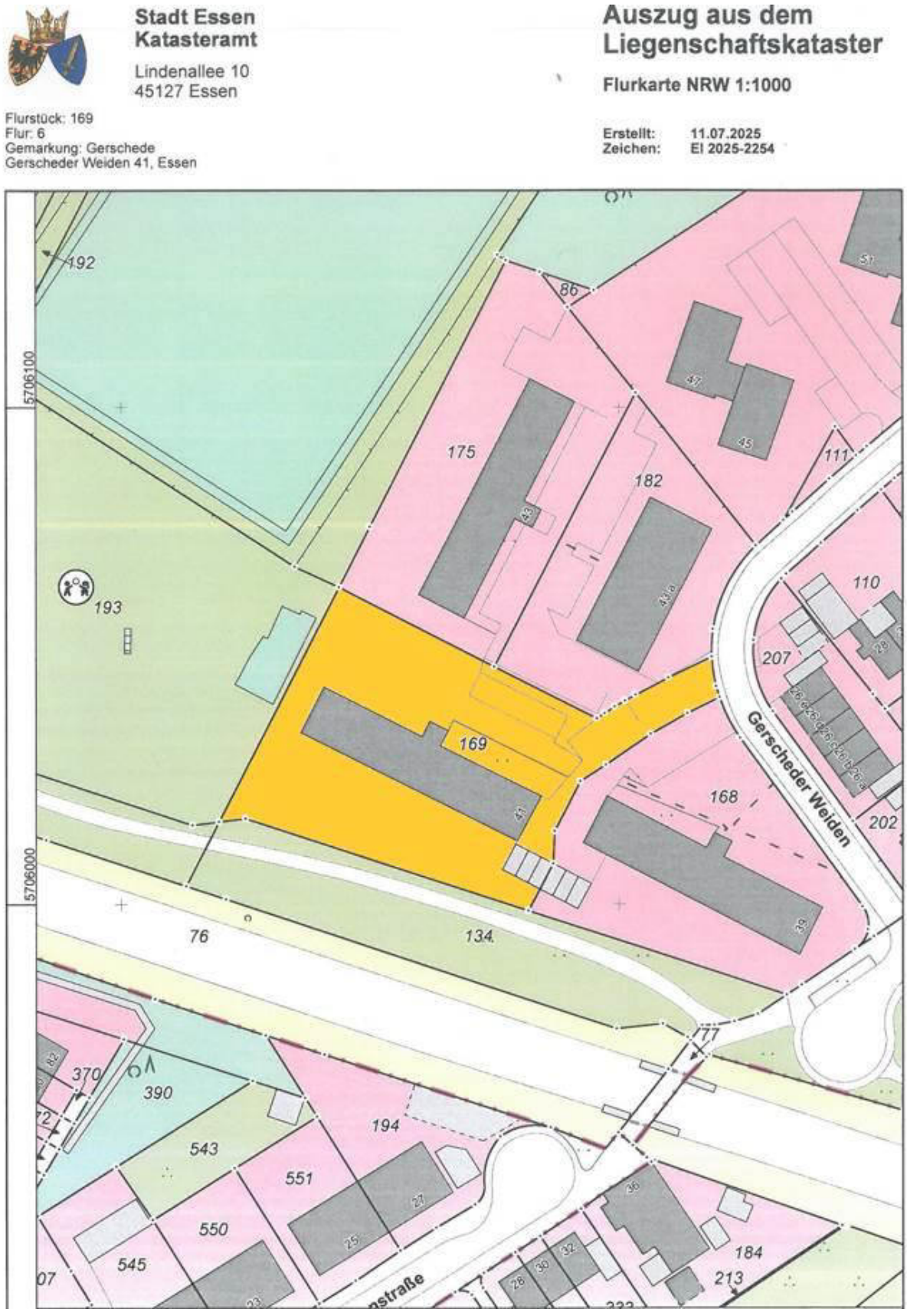
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen – Gerschede eingefügt.



Freigegeben vom Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen, Lizenz Nr. 73/2007.

1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden bebauten Grundstück, Flurstück 169, eingefügt (unmaßstäblich):



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

Flurstück 169

Grundstückszuschnitt:	Annähernd rechteckig mit einem Stich von ca. 8m Breite und ca.25m Länge zur Straße *Gerscheder Weiden.*
Mittlere Tiefe:	Ca. 60 m
Mittlere Breite:	Ca. 45 m
Grundstücksgröße:	3.059 m², gesamtes Grundstück.
Topografie:	Eben.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	Voll ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn; beiderseitige Gehwege. Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW sind für die Anliegerfront zu Straße *Gerscheder Weiden* getilgt. *Anmerkung:* Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines gesonderten Beschlusses frühestens im kommunalen Haushalt des Jahres 2024 stehen, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss, Frischwasser, Elektro, Telefon, Gas.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Die zu bewertende Bebauung befindet sich auf dem Grundstück etwas zurückgesetzt und wird über einen breiten, asphaltierten Zufahrtsweg erschlossen.
Der Zufahrtsweg wird ebenso von dem in gleicher Bauart erstellten Mietsblock genutzt. Die Grundstücksgrenze verläuft dabei nicht markiert in der Mitte der Zufahrt.
Auf der Grundstücksgrenze zum linken Nachbarn wurde ein eingeschossiges Garagengebäude angeordnet, das an ein weiteres Garagengebäude des Nachbarn grenzt. Hinter der rückwärtigen Grundstücksgrenze verläuft ein asphaltierter Weg entlang der Bahnlinie. Jenseits der rechten Grenze wurde ein Kinderspielplatz angeordnet.

Anmerkung:

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

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuchs von Gerschede Blatt 1678:

Amtsgericht Essen-Borbeck — Grundbuch von Gerschede — Blatt 1678 — Bestandsverzeichnis

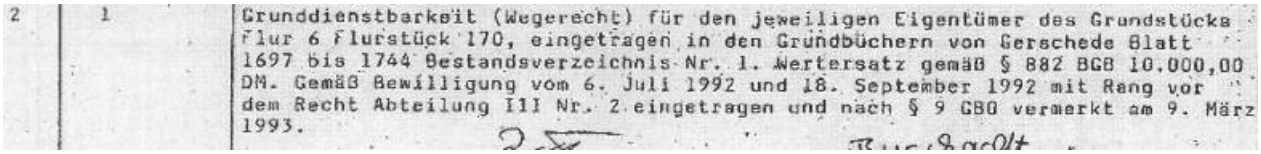
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte: Flur	Karte: Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	Größe: ha	Größe: a	Größe: m²
a			b		c/d	e			
1	2	3					4		
1		Gerschede	6	169		Hof- und Gebäudefläche, Gerscheder Weiden 41		30	59

28/1893 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gelegen im Haus Nr. 41 im III. Obergeschoß links (3. links gelegene Wohnung) mit zwei Kellerräumen, Nr. 55 des Aufteilungsplanes.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Gerschede Blatt 1652 bis 1696, ausgenommen dieses Blatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung sowie der Ersatzveräußerung durch den teilenden Eigentümer. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 29. Oktober 1991 und 04. Mai 1992 Bezug genommen. Eingetragen 24. Juli 1992.

In **Abteilung II** des Grundbuches von Gerschede Blatt 1678 besteht, abgesehen von der Anordnung zur Zwangsversteigerung, folgende Eintragung:



2	1	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 6 Flurstück 170, eingetragen in den Grundbüchern von Gerschede Blatt 1697 bis 1744 Bestandsverzeichnis Nr. 1. Wertersatz gemäß § 882 BGB 10.000,00 DM. Gemäß Bewilligung vom 6. Juli 1992 und 18. September 1992 mit Rang vor dem Recht Abteilung III Nr. 2 eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 9. März 1993.

Anmerkung:

Da es sich um ein Zwangsversteigerungsverfahren handelt, werden die Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuches auftragsgemäß bei der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Anmerkung:
Abteilung III:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Mit der Teilungserklärung wurden keine Sondernutzungsrechte eingeräumt.

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

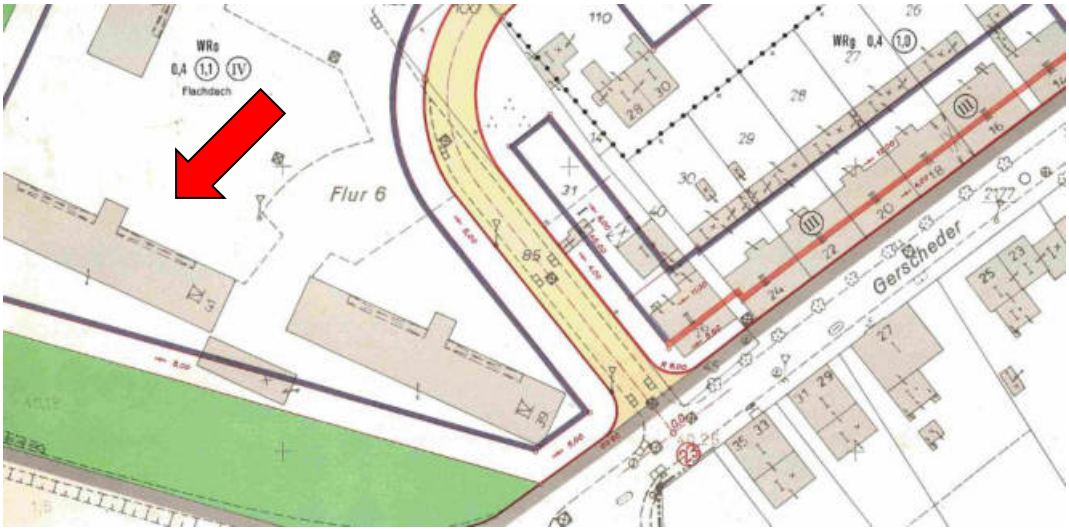
Im Baulastenverzeichnis von Essen besteht zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks keine Eintragung.

Bergbau:

Laut Auskunft des Bergamtes Gelsenkirchen liegt das Grundstück über einem Grubenfeld, das sich nach den im Bergamt Gelsenkirchen vorhandenen Unterlagen im Eigentum der Krupp-Hoesch Immobilien Management GmbH, Altendorfer Str. 120 in 45143 Essen befindet.
Wegen evtl. zu treffender Maßnahmen ist sich mit der o.a. Bergwerksgesellschaft in Verbindung zu setzen.

Anmerkung:
Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können ggf. Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichterklärung abgegeben wurde.
In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt werden.
Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Baureifes Land.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich des seit dem 03.06.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16/69 (23 I4), Titel: Kraienbruch / Hans Horl Straße/ Levinstraße/ Gerscheder Weiden mit den Festsetzungen: WRo reines Wohngebiet, offene Bauweise Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,1 VI-geschossig, Flachdach Für die Aufstockung mit einem Walmdach in 1992 besteht eine Befreiung vom 06.01.1992. Die Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB. Auszug aus dem Bebauungsplan:



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 nachfolgende Auflistung der Baugenehmigungen etc.).
Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes: 4-geschossiges **Mehrfamilienhaus**.
Massiver Mauerwerksbau mit ausgebautem Walmdach, voll unterkellert.

Insgesamt 39 Wohnungseigentume.

Baujahr: **1964.**

Bauschein-Nr.: 63 - 2 - 20281/62 vom 20.06.1963.

Rohbauabnahme: am 03.12.1964.

Aufbau eines Walmdaches: **1992.**

2.1 Fotoreportage



Bild 01
Übersichtsbild
Blick auf die zu bewertende Bebauung. Es handelt sich um ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Walmdach wurde nachträglich in 1992 auf das ehemalige Flachdach über dem 3.OG aufgestockt. An der linken Giebelfassade gelangt man zu den 3 Kellergaragen sowie zum Garagengebäude. Die Zufahrt im Vordergrund wird zusammen mit dem Nachbargrundstück genutzt, die Grundstücksgrenze verläuft in etwa mittig.



Bild 02
Übersichtsbild
Blick auf den linken Fassadenbereich. Hier wird das zu bewertende Wohnungseigentum im 3. OG links über den Laubengang erschlossen. Die Außenfassaden sind mit einem Wärmedämmverbundsystem, Putz und Anstrich ausgerüstet und wurden in den letzten Jahren gestrichen.



Bild 03
Übersichtsbild
Blick auf die nordöstliche Giebel- und die südwestliche Rückfassade. Im Vordergrund ist das Dach des eingeschossigen Garagengebäudes zu sehen, indem 3 Garagen für das zu bewertende Grundstück und weitere 3 Garagen auf dem Nachbargrundstück liegen.
Im 3. OG das Fenster des zu bewertenden WE Nr. 55.
Der unbebaute Grundstücksbereich wurde mit einer Rasenfläche, Büschen und Bäumen angelegt.



Bild 04
Übersichtsbild
Blick auf die südwestliche Giebel- und die Rückfassade des Gebäudes. Die Wohnungen wurden teilweise mit innen liegenden Loggien ausgestattet. Rechterhand schließt sich eine öffentliche Grünfläche mit großen Bäumen und einem Weg an. Noch weiter rechts verläuft die Bahnlinie (nicht im Bild).



Bild 05
Übersichtsbild
Blick auf den überdachten Hauseingang, der sich in der Gebäudemitte befindet und über den die Laubengänge zu den Wohnungen erschlossen werden. Eingangstüre in Aluminiumrahmen mit Strukturglas und feststehendes Seitenelement mit Briefkästen und integriertem Klingeltableau.



Bild 06
Treppenhaus, Erdgeschoss
Blick in das gemeinschaftliche Treppenhaus mit zweiläufiger Stahlbetontreppe, ausgestattet mit Kunststeinbelägen und einem Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf. Wände mit Strukturputz und Anstrich.
Vor Kopf die Kellertüren. Gerade aus die Türe führt in den Heizungsraum. Links ist der Zugang zu den Kellerräumen der zu bewertenden Wohnung.



Bild 07
Kellergeschoss
Blick in den von der Eingangsfassade gesehen linken Kellerflur. Kellerbereiche mit gestrichenen Mauerwerkswänden und Bodenbelag mit Estrich.

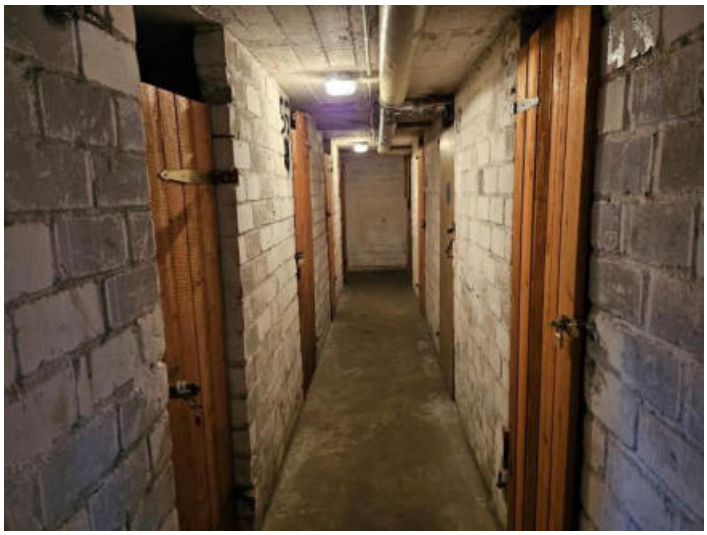


Bild 08
Kellergeschoss
Die Kellerabteile der Wohnungen werden über Holzbretterverschlagstüren erschlossen.

Bild 09
Kellergeschoss
Blick in das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil. Die Zuordnung der Kellerabteile entspricht überwiegend nicht dem Aufteilungsplan.



Bild 10
Blick vom Treppenhaus auf den Laubengang im 3. Obergeschoss. Boden mit Kunststeinplattenbelag. Die Eingangstüre zum WE Nr. 55 befindet sich hinten rechts. Rechts daneben das Badezimmerfenster.
Es handelt sich um ein 1-Zimmer-Appartement.

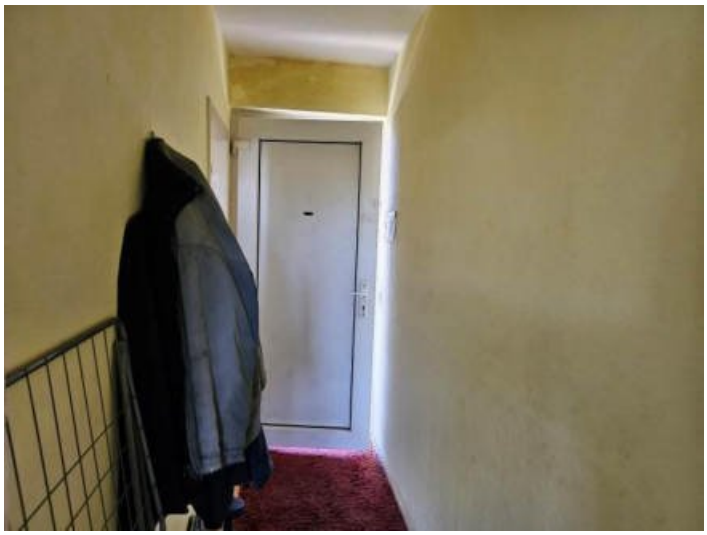


Bild 11
WE Nr. 55:
Blick vom Wohnungsflur auf die Wohnungseingangstüre.
Links daneben das Badezimmer.
Das Appartement zeigt sich in einem stark vernachlässigten Zustand. Die Wände sind verdreckt und zumindest neu zu streichen, ggf. auch neu zu tapezieren. Der Bodenbelag ist zu erneuern.



Bild 12
WE Nr. 55:
Blick in das stark sanierungsbedürftige Badezimmer. Die Sanitärobjekte sind verdreckt, wie auch die Fliesen auf dem Boden und an den Wänden. Alles befindet sich in einem so nicht nutzbaren Altzustand. Das Bad ist komplett zu erneuern.

Bild 13
WE Nr. 55:
Blick in den Wohn/Schlafraum mit Küchennische vor Kopf.
Boden mit Laminat, Wände und Decken mit Putz, Tapete und Anstrich.

Bild 14
WE Nr. 55:
Blick in die andere Richtung mit Fenster zur Rückseite.



Bild 15
Blick in das gemeinschaftliche Treppenhaus, von dem aus rechts und links über Türen die Laubengänge erschlossen werden.

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.
Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Es wurden keine Höhenmessungen bzgl. eventuell entstandener Schieflagen durch Setzungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenunterschiede gemacht werden.

Gerscheder Weiden 41

Räumliche Aufteilung:	In dem viergeschossigen Mehrfamilienhaus befinden sich insgesamt 39 Wohnungen, die durch ein zentrales Treppenhaus und Laubengänge erschlossen werden. Im Kellergeschoss sind zu jeder Wohnung zugehörige Mieterkeller untergebracht, sowie 3 Garagen. Die laut Teilungserklärung zugewiesenen Kellerräume sind jedoch durch den Hausmeister den Wohnungen nach Bedarf anders zugeordnet worden.
Rohbau:	
Fundamente:	Stahlbeton.
Kellerwände:	Mauerwerk, 36,5cm stark.
Umfassungswände:	Mauerwerk, 24cm stark. Außenflächen, außer im Laubenbereich und im Treppenhaus, mit Wärmedämmverbundsystem, gestrichen. Sockel mit Kunststoffüberzug.

Innenwände:	Mauerwerk, bzw. Gipsmontageplatten.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holz. Ausbau mit stehenden Dachgauben, Frontflächen verputzt, Seitenflächen mit kleinformatigen Eternitplatten verkleidet. An der Rückfassade eingeschnittene kleine Dachterrassen zu je einer Wohneinheit.
Dachform:	Walmdach.
Dachdeckung:	Zementdachpfannen.
Dachrinnen:	Kastenrinnen aus Zink.

Ausbau:

Treppen:	Zweiläufige Stahlbetontreppe mit Kunststeinplattenbelag. Geländer aus gestrichenen Stahlrohren mit Mipolamhandlauf.
Fußböden:	Im Treppenhaus: Kunststeinbelag. Im Keller: Estrich, ungestrichen. Laubengänge: Abdichtung mit Kunststeinplattenbelag. Geländer aus gestrichenen Stahlunter- und Obergurt, Füllung mit senkrechten Rundstählen.
Wände:	Im Treppenhaus Strukturputz, weiß gestrichen. Im Keller: Trennwände gemauert in KS, unverputzt. Massive verputzte Brüstung an den Loggien.
Decken:	Im Treppenhaus Putz und Anstrich. Im Keller gestrichener Stahlbeton.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung. Im Treppenhaus mit Strukturverglasung.
Türen:	Hauseingangstüre: Kunststoffrahmen mit Glasausfachung. Feststehendes verglastes Seitenelement mit Briefkästen und Klingelanlage. Wohnungseingangstüren: Kunststoff mit Spion. Im Keller: Mieterkeller mit Bretterverschlägen, teilw. mit Stahltüren. Heizkeller mit Stahltüre.

Haustechnische Anlagen:

Elektroinstallation:	Übliche Ausführung. Die Stromverteilung erfolgt über Verteilerkästen an der Kopfseite des Treppenhauses.
Heizung:	Gaszentralheizung mit zwei separaten Heizkesselanlagen, erneuert vor 3 bis 4 Jahren. Stahlradiatoren in den Wohnungen. Warmwasser über Durchlauferhitzer in den Bädern.
San. Einrichtungen:	Badezimmer mit Toilettenkörper, Waschbecken, und Badewanne oder Dusche.
Besondere Bauteile:	- 17 Dachgauben, Baujahr 1992, Frontflächen verputzt, Seitenflächen mit kleinformatigen Eternitplatten bzw. Schieferplatten verkleidet. - Vordach als Betonkragplatte. - Kellerlichtschächte. - Loggien mit Fliesenbelag, Geländer mit Kunststeinplattenabdeckung. - Leicht Dachüberstände.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und zu der zu bewertenden Wohnung ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteinfluss beigemessen.

Baulicher Zustand allgemein:

Die Eigentumsanlage aus dem Baujahr 1964 befindet sich insgesamt in einem altersentsprechenden Zustand. In den Jahren 1992/93 erfolgte eine umfangreiche Sanierung. Folgende Arbeiten wurden durchgeführt: Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems, außer im Bereich der Laubengänge und des Treppenhauses, Sanierung der Laubengänge, Erneuerung der Regenrinnen und Fallrohre, Renovierung der Treppenhäuser, Erneuerung der Wohnungseingangstüren und Haustüranlagen, Überholung der Garagen. Außerdem wurde auf das ehemalige Flachdach ein neues Dachgeschoss mit insgesamt 17 Dachgauben aufgestockt, wodurch weitere 11 kleine Wohneinheiten entstanden.

Die Heizungsanlage wurde nach Aussage der Hausverwaltung vor ca. 3 bis 4 Jahren erneuert mit 2 Gaskesseln.

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 ein Energieausweis vom 04.07.2018 für das Gebäude vorgelegt. Der durchschnittliche Endenergieverbrauch beträgt 153 kWh/(m²*a), der durchschnittliche Primärenergieverbrauch beträgt 168 kWh/(m²*a).

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

Die Außenfassaden sehen relativ neu gestrichen aus, ebenso der Putz im Treppenhaus. Nur an der südwestlichen Giebelseite sind im unteren Bereich Verschmutzungen mit Graffiti vorzufinden. Die Geländer im Treppenhaus zeigen Abnutzungserscheinungen und sind in naher Zukunft neu zu streichen.

Die Haustüre lässt sich nicht mehr abschließen aufgrund eines versuchten Einbruchs (Aussage Mieter).

Die Kosten für die Behebung der Schäden am Gemeinschaftseigentum sind von der Eigentümergemeinschaft anteilig nach Miteigentumsanteilen zu tragen.
Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt laut Aussage der Hausverwaltung rd. 48.700 € zum 31.12.2024.
Relevante Eigentümerbeschlüsse oder Sonderumlagen wurden angeblich nicht beschlossen.
Es wird davon ausgegangen, dass die notwendigsten Instandsetzungsarbeiten über die Rücklage gedeckt sind und dass in naher Zukunft keine Sonderumlagen erhoben werden.

Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 55

Lage des Wohnungseigentums im Gebäude:	Die Wohnung Nr. 55 liegt im 3. Obergeschoss links (vom Eingang aus gesehen).
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	1-Zimmer Wohnung von ca. 28 m² Wohnfläche mit Flur, Bad und Wohn/Schlafzimmer mit Kochnische. Zwei zugehörige Kellerräume mit Kellerfenster.
Fußböden:	Flur, Wohn/Schlafzimmer mit Laminatboden, Küchennische und Bad mit Fliesenbelag.
Wände:	Putz, Tapete und Anstrich. Bad ca. 1,50m hoch gefliest, Altzustand, darüber Putz und Anstrich.
Decken:	Putz und Anstrich.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 1989. Fensterbänke in Kunststein.

Türen:	Wohnungseingangstür aus Kunststoff. Innentüren aus Holz in Holzzargen.
Heizung:	Zentralheizung mit Heizkörpern. Warmwasser über Durchlauferhitzer.
Elektroinstallation:	Einfache Ausführung, Elektrounterverteilung älteren Datums.
San. Einrichtungen:	Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper mit alter Druckspülung und Waschbecken.
Besondere Einrichtungen:	Keine.
Vermietungszustand:	Die Wohnung ist vermietet.

Baulicher Zustand des Wohnungseigentums Nr. 55:

Die Wohnung befindet sich in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Insgesamt wurde die Wohnung in einem stark vernachlässigten Zustand vorgefunden mit erheblichen Verschmutzungen an den Wänden und Decken sowie im Badezimmer.
- Wände und Decken sind neu zu streichen. Im Deckenputz konnte eine Fehlstelle festgestellt werden; ggf. ist die Decke auch neu zu verputzen. Im Badezimmer konnte auch Schimmelpilzbildung festgestellt werden.
- Die Heizkörper sind alt.
- Das Bad ist im Altzustand. Die Sanitärobjekte sind alt und beschädigt. Das Bad ist komplett sanierungsbedürftigt.
- Die Bodenbeläge sind fehlerhaft oder abgenutzt und sind zu erneuern.
- Die alte Holztüre in Holzzarge bedarf eine Neuanstrichs.
- Die Klingel ist nach Aussage des Mieters kaputt.

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.

Die Sanierungskosten werden mit rd. 700 € / m² Wohnfläche geschätzt.
700 € / m² * rd. 28 m²/Wohnfläche = 19.600 €. Für Nebenkosten entsteht ein weiterer Kostenfaktor von ca. 20 %, = 19.600 € * 1,20 = rd. 23.520,00 €.

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:
23.520,00 € * 0,85 = 19.992,00 €.

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von ca. **20.000 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

Außenanlagen:

Bei der zu bewertenden Bebauung handelt es sich um einen auf dem Grundstück etwas zurückgesetzten freistehenden Mietsblock.
Um die Eigentumsanlage wurde eine ebene Rasenfläche mit vereinzelten Büschen und Bäumen angeordnet. Ein plattierter Fußweg führt von dem asphaltierten Zufahrtsweg aus zum Hauseingang. Auf einem asphaltierten Bereich vor dem Haus bestehen Parkmöglichkeiten. Um das Gebäude herum führt ein Erdweg, der in den Fußgängerweg entlang der Bahnlinie mündet.

Die linke Grundstücksgrenze verläuft in der Mitte eines breiten, asphaltierten Zufahrtsweges zu den zurückgesetzten Garagen. Der Zufahrtsweg wird von den Bewohnern des zu bewertenden Grundstückes sowie von den Bewohnern des benachbarten Grundstücke Gerscheder Weiden Nr. 39 gemeinsam genutzt. Auf der Grundstücksgrenze zum linken Nachbarn wurde weiterhin das eingeschossiges Garagengebäude angeordnet, das an ein weiteres Garagengebäude des Nachbarn grenzt.

2.3 Massen und Flächen

Wohnflächen:

Die Wohn- und Nutzflächen wurden auf der Grundlage eines vor Ort erstellten Aufmaßes ermittelt.
Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFlV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden. Zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die Modellparameter vom Gutachterausschuss Essen zu verwenden.

Wohnungseigentum Nr. 55:

Flur:	1,00 * 2,69 =	2,69 m²
Bad:	1,48 * 2,40 =	+ 3,55m²
Wohn/Schlafraum:	3,47 * 5,56 + 2,40 * 1,20 – 0,79 * 0,31	
	– 0,51 * 0,17 =	+ 21,84 m²
		28,08 m²
Wohnfläche WE 55 gesamt:		**rd. 28,00 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 ImmoWert V).

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 Marktanpassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Eigentumswohnungen gleichermaßen entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben, im vorliegenden Fall vorrangig zur Vermietung.

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vergl. § 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. Diese Kaufpreise sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 26 Abs.1 ImmoWertV).
Im vorliegenden Fall stehen keine geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung, um im Sinne der §§ 12 und 25 ImmoWertV ein zuverlässiges Bewertungsergebnis erzielen zu können. Jedoch kann ein Vergleichsfaktorverfahren angewandt werden, da der Gutachterausschuss der Stadt Essen **Immobilienrichtwerte** sowie deren zugehörigen Eigenschaften angegeben hat. Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2025. Sie sind mit dem vom Gutachterausschuss Essen festgestellten Index für Wohnungseigentum anzupassen.

Bei vermieteten Eigentumswohnungen oder für Sondereigentume für die die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das **Ertragswertverfahren** als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. 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.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Vergleichswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- 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 zur ortsüblichen Miete)
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke
- Abweichungen Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig 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, abgabenrechtlicher 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, vgl. Abb. 1. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt. Abhängigkeiten vom Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Baulandtiefe unter 40m, Grundstücksfläche) wurden nicht festgestellt.

Der **zonale Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone 17210 Essen-Dellwig, Gerscheder Weiden, zum Stichtag 01.01.2025:

280,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II – IV
Grundstückstiefe	= 40 m
Bemerkung	Der Bodenrichtwert ist durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern errichtet werden, geprägt.

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 169

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 zwischen 220 bis 240 €/m². Das zu bewertende Grundstück wird in seiner Zone als mittel eingestuft. Eine Angleichung an die benachbarten Zonen ist nicht notwendig. Es wird deshalb von einem Ausgangswert von **280,00 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 abgeleitet.

Von 2022 auf 2025 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in den relevanten Zonen. Aufgrund der allmeinen Marktlage wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **280 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 herangezogen.

Berücksichtigung der Flächengröße

Mit rd. 3.059 m² ist das zu bewertende Grundstück größer als das Richtwertgrundstück. Größere Grundstücke werden in der Relation zu niedrigeren Preisen verkauft als kleine Grundstücke. Auch wenn nicht explizit Abschläge für größere Grundstücke gemäß Bodenrichtpreisauswertung vorgesehen sind, ist ein Abschlag gerechtfertigt, da das Grundstück ebenfalls teilweise tiefer als 40 m ist.
Ein Abschlag ist angemessen und wird gutachterlich mit 5 % geschätzt.
280 €/m² * 0,95 = **266,00 €/m²**

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird bei Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 wie folgt geschätzt:
Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

3.059 m² * 266 €/m² =	813.694,00 €
Bodenwert, Gesamtgrundstück:	
(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag)	**rd. 814.000,00 €**

3.2.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 55

Den einzelnen Wohnungs-, bzw. Teileigentumen ist ein anteiliger Bodenwert im Verhältnis der relativen Wertanteile der Einzeleigentume am Wert des gesamten bebauten Grundstücks zuzuordnen.
Stimmt die im Grundbuch festgelegte Aufteilung der Miteigentumsanteile nicht mit den Wertverhältnissen der Einzeleigentume überein, darf der dem einzelnen Wohnungs-, bzw. Teileigentum zuzuordnende Bodenwertanteil nicht einfach durch Multiplikation des Gesamtbodenwerts mit dem vertraglich festgelegten Miteigentumsanteil ermittelt werden, sondern ist mit dem relativen Anteil des Wohnungseigentums am Gesamtwert zu bestimmen. Der relative Anteil des einzelnen Wohnungs-, bzw. Teileigentums am Gesamtwert kann über die Verhältnisse der Mieterträge erfolgen.
Im vorliegenden Fall wurden die Miteigentumsanteile laut Teilungserklärung für die Wohnungseigentume wie für die Teileigentume (Garagen) gleichwertig nach Quadratmetern vorgenommen. Dies entspricht nicht den tatsächlichen Wertigkeiten, da die Miete für Garagen deutlich niedriger liegt als die Miete für die Wohnungseigentume.
Nach Überprüfung der relativen Wertanteile ergibt sich für das zu bewertende Wohnungseigentum ein relativer Wertanteil von: 34 / 1.893 im Unterschied zum vertraglich vereinbarten Miteigentumsanteil von: 28 / 1.893.

Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 55:

anteilig: $\frac{814.000 \times 34}{1.893}$ = 14.620,18 € **rd. 14.600,00 €**

3.3 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.
Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).
Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)
Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.
Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.
Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.
Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.
Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Essen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 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)

Rohertrag
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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag - 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 Ertragswertverfahren 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 den individuellen Eigenschaften des zu bewertenden Objektes.
Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für unvermietetes Wohnungseigentum bei 1,7 % bei einer Standardabweichung von 1,4 bzw. für vermietete Objekte 1,8 % mit einer Standardabweichung von 1,6, wobei angemerkt wird, dass mäßige Lagen einen Zuschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten rechtfertigen, sehr gute Lagen rechtfertigen einen Abschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten.
Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine einfache bis mittlere Lage. Der Liegenschaftszinssatz wird mit **3,0 %** geschätzt (vermietet, Lage, Objektart etc.).

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)."

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 voraus sichtlich 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 der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **37 Jahren** 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.

3.3.1 Ertragswert

Die Wohnung ist vermietet. Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Model des GAA Essen von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ohne Betriebskosten auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete durch Umlagen erhoben werden.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für den Wertermittlungsstichtag wird der Mietspiegel vom 01.08.2022 (gem. Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes) herangezogen.
Die Basiswerte der Tabelle 1 des Mietspiegels 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).

Basiswert gem. Tabelle 1 (Baujahr 1964/92):	**rd. 7,12 €/m²**
Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Wohnlage 2)	* 0,94
Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3 (28 m²)	* 1,16
Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges gem. Punkt 8 und 9. etc. (Loggia, große Wohnanlage, fiktive Modernisierung des Bades, Böden, Decken, fiktive Heizungserneuerung, etc.)	* 1,06
Mietwert gem. Mietspiegels: 7,12 € * 0,94 * 1,16 * 1,06 = 8,23 €/m²	**rd. 8,20 €/m²**

Ortsübliche Nettokaltmiete Wohnungseigentum Nr. 55

Wohnung Nr. 55	**28 m²**	**8,20 €/m²**	**229,60 €/Monat**	**2.755,20 €/Jahr**

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt **2.755,20 €**

Nach Angabe des Mieters beträgt die Bruttowarmmiete 215 €/Monat, das wären 7,70 €/m². Gemäß Betriebskostenspiegel liegen die Nebenkosten bei durchschnittlich ca. 2,50 €/m² in 2023 (aktuell höher), woraus sich eine Nettokaltmiete von 5,20 €/m² ergeben würde. Somit liegt die tatsächliche Miete unterhalb der ortsüblichen Miete.
Nach einer rechtlich zulässigen Erhöhung wird das ortsübliche Niveau noch nicht erreicht, so dass sich eine kapitalisierte Mindermiete errechnet.
Die Wertminderung durch die vorhandene Mindermiete wurde mit **2.500 €** ermittelt.

3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 55

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete	**2.755,20 €**
Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:	
Verwaltungskosten:	
(rd. 420 € / Wohnung)	- 420,00 €
Instandhaltungsaufwendungen:	
(rd. 13,80 € /m² Wohnfläche bei 28 m²)	- 386,40 €
Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen):	- 55,10 €
	- 861,50 €
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	- 861,50 €
Jährlicher Reinertrag	1.893,70 €
Reinertrag des Bodens	
Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil	
3,0 % x 14.600,00 €	- 438,00 €
Ertrag des Wohnungseigentums	1.455,70 €
Restnutzungsdauer des Gebäudes: 37 Jahre	
* Vervielfältiger	* 22,167
bei 37 Jahren Restnutzungsdauer und 3,0 % Liegenschaftszinssatz	
Ertragswert der baulichen Anlage	32.268,50 €
Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig	+ 14.600,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	46.868,50 €

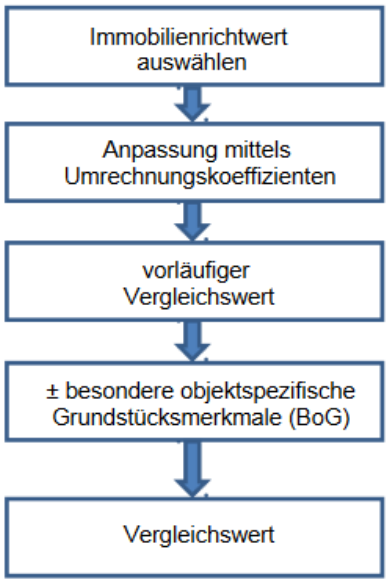
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Mindermiete	
(siehe Ausführungen auf Seite 38)	- rd. 2.500,00 €
Instandhaltungsstau am Sondereigentum	
(siehe Ausführungen auf Seite 25/26)	- rd. 20.000,00 €
	24.368,50 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 55:	**rd. 24.000,00 €**

3.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt.
Wie auf Seite 28/29 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.
Auszug aus § 24 Abs. 1 und § 20 Abs. 2 ImmoWertV:
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.
Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).
Die Vergleichsfaktoren sollen mit Hilfe von geeigneten Indexreihen, § 18 ImmoWertV, und Umrechnungskoeffizienten, § 19 ImmoWertV, für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekt angepasst werden.
Der Gutachterausschuss der Stadt Essen hat Immobilienrichtwerte für den Stichtag 01.01.2025 herausgegeben.
Die Anwendung der Immobilienrichtwerte erfolgt nach der in der nachstehenden Abbildung dargestellten Systematik. Der Grundsatz der Modellkonformität ist strikt zu beachten. Anwendungssystematik für IRW:



Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens mit Hilfe der Immobilienrichtwerte der Stadt Essen sind die nachfolgenden ***Hinweise zur Verwendung der Immobilienrichtwerte*** zu verwenden, siehe Auszug des Gutachterausschusses Essen:

Der Preis einer Eigentumswohnung wird durch verschiedene Merkmale z. B. Baujahr, Ausstattung und Wohnfläche beeinflusst. Der Gutachterausschuss hat die Kauffälle aus der Kaufpreissammlung über Eigentumswohnungen aus den Jahren 2015 bis 2024 im Rahmen der Ermittlung der Immobilienrichtwerte 2025 untersucht und Umrechnungskoeffizienten beschlossen. Die statistische Untersuchung erfolgte mit dem Verfahren der multiplen Regression.

Mit den Umrechnungskoeffizienten können Kaufpreise (Auskunft aus der Kaufpreissammlung) auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts in Vergleichspreise umgerechnet werden. Details hierzu sind dem Leitfaden zur Ermittlung von Vergleichswerten in NRW der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 06/2015, zu entnehmen, vgl. www.boris.nrw.de unter DATEN „Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW". Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Die Umrechnungskoeffizienten 2025 sind den Örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten 2025 zu entnehmen, die in BORIS.NRW veröffentlicht sind (www.boris.nrw.de).

Für das Merkmal Kaufzeitpunkt kann die Indexreihe für Eigentumswohnungen (siehe Unterkapitel 6.1.3) verwendet werden.

Allgemeines

Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)

Grundsätzliches

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt". Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.

Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Ermittlung

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 1 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Die Ermittlung eines Vergleichswertes im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend durch Quervergleiche und sachverständige Würdigung noch qualitätsgesichert und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt.

Anwendung

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten.

Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Diese können unter „Örtliche Fachinformationen anzeigen" eingesehen und heruntergeladen werden. Weichen die Eigenschaften der Immobilie stark vom örtlichen Immobilienrichtwert ab, ist die Aussagekraft der Immobilienpreisauskunft sachverständig einzuschätzen.

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen. Es handelt sich hierbei um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohnfläche) bezogene, durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück.

Immobilienrichtwerte ersetzen nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie.

Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplatz etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Darüber hinaus können weitere Einflussmerkmale bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie zum Beispiel: Mikrolage (direkte Umgebung des Objektes) besondere bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Gebäudestandard, Anzahl der Eigentume im Gebäude, Vorhandensein von Balkon / Terrasse und Vorhandensein von Stellplatz / Garage.

Der so ermittelte vorläufige Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen, insbesondere wenn die individuellen Merkmale von der Richtwertnorm stark abweichen. Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, Wert von Garagen / Stellplätzen) und führen im Ergebnis zum Vergleichswert.

Zur zeitlichen Anpassung ist anzumerken, dass es in den letzten 2 Jahren Preisabfälle gab, nach einem jahrelangen Anstieg. Von dem Stichtag des Immobilienrichtwertes, 01.01.2025 bis zum Wertermittlungsstichtag wird von einer Stagnation ausgegangen. Siehe auch Wohnungseigentumsindex gem. GMB Essen:

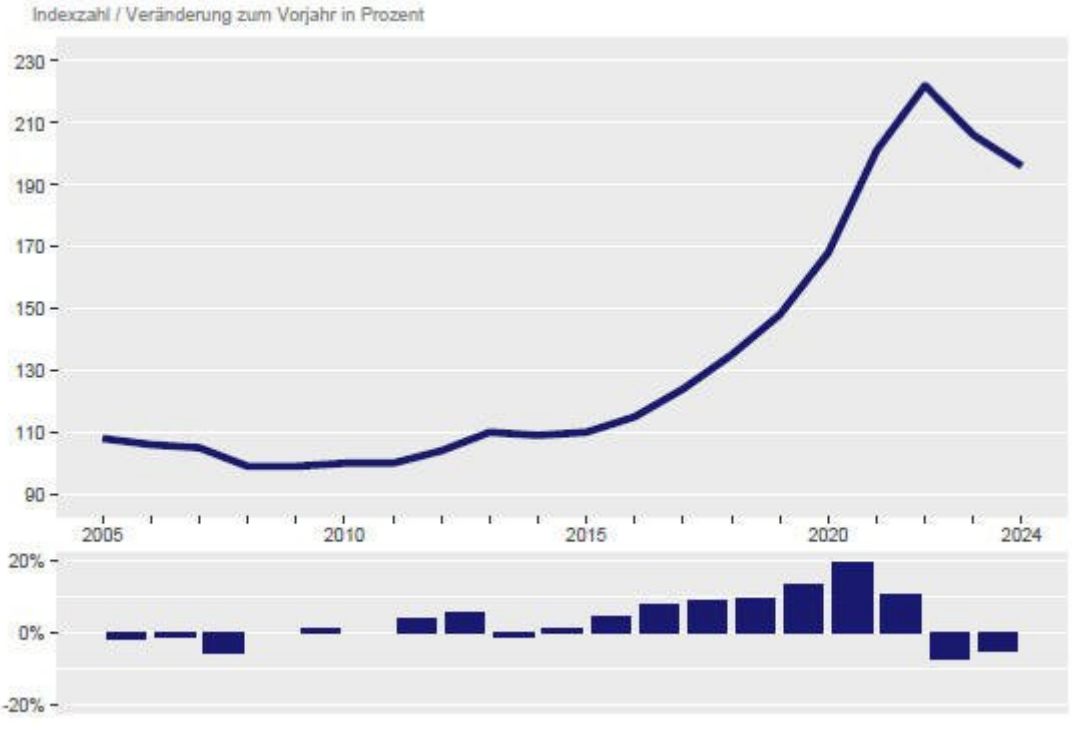
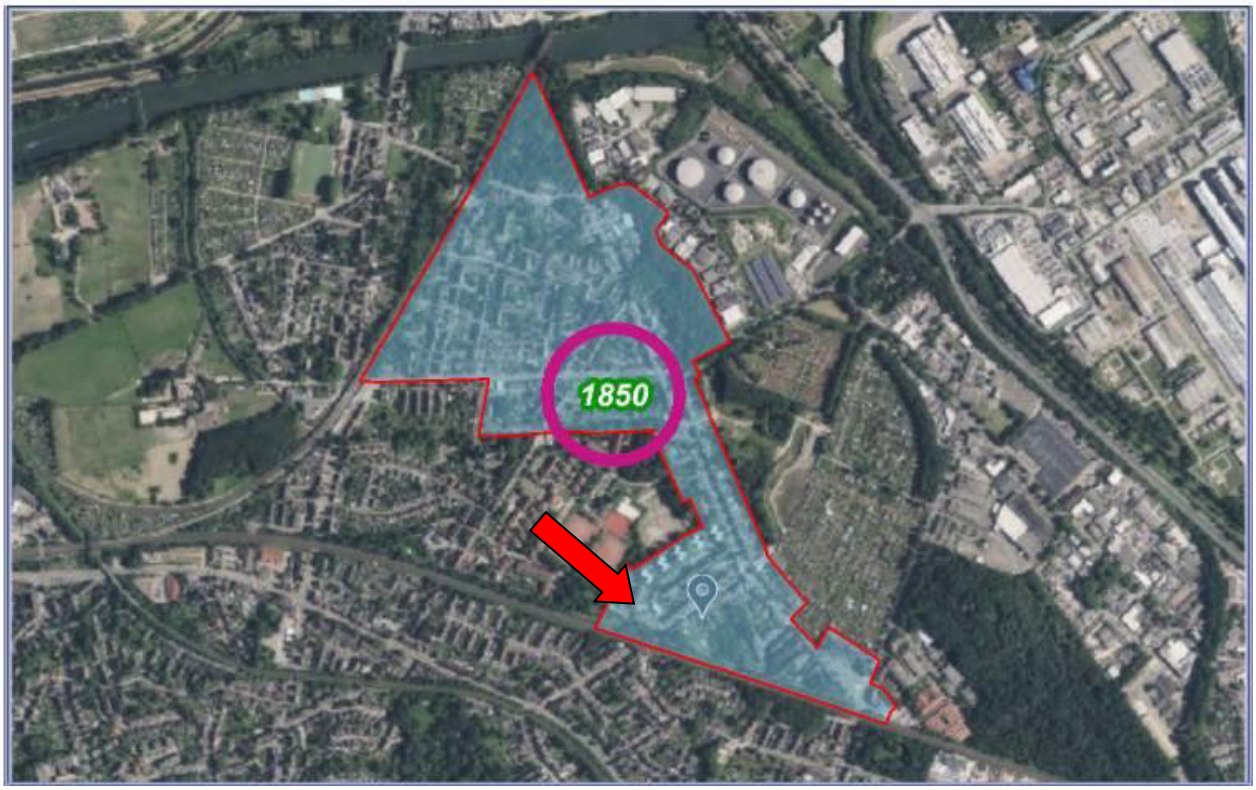


Abbildung 6.4: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 117210, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Dellwig
Immobilienrichtwertnummer	117210
Immobilienrichtwert	1850 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2025
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1962
Wohnfläche	69 m²
Balkon/Terrasse	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Tabelle 1: Richtwertdetails

3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 55

Die Berechnung des Vergleichswertes erfolgt nach dem Berechnungsbeispiel des Gutachterausschuss Essen. Hierbei werden die wertbeeinflussenden Faktoren nach den Umrechnungsfaktoren des Gutachterausschusses dem Immobilienrichtwert angepasst.

Immobilienrichtwert			1.850,00 €/m²
Merkmale	**Immobilien-richtwert**	**Wertermittlungsob-jekt**	
Wertermittlungsstichtag	01.01.2025	19.08.2025	1,0 1.850,00 €/m²
Mikrolage		Zonenrand zur mäßi-geren Lage, 5 %	* 0,95 = 1.757,50 €/m²
Angepasster IRW			**rd. 1.760,00 €/m²**
Baujahr	1962	1964/1990	1,100
Wohnfläche	69 m²	28 m²	0,965
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,000
Wohneinheiten im Ge-bäude	7-12 WE je Ein-gang	≥ 13WE	0,906
Terrasse / Balkon	Vorhanden	Nicht vorhanden, je-doch aufgrund der Wohnungsgröße kein Abschlag	1,000
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Nicht Vorhanden	1,000
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Vermietet	0,905
Summe Zu / Abschläge			1.760,00 €/m² *1,10 * 0,965 *0,906 * 0,905
Vorläufiger Vergleichs-wert			1.531,83 €/m²
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“		1 Zimmer-Appartement, + 5 %	*1,05, 1.608,42 €/m²
Angepasster Vergleichs-wert			rd. **1.610,00 €/m²**
Multipliziert mit der Wohnfläche		28 m²	45.080,00 €
Stellplatz			
BoG (sh. wie Ertragswert)			- 22.500,00 € 22.580,00 €
Vergleichswert			**rd. 23.000,00 €**

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 Wohnungseigentum Nr. 55

Der Vergleichswert wurde mit	rd. 23.000,00 € ermittelt.
Der Ertragswert wurde mit	rd. 24.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit großer Sicherheit abgeleitet wie auch die Daten des Vergleichswertverfahrens. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Vergleichswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Ertragswert = **rd. 23.000 €.**

Zu bewerten war eine 1-Zimmer-Wohnung von 28 m² Wohnfläche im 3.Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Die Eigentumswohnung besitzt für ihre Größe eine normale Grundrissgestaltung mit Flur, Badezimmer, Wohn/Schlafzimmer mit Küchennische, jedoch keinen Balkon.
Die Wohnung befindet sich in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand; das Bad ist komplett zu erneuern. Die Wertminderung aufgrund des Zustandes wurde mit 20.000 € ermittelt und von den Verfahrensergebnissen in Abzug gebracht. Die Wohnung ist vermietet. Aufgrund einer zu geringen tatsächlichen Miete ergab sich weiterhin ein Abzug für die diesbezügliche Wertminderung in Höhe von 2.500 € (kapitalisierte Mindermiete).

Der Verkehrswert für **28 / 1.893 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in **45357 Essen, Gerscheder Weiden 41**, Gemarkung Gerschede, Flur 6, Flurstück 169, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 55,** Grundbuch von Gerschede Blatt 1678, wird zum Wertermittlungsstichtag 19.08.20025 mit gerundet

rd. 23.000 Euro

In Worten: dreiundzwanzigtausend Euro geschätzt.
(entspricht bei ca. 28 m²: rd. 820 €/ m²)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt rd. 22.500 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 45.500,00 € (1.630 €/m² Wohnfläche bei 28 m²).

Diese Werte liegen im Bereich der Durchschnittswerte für Essen-Gerschede für das vorhandene Baujahr. Siehe auch Auszug aus GMB 2022, Werte für 2021 vergleichbar mit heutigem Preisniveau, sowie aus dem GMB Essen 2023, Werte für 2022, die in der Folgezeit gesunken sind (keine Ableitung in 2024) bzw. mittlerweile teilweise wieder das Niveau erreichen.

Stadtteil	Baujahrsgruppe				
Kenngröße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018	Neubau
Gerschede					
Anzahl	≤ 3	9	8	6	≤ 3
Median-KP [€/m²WF]	**1.644**	**1.042**	**1.678**	**2.795**	**3.198**
Max-KP [€/m²WF]	—	2.687	1.949	3.246	—
Min-KP [€/m²WF]	—	800	590	1.400	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	593	485	699	—
Median-WF [m²]	76	64	73	44	45
Median-Baujahr	1922	1970	1982	2010	2019
Gerschede					
Anzahl	≤ 3	11	14	7	≤ 3
Median-KP [€/m²WF]	**1.454**	**1.082**	**1.638**	**2.627**	**3.198**
Max-KP [€/m²WF]	—	2.687	2.810	3.246	—
Min-KP [€/m²WF]	—	800	590	661	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	550	619	917	—
Median-WF [m²]	82	64	70	80	45
Median-Baujahr	1943	1970	1984	1996	2020

Mülheim a.d. Ruhr, 12.09.2025

Dipl.-Ing. E. 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.

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 (BGBI. I S. 2346).

BetrKV: Betriebskostenverordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 03.05.2012 (BGBI. 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)

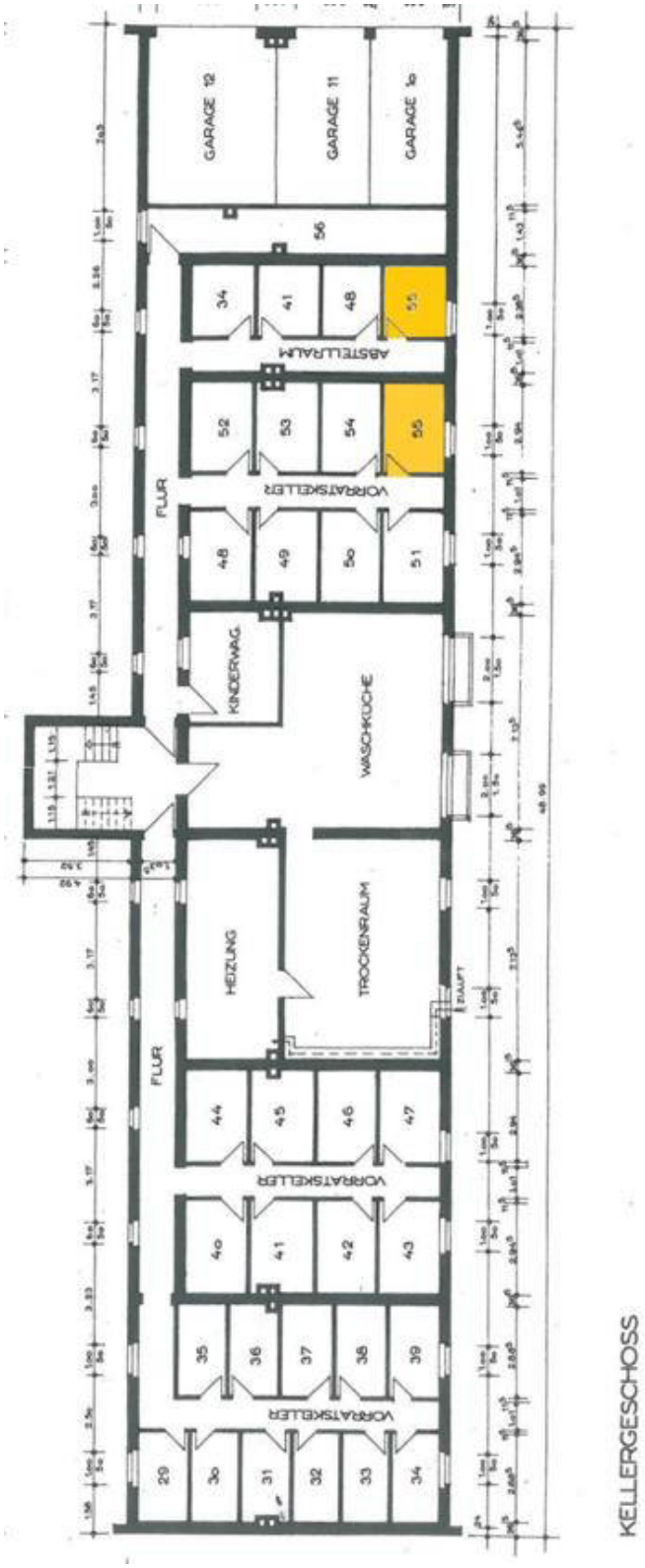
II BV: Zweite Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGB1. I 1990, 2178), zuletzt geändert d. Artikel 78, Abs. 2, d. Gesetzes vom 23. November 2007 (BGB1. I S.2614).

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2018, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen. Stand 2012/2013.

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

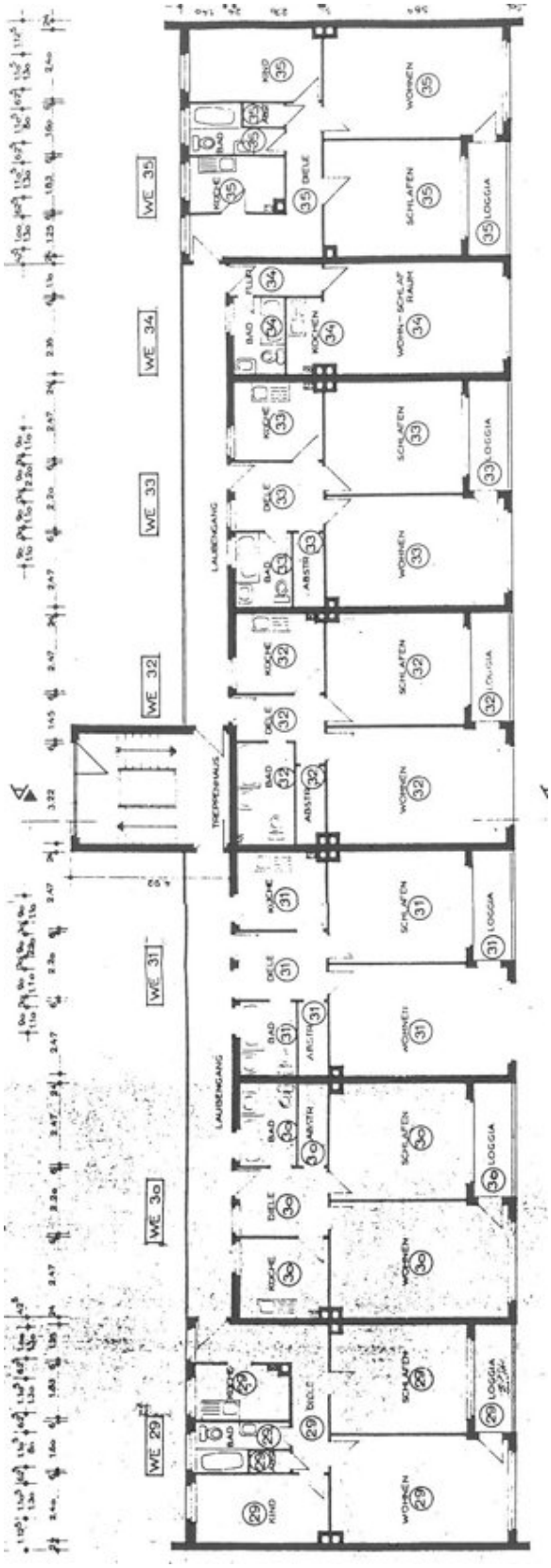
Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2



Gerscheder Weiden 41
Grundriss Kellergeschoss (gemäß Teilungserklärung)
mit den zum Wohnungseigentum zugehörigen **Kellerräumen Nr. 55**

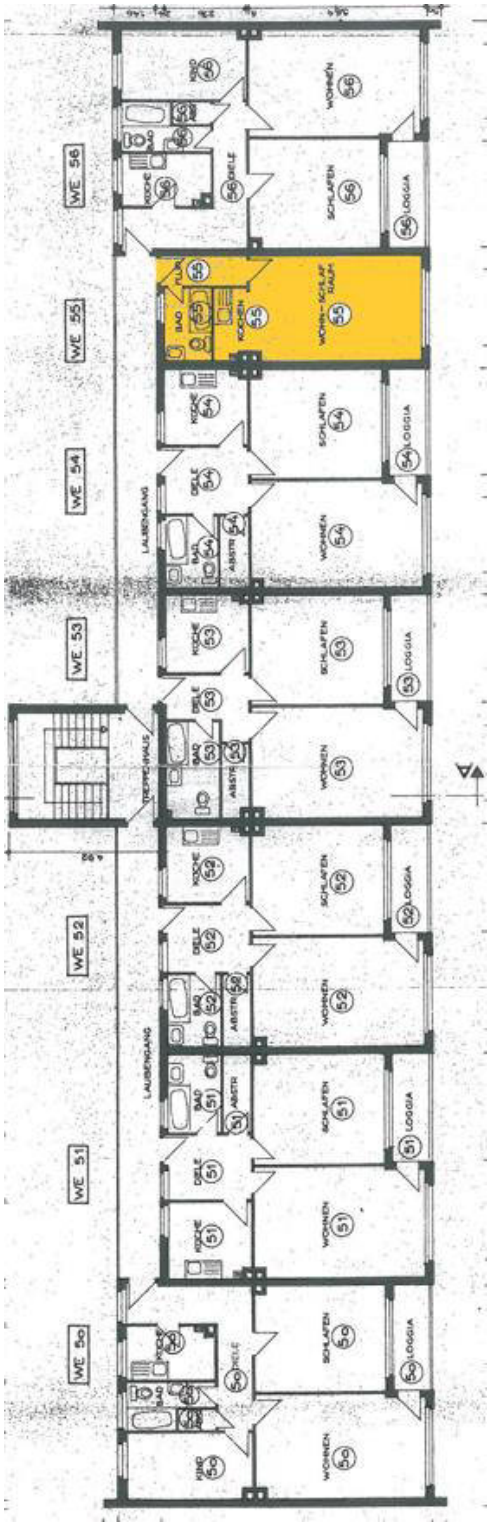
Anlage 3



Gerscheder Weiden 41

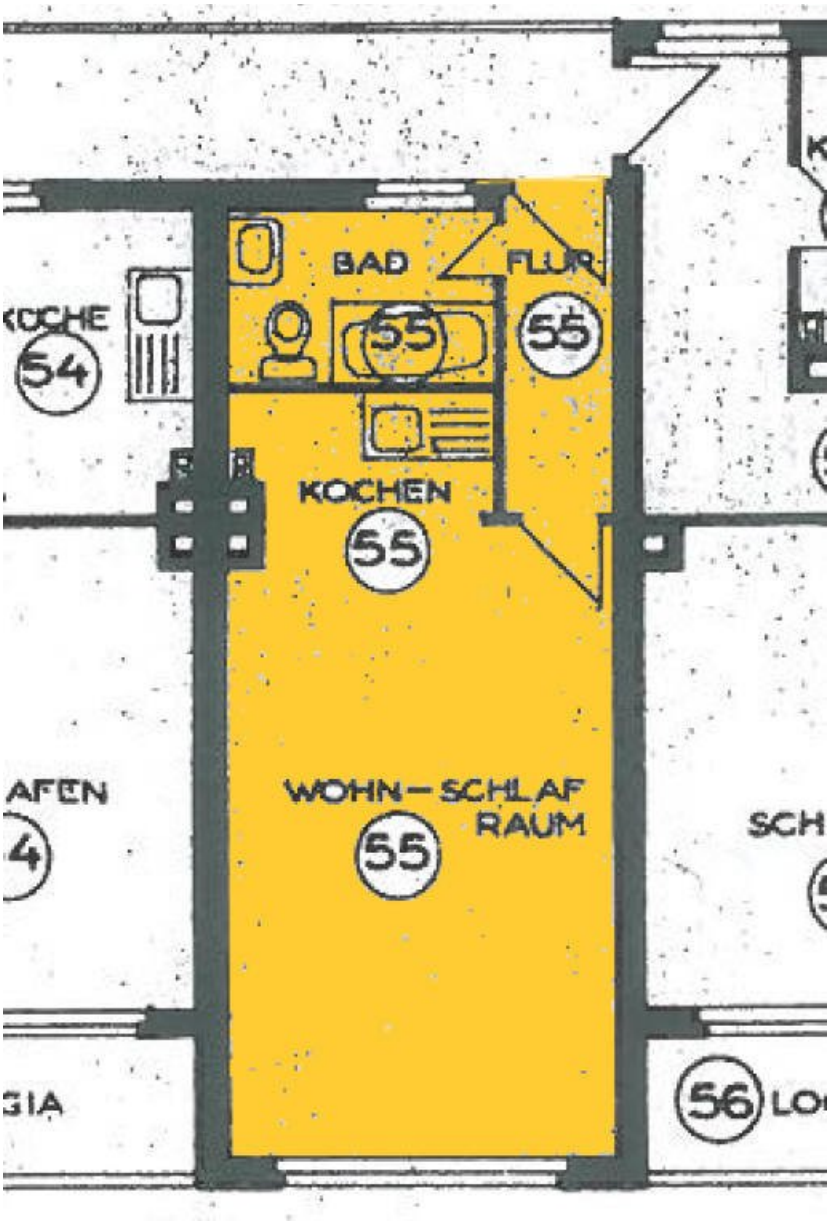
Grundriss Erdgeschoss (gemäß Teilungserklärung)

Anlage 4



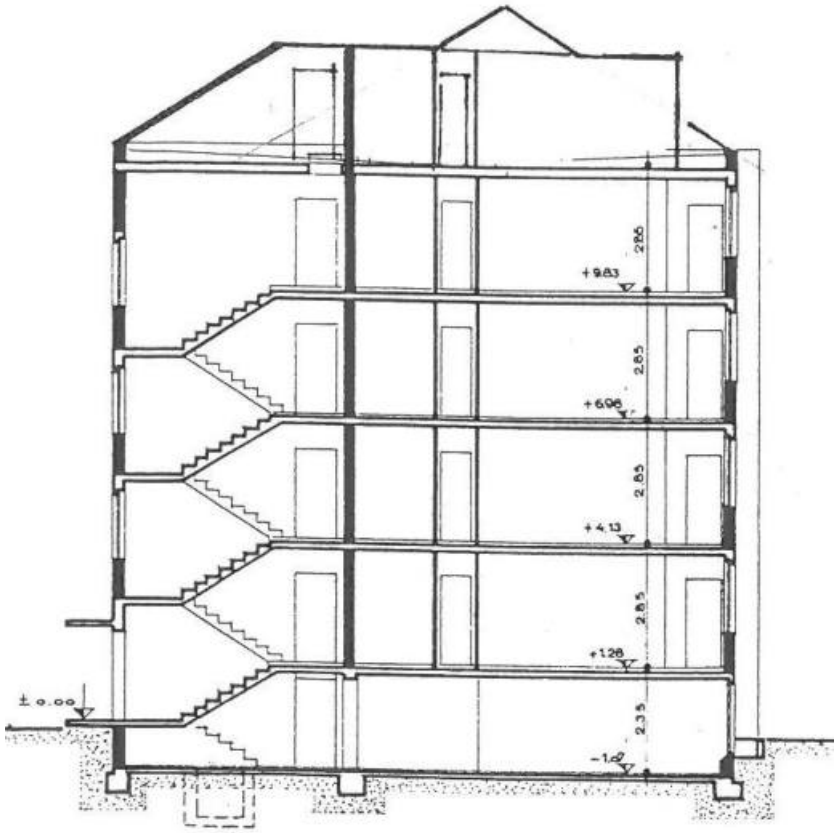
Gerscheder Weiden 41
Grundriss 3. Obergeschoss (gemäß Teilungserklärung)
mit dem zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 55**

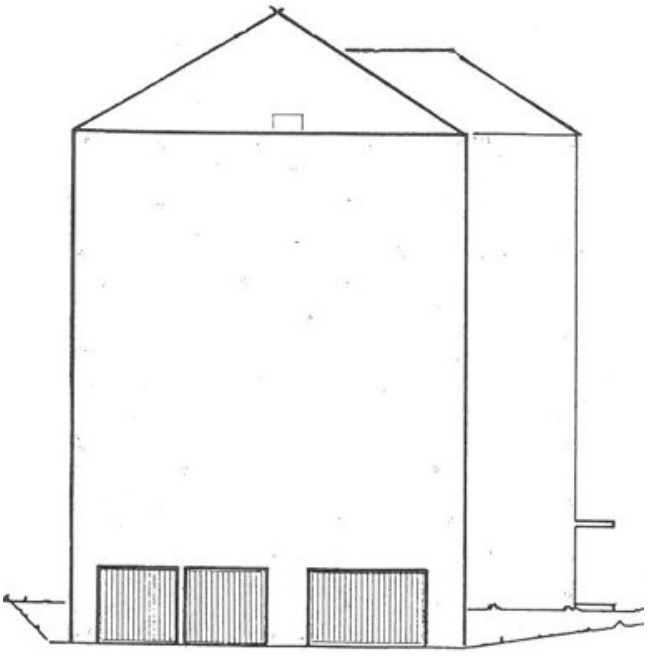
Anlage 5



Gerscheder Weiden 41
Grundriss des zu bewertenden **Wohnungseigentums Nr. 55**

Anlage 6





OSTANSICHT

Gerscheder Weiden 41
Gebäudeschnitt und Ansicht