

**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.**

18.11.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 183 K 27/25



**Objekt:** Mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück in  
45359 Essen, **Riekenbank 13a**,  
Gemarkung Schönebeck, Flur 004, Flurstück 869,  
Grundbuch von Schönebeck Blatt 3833

**Verkehrswert:** **359.000,00 €**

Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag): 24.09.2025

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
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	15
2.2 Ausführung und Ausstattung	22
2.3 Massen und Flächen	27
3. Verkehrswertermittlung	29
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	29
3.2 Bodenwertermittlung	31
3.2.1 Bodenrichtwert	31
3.3 Ertragswertermittlung	33
3.3.1 Mietwertermittlung	38
3.3.2 Ertragswert	40
3.4 Sachwertermittlung	41
3.4.1 Sachwert	44
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	46
3.5.1 Verkehrswert	46

Anlagen: Literaturverzeichnis, Schematische Grundrisskizzen, Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg

## A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 10.06.2025, Geschäftsnr. 183 K 27/25:

*„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an dem Grundbesitz in der Gemarkung Schönebeck*

Grundbuchbezeichnung:

*Grundbuch von Schönebeck Blatt 3833*

*BV lfd. Nr. 1:*

*Gemarkung Schönebeck, Flur 004, Flurstück 869, Gebäude- und Freifläche, Krefentscheerweg, Riekenbank 13a, Größe: 689 m<sup>2</sup>,*

*Eigentümer:*

*a)*

*b) -zu je 1/2 Anteil*

*Verfahrensbevollmächtigter*

*Zu a):*

*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

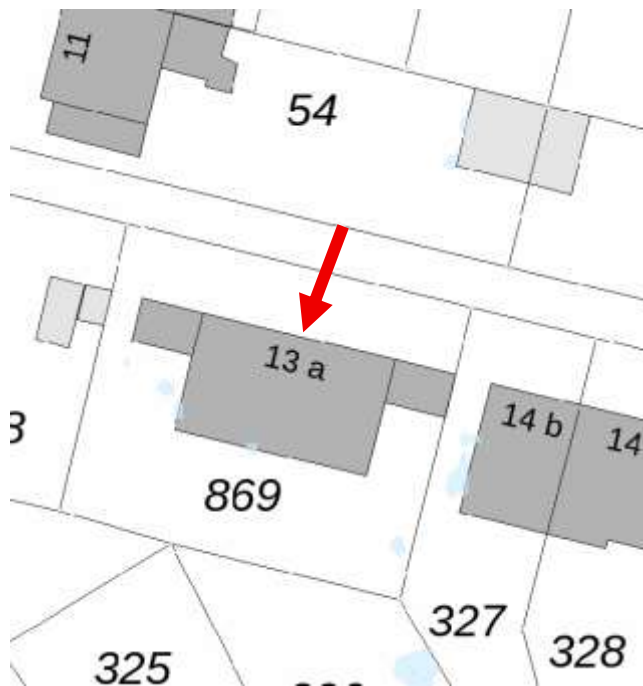
1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
  - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßenbau und Verkehrstechnik der Stadt Essen vom 18.08.2025.
  - 1.2 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation: <https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>.
  - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 24.06.2025.
  - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 21.07.2025.
  - 1.5 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 24.06.2025.

- 1.6 Schreiben der unteren Bodenschutzbehörde – Altlastenkataster – vom 26.06.2025.
  - 1.7 Auskunft über das Geoportal Essen zum planungsrechtlichen Zustand: <https://geoportal.essen.de/planenbauen/>.
  - 1.8 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
  - 1.9 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Schönebeck Blatt 3833 vom 03.04.2025.
  - 1.10 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2025.
  - 1.11 Internetauskunft der Stadt Essen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand.
  - 1.12 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
  - 1.13 Auszug aus der Lärmschutzkarte der Stadt Essen.
  - 1.14 Einsicht in die Starkregenkarte der Stadt Essen: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>.
2. Durchgeführter Ortstermin:
- 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 24.09.2025.  
Teilnehmer:  
Herr           , Miteigentümer  
Frau           , Miteigentümerin, zeitweise  
Mieter des Hauses  
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige  
Dipl.-Ing. Ingo Heppner – Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel  
*Am Ortstermin konnte die Vorder- und Rückfassade, die Hofffläche, die Keller-  
räume, das Treppenhaus sowie die Wohnungen im EG links und OG rechts be-  
sichtigt werden. Die anderen Wohnungen konnten nicht besichtigt werden, da  
niemand öffnete, bzw. die Eigentümerin, die eine Wohnung bewohnt, den Zu-  
gang verweigerte.*
  - 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 Ortsbesich-  
tigung, der 24.09.2025 festgelegt.
5. Ausfertigungen:  
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 51 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit 7  
Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine  
für meine Unterlagen. Zusätzlich zwei PDF-Versionen, davon eine anonymi-  
sierte Version.



Lage, Entfernungen:	<p>Essen Schönebeck.</p> <p>Schönebeck ist ein westlicher Stadtteil der Stadt Essen. Er grenzt nach Süden und Westen an die Stadt Mülheim und liegt auf der zweithöchsten Anhöhe Essens (nach dem Pastoratsberg von Essen-Werden) über dem Winkhauser Tal.</p> <p>Städtebaulich sind die vergangenen Jahrzehnte von der Diskussion um die Erhaltung der für das nördliche Ruhrgebiet einzigartigen <i>Siepentäler</i> bestimmt, die immer wieder von anderen als Grünplanungen bedroht sind. In die Siepentäler eingebettet ist der <i>Terrassenfriedhof</i>. Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt in ca. 3,6 km Entfernung an der Autobahnauffahrt Mülheim-Winkhausen zur A40.</p> <p>Die Entfernung zum Zentrum von Essen beträgt ca. 4 km, zum Hauptbahnhof 5,5 km.</p>
Wohn- bzw. Geschäftslage:	<p>Mittlere Wohnlage, Lageklasse 3 gemäß Anlage des Mietspiegels der Stadt Essen 2022 (= Faktor 1,00) bzw. Wohnlagekategorie 2024: III.</p> <p>Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich auf der Altendorfer Straße in fußläufiger Entfernung.</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße im Ortsteil:	<p>Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem Mehrfamilienhaus in offener Bauweise bebaut.</p> <p>Die nähere Umgebung ist durch ein- und zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt.</p>
Starkregen und Hochwassermerkmale:	<p>Das zu bewertende Grundstück ist nur wenig von Starkregenereignissen betroffen, wie es auch die Gefahrenkarten, erstellt vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, für diesen Bereich bestätigen. Nachfolgend Auszüge aus der <b>Starkregenhinweiskarte</b> für Nordrhein-Westfalen, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks, (keine Legende vorhanden).</p>

*Seltenes und extremes Starkregenereignis:*



Quelle: <https://www.hochwasserkarten.nrw.de/>

Auszug aus den Begriffserläuterungen der Hochwasserkarten:

**Starkregen:**

Unter *Starkregen* wird allgemein eine große Regenmenge innerhalb sehr kurzer Zeit verstanden. Diese Regenmengen übersteigen oftmals die Leistungsfähigkeit kommunaler Entwässerungsanlagen (z.B. Abwasserkanäle) und können bei ihrem Abfluss

über die Geländeoberflächen erhebliche Schäden anrichten. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat flächendeckend Starkregenereignisse für ganz NRW berechnen lassen und in einer *Starkregenhinweiskarte* dargestellt. In der Karte wird zwischen zwei Starkregen-Szenarien unterschieden:

- **seltene Starkregenereignis** = 36-50 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m<sup>2</sup>) bei einer Jährlichkeit von 100 Jahren.
- **extremes Starkregenereignis** = 90 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m<sup>2</sup>).

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.

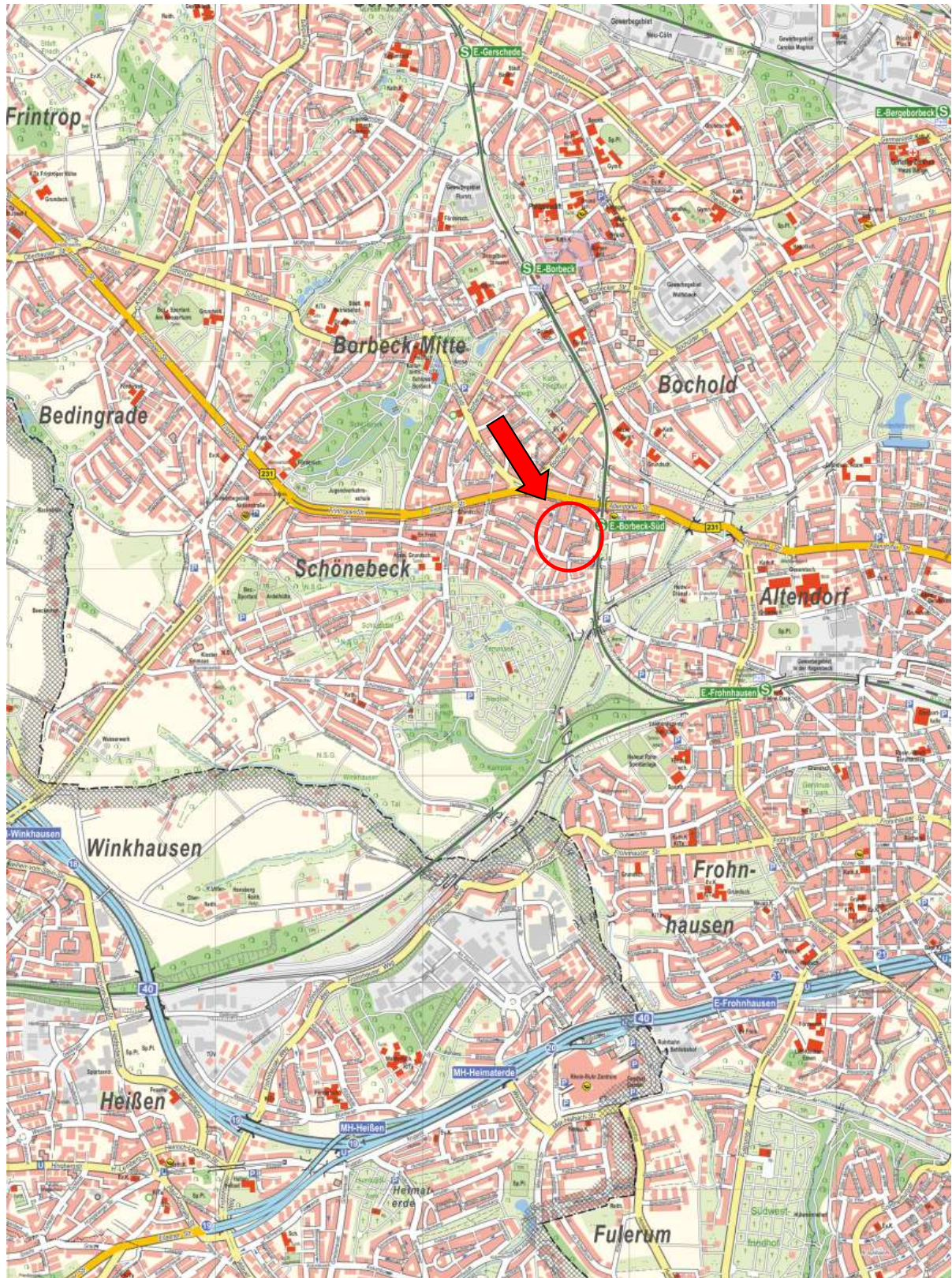
Auf der Karte wird die Ausdehnung der Überschwemmung flächenhaft gezeigt. Die potenzielle Einstautiefe wird dabei in drei Klassen unterteilt: 0 bis 0,05 Meter, 0,05 bis 0,25 Meter oder höher als 0,25 Meter.

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 – Schönebeck 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 869 eingefügt (gelb markiert, unmaßstäblich):



**Stadt Essen  
Katasteramt**

Lindenallee 10  
45127 Essen

Flurstück: 869  
Flur: 4  
Gemarkung: Schönebeck  
Riekenbank 13 a, Essen u.a.

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

**Flurkarte NRW**

Erstellt: 24.06.2025  
Zeichen: EI-Nr. 2036



**Flurstück 869:**

Straßenfront:	Ca. 28,70 m zur <i>Riekenbank</i>
Mittlere Breite:	Ca. 28,70.
Mittlere Tiefe:	Ca. 24,40 m.
Grundstücksgröße:	689 m <sup>2</sup> .
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig.
Topografie:	Eben.
Gartenausrichtung:	Süd.

**1.3 Erschließungszustand**

Straßenart:	<i>Riekenbank</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Riekenbank</i> : Asphaltierte Fahrbahn als Einbahnstraße, ohne Gehwege. Parkmöglichkeiten nur auf privaten Grundstücken.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	<p>Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, sowie die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAGNW) sind für die Anliegerfront zur <i>Riekenbank 13a</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, Gas.

Grenzverhältnisse,  
nachbarliche Gemein-  
samkeiten:

Das zweigeschossige Mehrfamilienhaus ist vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt. Links und rechts schließen sich gleichartige Gebäude an. Das Grundstück ist im Vorgartenbereich zur Straße mit einer Hecke bzw. hohen Sträuchern eingefriedet. Auch an der linken und rechten Grundstücksgrenze befinden sich Sträucher zur Einfriedung. Teilweise ist auch ein Holzlattenzaun vorhanden. An der hinteren Grundstücksgrenze wurden hohe Sträucher und Bäume als Einfriedung gepflanzt. Im hinteren linken Teil wurde ein kleiner Weg gepflastert, über den man auf das angrenzende Flurstück gelangt.

#### 1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches von Schönebeck Blatt 3833 besteht neben dem Zwangsversteigerungsvermerk folgende Eintragung:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit  
( Aufstellung und Betrieb einer Transformatoren-Compact-Station )  
für die RWE Energie Aktiengesellschaft in Essen.  
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 2.11.1978 eingetragen am 4. Januar 1979 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 28.03.2006.

Es handelt sich hier um eine Grunddienstbarkeit zur Aufstellung und Betrieb einer Trafostation.

Anmerkung:  
Abteilung II:

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

Anmerkung 2: Es wird davon ausgegangen, dass die Grunddienstbarkeit keine baulichen Einschränkungen nach sich zieht. Das Trafohäuschen liegt im Vorgartenbereich an der vorderen Grundstücksgrenze.

Anmerkung  
Abteilung III:

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

Nicht eingetragene  
Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen

(z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wolfsbank 1“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Wolfsbank 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.

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

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

Wohnbindung:

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

Altlasten: Auszug aus der Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Essen:

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

Die Auskunft beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

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

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

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

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): Flurstücke 869: Baureifes Land.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Die zu bewertende Grundstücke liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des §34 Baugesetzbuch (BauGB). Gem. §34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

*Anmerkung:*

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

## 2. Gebäudebeschreibung

### Art des Gebäudes:

Zweigeschossiges **Mehrfamilienhaus** mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert. Massivbauweise mit Satteldach. Insgesamt 4 Wohnungen als Zweispänner.

Jeweils an der linken und rechten Hausseite befindet sich ein eingeschossiger Anbau.

### Baujahr:

**Ca. 1929 (Aussage Eigentümer).**

Von der Stadt Essen konnten keine Bauunterlagen zur Verfügung gestellt werden. Es ist lediglich eine Bauakte für das Haus Nr. 13 vorhanden, welches 1938 errichtet wurde.

### 2.1 Fotoreportage



**Bild 01**  
**Übersichtsbild**

Blick auf die Vorderfassade des zu bewertenden Objekts *Riekenbank 13a* in Essen-Schönebeck. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das freistehende Wohnhaus wurde angeblich ca. 1929 in Massivbauweise erbaut.



**Bild 02**  
**Übersichtsbild**

Blick auf den Weg vor dem rechten eingeschossigen Anbau. Der gepflasterte Weg ist vermoost. Oben sieht man den fehlenden Anschluss der Dachrinne an das Fallrohr. Die Fensterbänke sind aus Beton. Rechts sieht man noch die Trafostation, die laut Aussage des Miteigentümers nicht mehr in Betrieb sein soll. Dahinter befindet sich der verwilderte Vorgarten.



**Bild 03**  
**Übersichtsbild**

Blick auf den unbefestigten Weg an der rechten Grundstücksgrenze. Er ist im vorderen Bereich mit einer Holzkonstruktion und transluzenten PVC-Platten überdacht. Ein Holzlattenzaun dient als Einfriedung. Links sieht man den fast zugewachsenen Anbau.



**Bild 04**  
**Übersichtsbild**

Blick von dem kleinen Freisitz auf die Rückfassade des Hauses. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Dachrinnen und Fallrohre sind aus Zink. Rechts sieht man den eingeschossigen Anbau mit einer davor liegenden Terrasse.



**Bild 05**  
**Übersichtsbild**

Blick vom Hauseingang auf das erste Treppenpodest. Rechts führt eine massive Treppe in den Keller. Links sieht man die angeschraubten Briefkästen. Die Treppe ist aus Holz mit Holzhandlauf. Auf dem Boden wurden PVC-Platten verlegt. Die Wände sind verputzt. Geradeaus sieht man den gemeinsamen Elektrokasten mit den Unterverteilungen der beiden Wohnungen im Hochparterre.

**Bild 06****Keller**

Blick auf die massive Kellertreppe mit Holzhandlauf an der Wand. Die Betonstufen zeigen Abnutzungserscheinungen. Man sieht hier auch Farbabplatzungen an der Wand.

**Bild 07****Keller**

Blick in den Kellerflur. Die Wände sind unverputzt und gestrichen. Auf dem Boden wurde Estrich verlegt, der gestrichen ist und auch Abnutzungserscheinungen aufweist. Die Kellerdecke ist aus Stahlbeton, unverputzt und gestrichen.

**Bild 08****Keller**

Blick in die Waschküche. Die Waschmaschinen sind auf einem Betonsockel gestellt. Die Wände sind auch hier unverputzt und gestrichen. Es zeigen sich hier Farbabplatzungen. Der Estrich davor hat einen Bodenablauf (nicht im Bild). Von hier aus gelangt man über eine Tür in den Garten (nicht im Bild).

**Bilder aus Gründen der Privatsphäre entfernt.****Bild 09****EG links**

Blick in den Flur. Geradeaus sieht man die Wohnungseingangstür aus Holz in Holzzarge mit Spion. Auf dem Boden ist Linoleum verlegt. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Über einen Mauerbogen gelangt man links in die Küche. Die Tür rechts führt in das Bad.

**Bild 10****EG links**

Blick in die Küche mit Esstisch. Auch hier wurde ein Linoleumbelag verlegt. Die Wände sind auch hier tapeziert und gestrichen. Links der Küchenzeile befindet sich die Tür zum Schlafzimmer (nicht im Bild).

**Bild 11****EG links**

Blick in das Bad. Ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und WC-Körper. Die Wände sind raumhoch gefliest. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Auf dem Boden ist ebenfalls Linoleum verlegt.

**Bilder aus Gründen der Privatsphäre entfernt.****Bild 12****EG links**

Blick vom Flur in das Wohnzimmer. Der Boden hat einen Teppichbelag. Wände mit Putz und Anstrich. Geradeaus sieht man die Tür zu einem kleinen Flur, über dem man auf die Terrasse und dem Hobbyraum kommt.

**Bild 13****EG links**

Blick in einen kleinen Flur. Geradeaus sieht man die Tür zur Terrasse. Über die Treppe im Vordergrund gelangt man in das Wohnzimmer. Die Treppe ist aus Stahl mit Holzstufen. Die Wände im Flur sind raumhoch mit Holz vertäfelt. Der Boden hat einen Teppichbelag. Links führt eine Tür in den Hobbyraum (nicht im Bild).

**Bild 14****EG links**

Blick in den Hobbyraum. Die Wände und die Decke haben eine Holzvertäfelung. Teppich liegt auf dem Boden. Ein kleines altes Holzfenster dient der Belichtung. Die lichte Deckenhöhe beträgt ca. 1,8 m.



**Bild 15**  
**EG links**

Blick auf die Terrasse der Wohnung. Von dem Mieter wurde ein Bodenbelag aus WPC-Platten mit integrierter Bodenbeleuchtung errichtet. Darüber wurde eine Überdachung aus Holz mit transluzenten Kunststoffelementen aufgestellt.



**Bild 16**  
**Treppenhaus**

Blick auf das Podest im 1. Obergeschoss. Die Wohnungseingangstüren sind aus Holz in einer Holzzarge. Geradeaus sieht man die Elektrounterverteilung für beide Wohnungen. Das Treppengeländer ist aus Holz mit gedrehten Senkrechtstäben und einem Holzhandlauf. Die Wände sind tapeziert.

**Bilder aus Gründen der Privatsphäre entfernt.**

**Bild 17**  
**1.OG rechts**

Blick in das Wohnzimmer. Auf dem Boden liegt Laminat. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Hinten sieht man die 2 Kunststofffenster mit Isolierverglasung, darunter 2 Heizkörper.

**Bilder aus Gründen der Privatsphäre entfernt.****Bild 18****1.OG rechts**

Blick in die Küche. Gleiche Ausstattung wie im Wohnzimmer mit Laminat auf dem Boden und tapezierten und gestrichenen Wänden. Über der Küchenarbeitsplatte wurde ein Fliesenspiegel angebracht.

**Bild 19****1.OG rechts**

Blick in das Bad. Ausstattung mit Badewanne, Waschbecken und WC-Körper. Alles im Altzustand. Auf dem Boden liegen kleinformatige Fliesen. Vorne rechts ein Heizkörper. Die Fliesen sind ca. 1,5 m hoch gefliest, es zeigen sich Schimmelpilzerscheinungen in den Fugen.

**Bild 20****Dachboden**

Blick in den Dachboden. Auf der rechten Dachseite wächst Efeu durch die Dachpfannen und die teils zerrissene Unterspannbahn. Laut Aussage des Miteigentümers wurde die oberste Geschosdecke gedämmt.

## 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:

*Sämtliche Positionsbezeichnungen orientieren sich am Blick von der Straße her.*

#### **Kellergeschoss:**

Flur, 4 Kellerräume, Waschraum, Heizungsraum.

#### **Erdgeschoss:**

Treppenhaus.

**Links:** Diele, Bad, Küche als Durchgangsraum zum Schlafzimmer, Schlafzimmer als gefangener Raum, Wohnzimmer, Flur mit Treppenabgang zum Hobbyraum und Terrasse, Hobbyraum, Terrasse.

**Rechts:** Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Laut einem der Hauseigentümer ist die Aufteilung wie 1. OG rechts. Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer als Durchgangszimmer zum Schlafzimmer, Schlafzimmer als gefangener Raum.

#### **1. Obergeschoss:**

Treppenhaus.

**Links:** Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Laut einem der Hauseigentümer ist die Aufteilung wie EG links, jedoch ohne 2. Flur, Hobbyraum und Terrasse. Somit: Diele, Bad, Küche als Durchgangsraum zum Schlafzimmer, Schlafzimmer als gefangener Raum, Wohnzimmer.

**Rechts:** Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer als Durchgangszimmer zum Schlafzimmer, Schlafzimmer als gefangener Raum.

**Rohbau:**

Kellerwände: Mauerwerk, Dicke unbekannt.

Umfassungswände: Mauerwerk, Dicke unbekannt. Fassaden verputzt und gestrichen.

Innenwände: Im Kellergeschoss Mauerwerk, nur gestrichen.

Geschossdecken: Stahlbetondecken.

**Dach:**

Dachkonstruktion: *Hauptgebäude:* Holzkonstruktion.

*Anbauten:* Holzkonstruktion.

Dachform: *Hauptgebäude:* Walmdach.

*Anbauten:* Walmdach.

Dachdeckung: *Hauptgebäude:* Zementpfanneneindeckung.

*Anbau:* Zementpfanneneindeckung.

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Kupfer und Zink.

**Ausbau:**

Treppen: Treppenhaus: Zweiläufige Holzterrappe mit PVC-Belag und Holzhandlauf. Zwischenpodeste mit PVC-Belag.

Kellerterrappte aus Beton mit Holzhandlauf.

Fußböden: KG: Estrichboden.

Treppenhaus: PVC-Belag.

Wände: KG: Überwiegend Putz und Anstrich.

Treppenhaus: Putz mit Anstrich.

Decken: KG: Betondecke, unverputzt mit Anstrich.

Treppenhaus: Putz und Anstrich.

Fenster: KG: Stahlkellerfenster mit Einfachverglasung.

EG und OG: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung

Überwiegend Kunststoffrollläden im EG.

Außenfensterbänke aus Beton.

Türen: Hauseingang: Kunststofftür mit Glasfeldern.

Kelleraußentür: Aluminiumtür mit Glasfeldern.

	Kellertüren aus Stahl in Stahlzarge oder einfache Holztüren ohne Zargen. Wohnungseingangstüren aus Holz in Holzzarge.
Elektroinstallation:	Alte Ausführung, teilweise mit FI-Schutzschalter
Heizung:	Gaszentralheizung. Gastherme vermutlich aus dem Baujahr 2020.
Vermietungszustand:	Die Wohnungen im EG links und 1. OG rechts sind vermietet. Die Wohnungen im EG rechts und 1. OG links werden von der Eigentümerin genutzt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und zu den einzelnen Wohnungen ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.
<b>Besondere Bauteile:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kelleraußentrappe.</li><li>- Überdach Terrasse.</li></ul> <p>Es wird nur der Teil der besonderen Bauteile als Wertansatz berücksichtigt, der nicht bereits in den NHK bzw. der BGF enthalten ist.</p>

**Baulicher Zustand:**

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein freistehendes 2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und 2 eingeschossigen Anbaute, welche teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden. Insgesamt befinden sich dort 4 Wohnungen mit insgesamt 245 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Zweispänner). Das Gebäude wurde laut Angabe des Eigentümers 1929 errichtet. Ca. 1994 wurden Umbauarbeiten durchgeführt. So wurden die Fenster erneuert, die oberste Geschossdecke im Dachgeschoss wärme gedämmt, die Heizung und Türen erneuert. Auch der Putz und die Elektroinstallation soll teilweise erneuert worden sein. Das Badezimmer im EG rechts soll von den Mietern 1997 selbst erneuert worden sein.

Insgesamt zeigt sich das Gebäude in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

**Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:**Allgemein:

Die Fassaden zeigen an einigen Stellen Verfleckungen. Insbesondere in den Fensterstürzen. Diese sind mittelfristig neu zu streichen. Die rechte Dachseite ist überwuchert. Efeu wächst durch die fehlerhafte Unterspannbahn in den Dachboden. Die Dachentwässerung ist teilweise fehlerhaft. An einigen Stellen sind die Dachrinnen nicht richtig an den Fallrohren angeschlossen.

Im Treppenhaus sind an einer Wand im Erdgeschoss Farbabplatzungen sichtbar und es zeigen sich Feuchtigkeitserscheinungen. Auch an weiteren Stellen sind Abplatzungen sichtbar. Die zweiläufige Treppe ist aus Holz mit Holzstufen und Holzhandlauf. Hier sind Farbabplatzungen sichtbar. Das gesamte Holzwerk ist neu zu streichen. Die Wände sind an den fehlerhaften Stellen zu sanieren und neu zu streichen.

Die PVC-Beläge und Treppenstufen im Treppenhaus sind verfleckt und müssen gereinigt werden.

Die Elektrounterverteilungen sind aus den 90iger Jahren. FI-Schutzschalter fehlen teilweise.

Eine massive Treppe mit Holzhandlauf führt in den Keller. Die Stufen sind abgenutzt. Die Wände im Keller sind unverputzt und gestrichen. Hier zeigen sich an mehreren Stellen Farbabplatzungen. Hier ist die Ursache zu beseitigen und die Wände neu zu streichen. Der Boden hat einen Estrichbelag. Hier zeigen sich Ausbruchstellen. Diese sind zu verschließen und der Boden ist neu zu streichen.

Lediglich das Bad im EG wurde erneuert. Das Bad im 1. OG rechts ist aus dem Baujahr und erneuerungsbedürftig. Laut Angaben des Eigentümers sollen sich auch die Bäder in den nichtbesichtigten Wohnungen im Alzustand befinden. Für diesen Fall sind auch diese zu erneuern.

Der rechte eingeschossige Anbau war am Ortstermin nicht begehbar: Durch Einblicke konnte festgestellt werden, dass dieser nicht ausgebaut ist und es sich hier nur um einen schuppenähnlichen Anbau handelt. Deshalb wird dieser Anbau nicht in die Bruttogrundfläche einbezogen; er hat keine Wertrelevanz.

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

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von ca. **60.000 € zum Stichtag 24.09.2025** 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:	<b>1929</b>
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025:	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund fiktiver Modernisierungen:	27 Jahre

### **Außenanlagen:**

Das Wohnhaus ist vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt. Rechts führt ein Weg in den rückwärtigen Grundstücksteil. Der Vorgarten ist durch eine Hecke und hohe Sträucher eingefriedet. Ganz links ist vor der Hecke ein kleiner Stellplatz für die Mülltonnen angelegt. Ein gepflasterter Weg führt von der Straße zum Hauseingang. Entlang der Vorderfassade wurde ein weiterer Weg angelegt. Die Wege sind vermoost und zu reinigen. Im rechten vorderen Grundstücksteil steht eine Trafostation, die jedoch laut Aussage des Eigentümers außer Betrieb ist und abgebaut werden soll. Ein weiterer Weg an der rechten Grundstücksseite führt in den Gartenbereich. Dieser ist, soweit ersichtlich, unbefestigt und hat im vorderen Teil ein Überdach aus transluzenten Kunststoffplatten.

Eine Kelleraußentreppe führt vom Keller in den Garten. Die Seitenwand der Treppe ist verputzt. Dieser hat sich im oberen Teil gelöst. Hier muss eine Abdeckung der Mauer hinzugefügt werden und der Putz ist zu erneuern.

Der rückwärtige Garten ist stark verwildert. Hier sind Rückschnittarbeiten erforderlich. Die Einfriedung zu den Nachbargrundstücken erfolgt durch Holzlattenzäune und Sträucher, soweit dies erkennbar ist. Im linken hinteren Grundstücksbereich ist ein kleiner Freisitz angelegt, der auch einen gepflasterten Zugang zu dem dahinter liegenden Nachbargrundstück hat.

*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 Außenmaße ermittelt, welche aus der Flurkarte bzw. tim-online entnommen wurden. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde.

#### Wohnhaus

KG	15,90 m	x	9,50 m	=	<u>151,05 m<sup>2</sup></u>	151,05 m <sup>2</sup>
EG	15,90 m	x	9,50 m	=	151,05 m <sup>2</sup>	168,55 m <sup>2</sup>
	5,00 m	x	3,50 m	=	<u>17,50 m<sup>2</sup></u>	
1.OG	15,90 m	x	9,50 m	=	<u>151,05 m<sup>2</sup></u>	151,05 m <sup>2</sup>
DG	wie 1.OG				<u>151,05 m<sup>2</sup></u>	
					<u>621,70 m<sup>2</sup></u>	
					<b>rd. 622,00 m<sup>2</sup></b>	

### Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohn- und Nutzflächen wurden soweit möglich vor Ort aufgenommen. Von den 4 Wohnungen konnten die Wohnung im EG links und 1. OG rechts besichtigt werden. Die ermittelten Flächen wurden auf die darunter bzw. darüber liegende Wohnung übertragen, da diese laut Aussage des Miteigentümers die gleiche Aufteilung besitzen und weder Pläne beim Miteigentümer noch bei der Stadt Essen vorliegen.

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

#### EG links

Flur	( 2,15 m	x	1,42 m )	=	3,05 m <sup>2</sup>	3,05 m <sup>2</sup>
Küche	( 3,54 m	x	4,21 m )	=	14,90 m <sup>2</sup>	14,78 m <sup>2</sup>
	( -0,39 m	x	0,32 m )	=	-0,12 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	( 3,69 m	x	4,21 m )	=	15,53 m <sup>2</sup>	15,43 m <sup>2</sup>
	( -0,24 m	x	0,42 m )	=	-0,10 m <sup>2</sup>	
Bad	( 1,43 m	x	1,98 m )	=	2,83 m <sup>2</sup>	2,83 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	( 4,79 m	x	4,29 m )	=	20,55 m <sup>2</sup>	20,55 m <sup>2</sup>

Flur	( 2,40 m x 2,90 m )	=	6,96 m <sup>2</sup>	5,71 m <sup>2</sup>	
	( -1,40 m x 0,89 m )	=	-1,25 m <sup>2</sup>		
Hobbyraum	0,5 x ( 2,91 m x 1,81 m )	=	2,63 m <sup>2</sup>	<u>2,63 m<sup>2</sup></u>	
				64,99 m <sup>2</sup>	
Terrasse	( 5,00 m x 4,70 m )	=	23,50 m <sup>2</sup>		
max. anrechenbare Terrassenfläche					
max. 15 % der Wohnfläche	15,00% x 64,99 m <sup>2</sup>	=	9,75 m <sup>2</sup>		
	0,50	x	9,75 m <sup>2</sup>	<u>4,87 m<sup>2</sup></u>	
				69,87 m <sup>2</sup>	<b>rd. 70,00 m<sup>2</sup></b>

**EG rechts** (wie 1. OG rechts)

Flur	( 1,43 m x 2,04 m )	=	2,92 m <sup>2</sup>	2,92 m <sup>2</sup>	
Bad	( 1,54 m x 2,14 m )	=	3,30 m <sup>2</sup>	3,30 m <sup>2</sup>	
Küche	( 3,66 m x 4,35 m )	=	15,92 m <sup>2</sup>	15,74 m <sup>2</sup>	
	( -0,63 m x 0,29 m )	=	-0,18 m <sup>2</sup>		
Wohnzimmer	( 4,82 m x 4,33 m )	=	20,87 m <sup>2</sup>	20,87 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	( 3,70 m x 4,35 m )	=	16,10 m <sup>2</sup>	15,99 m <sup>2</sup>	
	( -0,26 m x 0,40 m )	=	-0,10 m <sup>2</sup>		
				<u>58,81 m<sup>2</sup></u>	<b>rd. 59,00 m<sup>2</sup></b>

**1.OG links**

Flur	( 2,15 m x 1,42 m )	=	3,05 m <sup>2</sup>	3,05 m <sup>2</sup>	
Küche	( 3,54 m x 4,21 m )	=	14,90 m <sup>2</sup>	14,78 m <sup>2</sup>	
	( -0,39 m x 0,32 m )	=	-0,12 m <sup>2</sup>		
Schlafzimmer	( 3,69 m x 4,21 m )	=	15,53 m <sup>2</sup>	15,43 m <sup>2</sup>	
	( -0,24 m x 0,42 m )	=	-0,10 m <sup>2</sup>		
Bad	( 1,43 m x 1,98 m )	=	2,83 m <sup>2</sup>	2,83 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	( 4,79 m x 4,29 m )	=	20,55 m <sup>2</sup>	<u>20,55 m<sup>2</sup></u>	
				56,65 m <sup>2</sup>	<b>rd. 57,00 m<sup>2</sup></b>

**1.OG rechts**

Flur	( 1,43 m x 2,04 m )	=	2,92 m <sup>2</sup>	2,92 m <sup>2</sup>	
Bad	( 1,54 m x 2,14 m )	=	3,30 m <sup>2</sup>	3,30 m <sup>2</sup>	
Küche	( 3,66 m x 4,35 m )	=	15,92 m <sup>2</sup>	15,74 m <sup>2</sup>	
	( -0,63 m x 0,29 m )	=	-0,18 m <sup>2</sup>		
Wohnzimmer	( 4,82 m x 4,33 m )	=	20,87 m <sup>2</sup>	20,87 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	( 3,70 m x 4,35 m )	=	16,10 m <sup>2</sup>	15,99 m <sup>2</sup>	
	( -0,26 m x 0,40 m )	=	-0,10 m <sup>2</sup>		
				<u>58,81 m<sup>2</sup></u>	<b>rd. 59,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Nutzung</b>		<b>Fläche</b>
<b>Wohnung</b>	<b>EG links</b>	<b>70,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnung</b>	<b>EG rechts</b>	<b>59,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnung</b>	<b>1.OG links</b>	<b>57,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnung</b>	<b>1.OG rechts</b>	<b>59,00 m<sup>2</sup></b>
		<b>245,00 m<sup>2</sup></b>

### 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 Marktangepassungsfaktoren 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, 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. 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 17750 in Essen - Schönebeck, *Riekenbank 13a*, beträgt zum Stichtag 01.01.2025: **400,00 €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück der angrenzenden Zone ist wie folgt definiert:

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

### **Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart**

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

Bei den benachbarten Zonen liegen die Richtwerte bei 320 bis 440 €/m<sup>2</sup> 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, = **400 €/m<sup>2</sup>** 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 **400 €/m<sup>2</sup>** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025 herangezogen.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, der Bodenwert zum **Wertermittlungsstichtag 24.09.2025** wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabefreies Bauland:

$$689 \text{ m}^2 * 400,00 \text{ €/m}^2 = 275.600,00 \text{ €}$$

**rd. 276.000,00 €**

### 3.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

#### Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

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

### **Rohrertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)**

Der Rohrertrag 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 Rohrertrag 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 Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag 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 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)."*

Unsicherheiten im Sanierungsaufwand führen zu einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes, eine geringe Restnutzungsdauer zu einer Absenkung. Der Liegenschaftszinssatz wird mit **3,0 %** geschätzt.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

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

Die Restnutzungsdauer wurde bei fiktiver Instandsetzung und vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **27 Jahren** zum Stichtag 24.09.2025 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 Modell des Gutachterausschuss Essen von der **marktüblich erzielbaren Miete** auszugehen. Abzustellen ist dabei grundsätzlich auf die *ortsübliche Vergleichsmiete* als Grund- oder **Nettokaltmiete**, wie sie bei der heutigen mietvertraglichen Praxis zur Regel geworden ist. Die Nettokaltmiete ist der Mietzins ohne Betriebskosten. Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete durch Umlagen erhoben werden.

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

Die Wohnungen sind zum Teil vermietet, teils werden Sie von der Miteigentümerin genutzt.

Von dem Miteigentümer wurden folgende Kaltmieten angegeben:

		Kaltmiete gemäß Mietvertrag	Wohnfläche gemäß Mietvertrag	<u>aktueller</u> Mietzins / m <sup>2</sup>
SE Nr. 1	EG links		61,00m <sup>2</sup>	
SE Nr. 2	EG rechts	401,52€/Monat	56,00m <sup>2</sup>	6,81 €
SE Nr. 3	1.OG links	423,03€/Monat	59,00m <sup>2</sup>	7,42 €
SE Nr. 4	1.OG rechts	415,86€/Monat	58,00m <sup>2</sup>	7,05 €

### Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für den Wertermittlungsstichtag 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 1929) **rd. 6,65 €/m<sup>2</sup>**

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lageklasse 3) 1,00

Einfluss der Wohnungsgröße gem. Tabelle 3:

Für die Wohnung im EG links	mit 70,00 m <sup>2</sup>	0,97
Für die Wohnung im EG rechts	mit 59,00 m <sup>2</sup>	0,98
Für die Wohnung im 1.OG links	mit 57,00 m <sup>2</sup>	0,99
Für die Wohnung im 1.OG rechts	mit 59,00 m <sup>2</sup>	0,98

Einfluss der Ausstattung und Einfluss der sonstigen Gegebenheiten gem. Tabelle 4:

Für die Wohnung im EG links	1,10
(Standardausstattung, Terrasse, nur Hobbyraum im Anbau)	
Für die Wohnung im EG rechts	1,08
(Standardausstattung, keine Terrasse)	
Für die Wohnung im 1.OG links	1,07
(Standardausstattung, kein Balkon)	
Für die Wohnung im 1.OG rechts	1,07
(Standardausstattung, kein Balkon)	

#### Mietwerte (nach Sanierung):

	Basiswert	Lage	Größe	Ausstattung	
EG links	6,65 €/m <sup>2</sup>	x 1,00	x 0,97	x 1,10	= 7,10 €/m <sup>2</sup> rd. 7,10 €/m <sup>2</sup>
EG rechts	6,65 €/m <sup>2</sup>	x 1,00	x 0,98	x 1,08	= 7,04 €/m <sup>2</sup> rd. 7,05 €/m <sup>2</sup>
1.OG links	6,65 €/m <sup>2</sup>	x 1,00	x 0,99	x 1,07	= 7,04 €/m <sup>2</sup> rd. 7,05 €/m <sup>2</sup>
1.OG rechts	6,65 €/m <sup>2</sup>	x 1,00	x 0,98	x 1,07	= 6,97 €/m <sup>2</sup> rd. 6,95 €/m <sup>2</sup>

#### Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

EG links	70,00m <sup>2</sup>	7,10 €/m <sup>2</sup>	497,00 €/Monat	5.964,00 €/Jahr
EG rechts	59,00m <sup>2</sup>	7,05 €/m <sup>2</sup>	415,95 €/Monat	4.991,40 €/Jahr
1.OG links	57,00m <sup>2</sup>	7,05 €/m <sup>2</sup>	401,85 €/Monat	4.822,20 €/Jahr
1.OG rechts	59,00m <sup>2</sup>	6,95 €/m <sup>2</sup>	410,05 €/Monat	4.920,60 €/Jahr
				20.698,20 €/Jahr

**3.3.2 Ertragswert**

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt		20.698,20 €/Jahr
Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:		
Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:		
351,00 € / Wohn-/Nutzeinheit	- 1.404,00 €	
Instandhaltungsaufwendungen:		
13,80 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche		
in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:		
sowie eigener Erfahrungswerte bei:		
245,00m <sup>2</sup>	- 3.381,00 €	
Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:		
2,0 % der wohnbaulichen Erträge		
Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen	- 413,96 €	
	<u>- 5.198,96 €</u>	
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt		<u>- 5.198,96 €</u>
Jährlicher Reinertrag		15.499,24 €
Reinertrag des Bodens		
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)		
Liegenschaftszinssatz * Bodenwert		
3,00 % * 276.000,00 €		<u>- 8.280,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen		7.219,24 €
Restnutzungsdauer des Gebäudes:	27 Jahre	
Vervielfältiger	* 18,327	
bei 27 Jahren Restnutzungsdauer		
3,00 % Liegenschaftszinssatz		
Ertragswert der baulichen Anlagen		132.306,94 €
Bodenwert		<u>+ 276.000,00 €</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>		<b>408.306,94 €</b>

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

Vorläufiger Ertragswert	408.306,94 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (sh. Seite 25)	<u>- 60.000,00 €</u>
	348.306,94 €
<b>Ertragswert</b>	<b>rd. 348.000,00 €</b>

### 3.4 Sachwertermittlung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag 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 objekt-spezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind noch nicht be-rücksichtigt.
- (b) Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten vorläufigen Sachwert als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerk-mal zugeschlagen.
- (c) Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eck-grundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungs-recht, Wohnungsrecht, Nießbrauch) sind als besondere objekt-spezifische 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 ver-wertet werden können.
- Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität; dies sind z.B. über den üb-lichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen (sogenannter zusätzlicher Hausgarten). Zur Identifizierung solcher Flächen kann die mit dem Boden-richtwert 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<sup>3</sup>) oder der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 Qualitätstichtag 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		622,00 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)		730,00 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag		1,896
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,896		1384,08 €/m <sup>2</sup>
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK) Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 622,00 m <sup>2</sup> x 1384,08 €/m <sup>2</sup>		860.897,76 €
Wertminderung wegen Alters (linear)		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	27 Jahre	
Restwert: Herstellungswert =	860.897,76 € * 0,338	= 290.552,99 €
Gebäudewert Mehrfamilienhaus		rd. 291.000,00 €

#### Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Mehrfamilienhaus	291.000,00 €
Wert der Außenanlagen (incl. BNK)	+ 20.000,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. Baunebenkosten)	311.000,00 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks	+ 276.000,00 €
Vorläufiger Sachwert insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)	587.000,00 €

#### 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 €.



### 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 markt-konforme 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. 348.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert wurde mit rd. 380.000,00 € 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. 359.000,00 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 2- geschossiges Mehrfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und 2 eingeschossige Anbauten, die zum einem als Wohnfläche, zum anderen als Geräteschuppen genutzt werden. Das Gebäude wurde laut Aussage des Miteigentümers ca. 1929 errichtet und in den 90iger Jahren renoviert. Es hat 4 Wohnungen mit insgesamt 245 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung im EG links hat eine Terrasse. In den anderen 3 Wohnungen ist weder Terrasse noch Balkon vorhanden. Die Wohnungen im EG rechts und OG links konnten nicht besichtigt werden.

Das Gebäude zeigt sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Bäder müssen in mehreren Wohnungen modernisiert werden. Das Dach muss abgedichtet werden und die Bäume darüber gestutzt werden, da Äste in den Dachboden eindringen.

Die Wertminderung aufgrund der Baumängel und –schäden wurde insgesamt mit geschätzten **60.000 €** vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen.

Der Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus** bebaute Grundstück in **45359 Essen, Riekenbank 13a**, Gemarkung Schönebeck, Flur 004, Flurstück 869, Grundbuch von Schönebeck Blatt 3833, wird zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025 mit gerundet **359.000,00 €**

in Worten: Dreihundertneunundfünfzigtausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 17,10, rd. 1.465 €/m<sup>2</sup> bei 245 m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt **60.000 €** ergäbe sich ein Wert von ca. 419.000 € (Rohertragsvervielfältiger: rd. 200, rd. 1.710 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Diese Werte liegen leicht oberhalb der Durchschnittswerte, was aufgrund der Lage und Eigenschaft als 4-Familienhaus gerechtfertigt ist. Siehe Auszug aus dem GMB Essen 2025:



Mülheim a.d. Ruhr, 18.11.2025



---

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).

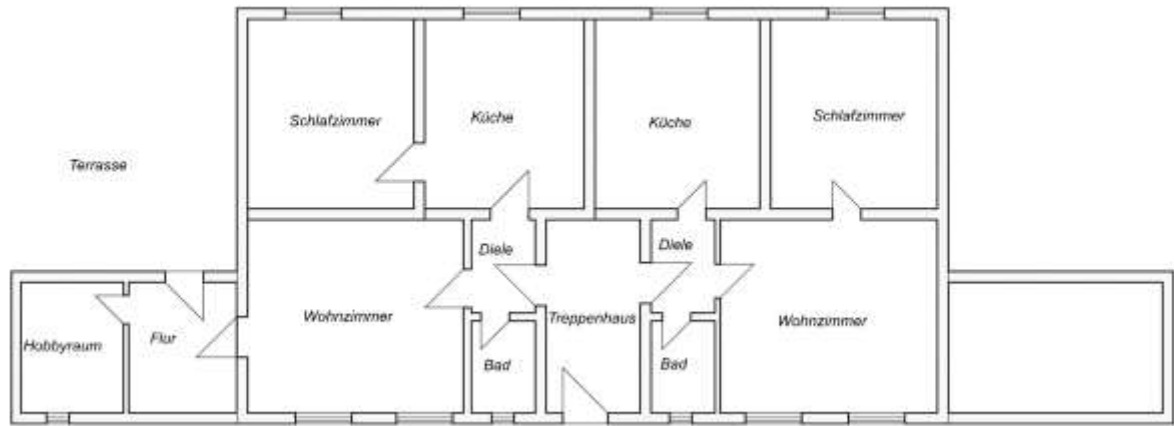
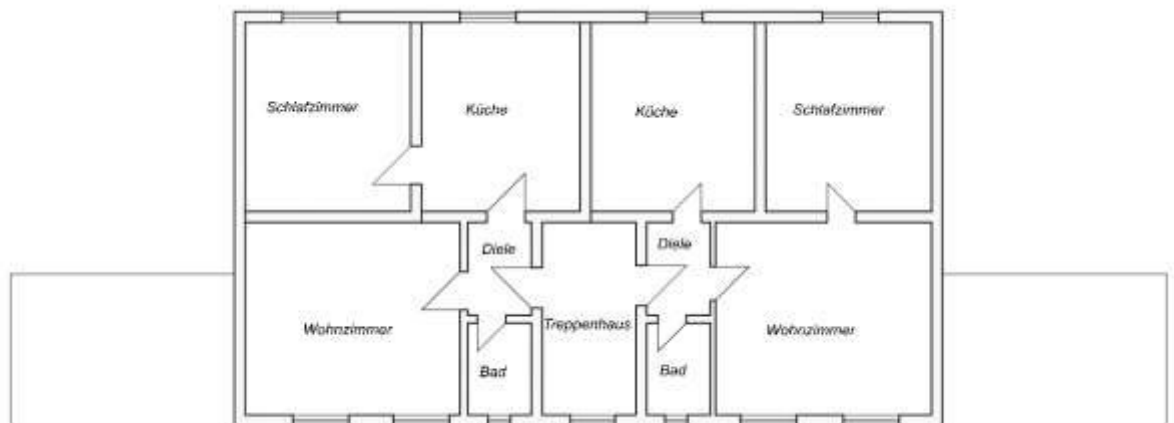
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

**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

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

### Anlage 3

#### Auszug Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

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

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

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsreich 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.