

ANONYMISIERTE VERSION DES GUTACHTENS

31.10.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäftsnummer: 183 K 34/25



Objekt: 3.874 / 100.000 Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in
45143 Essen, Jahnplatz 36, 37a,b,c,d
Gemarkung Altendorf, Flur 7, Flurstück 528
verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 21**
und zwei Kellerräumen, gelegen im Haus Jahnplatz 36,
2. Obergeschoss rechts,
Wohnungsgrundbuch von Altendorf Blatt 1308

Verkehrswert: **80.000,00 Euro**

Wertermittlungsstichtag
(= Qualitätsstichtag): 24.09.2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	11
1.3 Erschließungszustand	12
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	14
2. Gebäudebeschreibung	18
2.1 Fotoreportage	19
2.2 Ausführung und Ausstattung	24
2.3 Massen und Flächen	30
3. Verkehrswertermittlung	31
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	31
3.2. Bodenwertermittlung	33
3.2.1 Bodenrichtwert	33
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	34
3.3 Ertragswertermittlung	36
3.3.1 Ertragswert	41
3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 21	42
3.4 Vergleichswertermittlung	43
3.4.1 Immobilienrichtwert	46
3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 21	47
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	48
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 21	48

Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen.

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 25.06.2025
(Eingang 04.07.2025):

XXXXX

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßen und Verkehr der Stadt Essen zu Anliegerbeiträgen vom 20.10.2025.
 - 1.2 Schreiben der Stadt Essen, Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster zu Altlasten vom 14.07.2025.
 - 1.3 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation:
<https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes vom 17.05.2025.
 - 1.5 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Wohnungsgrundbuch von Alten-
dorf, Blatt 1308 vom 14.05.2025.
 - 1.6 Auskunft über das Geoportal Essen zum planungsrechtlichen Zustand:
<https://geoportal.essen.de/planenbauen>.
 - 1.7 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg zu bergbaulichen Verhältnissen und
Bergschadensgefährdung vom 07.08.2025
 - 1.8 Teilungserklärung vom 04.03.1976 –UR.NR. 754/1976 des Notars Dr. Karl
Hammerschlag in Köln sowie Änderung der Teilungserklärung vom
24.01.1978 –UR.NR. 115/1978.
 - 1.9 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.10 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2025.
 - 1.11 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.12 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen:
<https://geoportal.essen.de/laermkarte/>
 - 1.13 Einsicht in die Starkregenkarte: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>

2. Durchgeführter Ortstermin:

- 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 24.09.2025.

Teilnehmer:

Mitarbeiterin der Hausverwaltung

Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige

Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel

Das zu bewertende Objekt konnte am Termin nur von außen besichtigt werden, da der Eigentümer nicht zum eingeladenen Termin erschien und auch niemand die Tür öffnete. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, können keine genauen Aussagen über die aktuelle Ausstattung und den aktuellen Zustand gemacht werden. Die Bewertung erfolgt in Absprache mit dem Amtsgericht Essen ohne Innenbesichtigung und ohne Sicherheitsabschlag.

3. Eigentümer: xxx.
4. Feststellungen auf Grund von Anfragen bei der Hausverwaltung:
 - 4.1 Angaben zu den Rücklagen, Energieausweis, Informationen zu Sonderumlagen etc.
 - 4.2 Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist die xxx
5. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 24.09.2025 festgelegt.
6. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 56 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit 6 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich wurden eine anonymisierte Internetversion als PDF und eine PDF des Gutachtens gefertigt.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Essen (ca. 590.000 Einwohner).

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

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

durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits. Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.



Quelle: wikipedia.de

Lage, Entfernungen:

Essen-Altendorf.

Essen-Altendorf liegt im Nordwesten Essens und zählt rd. 23.000 Einwohner mit einem hohen Migrantenanteil aus (knapp 50 %). Er ist stark durch den Verkehr der den Stadtteil durchschneidenden Hauptverkehrsadern Altendorfer Straße und Helenenstraße/Oberdorfstraße belastet.

Der Stadtteil wird durch die in direkter Nachbarschaft angesiedelten Firma *Krupp* und ihren Fabriken geprägt. Seit dem Jahre 2000 plant und entwickelt die Stadt Essen gemeinsam mit Thyssen Krupp den Bereich der ehemaligen Kruppschen Fabriken. Auf 230 Hektar (das entspricht rund 500 Fußballplätzen) entstehen neue Quartiere für Büro- und Verwaltungsnutzungen, neue Wohn- und Gewerbegebiete sowie der Krupp-Park.

Über die aktuellen Entwicklungen im Krupp-Gürtel informiert die Stadt Essen auf ihrer Webseite. Es handelt sich um ein Großprojekt mit einer langen Realisierungsphase. Im Juni 2025 wurde der Bebauungsplan ESSEN 51: „Zollstraße/Pferdebahnstraße“ veröffentlicht. Das betroffene Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Jahnplatz.

Die Entfernung zur Essener Innenstadt beträgt etwa drei Kilometer, wodurch Altendorf verkehrstechnisch gut angebunden ist. Straßenbahnlinien sowie mehrere Buslinien gewährleisten eine direkte Verbindung ins Zentrum und zu umliegenden Stadtteilen. Die Autobahn A40 ist in ca. 3,5 km erreichbar.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Einfache Wohnlage gem. Mietspiegel der Stadt Essen; Faktor 0,94.

Bis zur *Helenenstraße* sind es ca. 500 m in östlicher Richtung. Hier befinden sich Geschäfte für die Bedürfnisse des täglichen Bedarfs wie auch auf der *Haus-Berge-Straße* in der Nähe.

Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel befinden sich am Jahnplatz. Den Ortsmittelpunkt im Bereich der *Altendorfer Straße* erreicht man nach ca. 1 km in südlicher Richtung. Dort in der Nähe befinden sich Schulen, Krankenhaus, das Einkaufszentrum Quartier West und weitere kommunale Einrichtungen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Die Wohnanlage Jahnplatz ist das ehemalige Bauprojekt Sellerbeckstraße. Es wurden zusammen mit den Nachbargrundstücken drei baugleiche L-förmige Gebäude errichtet.

Bei der Wohnanlage Jahnplatz 36, 37 a,b,c,d handelt es sich um zwei L-förmig angeordnete Mehrfamilienhäuser mit 5 Hauseingängen und 5 Hausnummern. Die sich westlich anschließenden Grundstücke wurden mit ähnlichen Wohnanlagen bebaut. Vor den Wohnanlagen gibt es eine öffentliche Grünfläche mit aufstehenden Bäumen als Puffer zur Haus-Berge-Straße.

Die umgebenden Nachbargrundstücke wurden mit Mehrfamilienhäusern bebaut.

Immissionen:

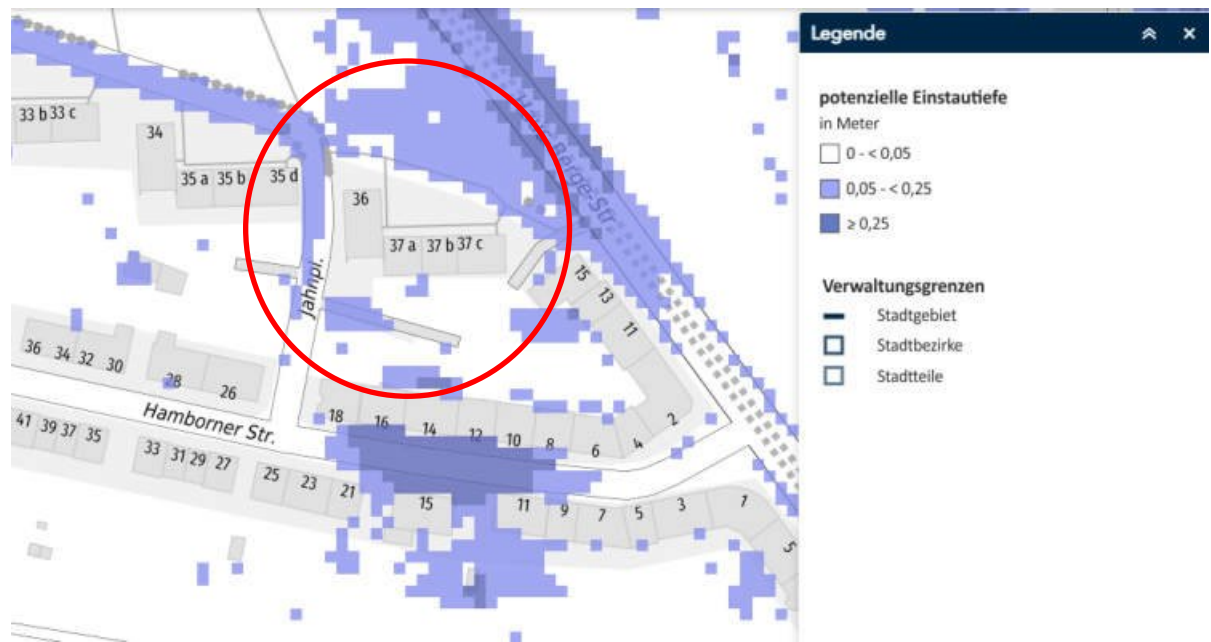
Gemäß Lärmkarte der Stadt Essen, liegt das zu bewertende Objekt im Bereich mit erhöhten Lärmimmissionen:



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 im Bereich der Eingangsfassaden ≥ 65 bis 69 dB(A) für den Straßenlärm tagsüber. Die Rückfassaden und Teile der Westfassade sind nicht bzw. nur gering von Lärmimmissionen betroffen.

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.

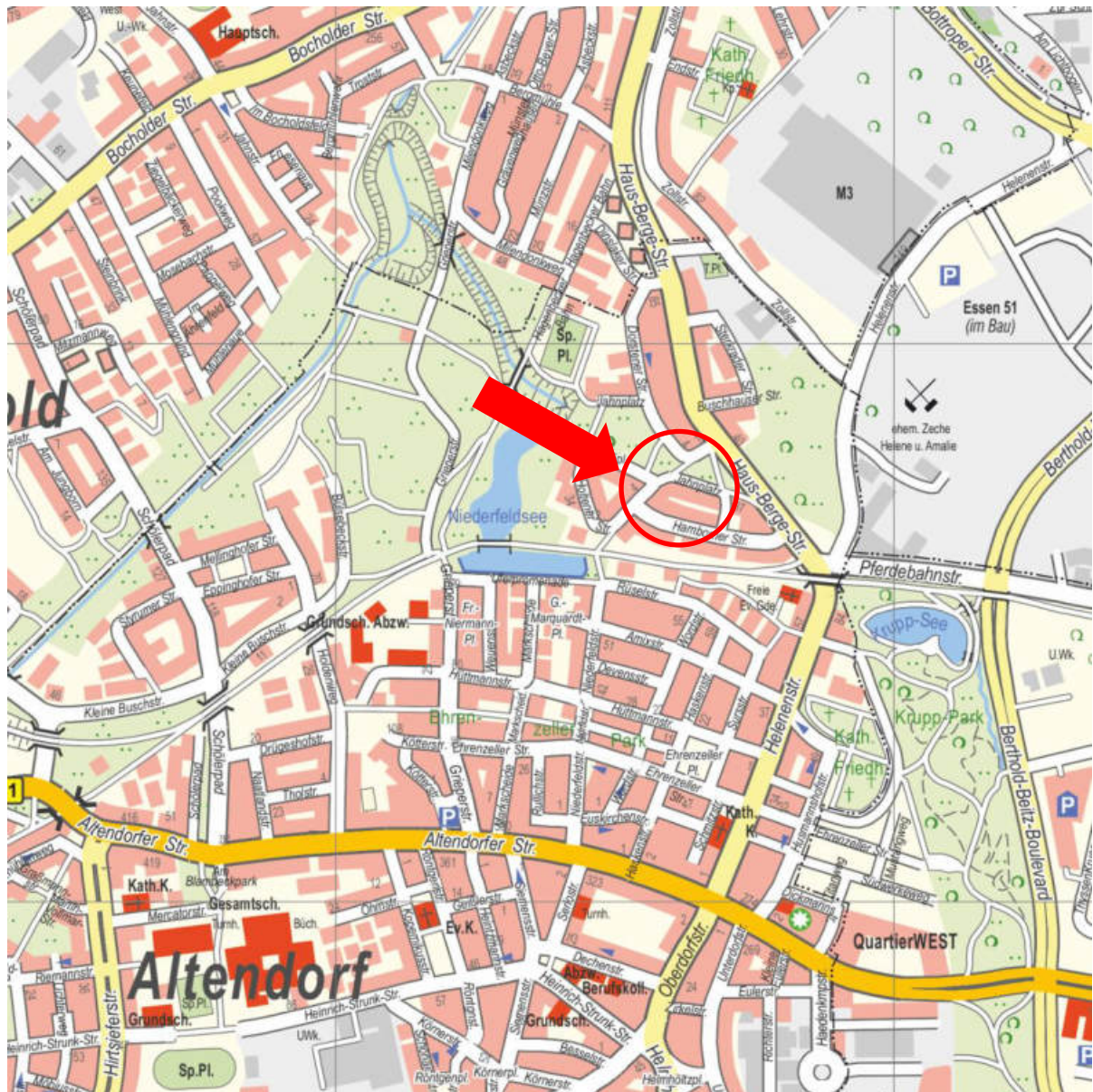
Auf der Karte wird die Ausdehnung der Überschwemmung flächenhaft gezeigt. Die potenzielle Einstautiefe wird dabei in drei Klassen unterteilt: 0 bis 0,05 Meter, 0,05 bis 0,25 Meter oder höher als 0,25 Meter.

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.

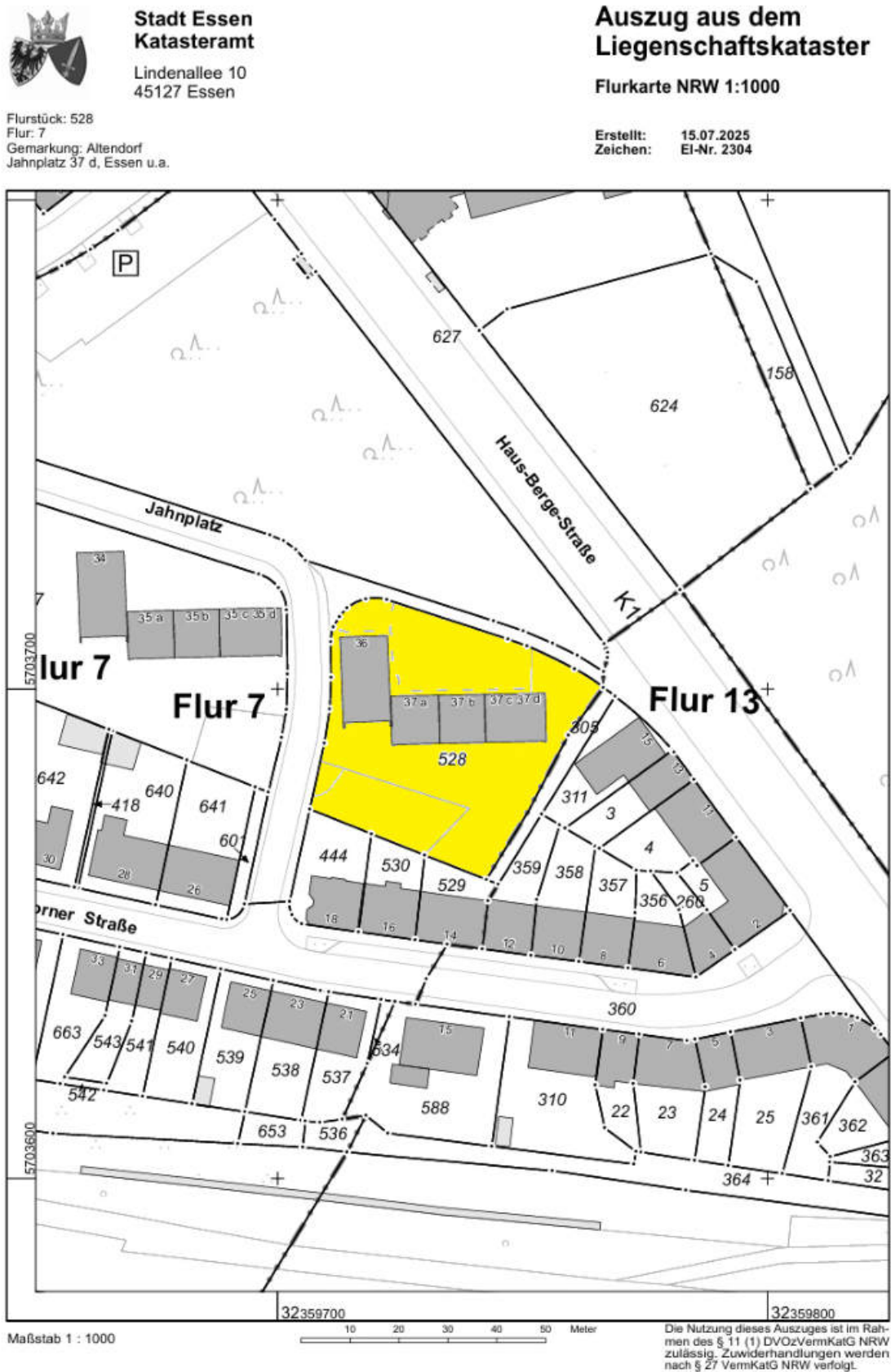
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks in Essen – Altendorf eingefügt:



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 bebauten Grundstück, Flurstück 528, eingefügt:



Flurstück 528

Straßenfronten/Eckgrundstück:	<i>Jahnplatz</i> : Ca. 44,00 m. Gehweg: Ca. 54,00 m
Grundstücksgröße:	2.186,00 m ² lt. Grundbuch.
Topografie:	Eben.
Grundstückszuschnitt:	Annähernd Rechteckig. Siehe vorhergehenden Katasterplan mit dem zu bewertenden Flurstück 528.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Öffentliche Straßen.
Straßenausbau:	<i>Jahnplatz</i> : Ausgebaute, asphaltierte und mit beidseitigen Gehwegen ausgerüstete Wohn- und Verbindungsstraße ohne Durchgangsverkehr. <i>Gehweg an der Nordostseite</i> : Mit Betonsteinplatten belegter, ca. 2m breiter Weg.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAGNW) sind für das Grundstück getilgt. Beiträge nach § 8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW für straßenbauliche Maßnahmen liegen zurzeit nicht als Meldung vor. <i>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.</i>

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telekommunikation, Gas.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Die Wohnanlage wird von einer Straße und einem öffentlichen Gehweg begrenzt. Zur Straße Jahnplatz wurde ein Stabmattenzaun zur Einfriedung angeordnet.

Die Grundstücksgrenzen wurden allgemein mit Stabmattenzäunen verschiedener Höhen, bzw. mit Buschwerk eingefriedet.

Die Erschließung der rückwärtigen Einstellplätze erfolgt über eine Zufahrt vom Jahnplatz aus. Zwischen der Zufahrtsfläche und der südlichen Grundstücksgrenze fällt das Gelände zum tiefer liegenden Nachbargrundstück ab; die Böschung ist begrünt.

Im nordöstlichen Bereich befinden sich weitere Stellplätze auf einer dreiecksförmigen Fläche, die mit Betonsteinpflaster befestigt wurde. Diese geht übergangslos und ohne Abgrenzung in die gepflasterte Fläche des Nachbarflurstücks 305 und 311 über. Siehe auch Luftbild unten aus tim.online.nrw.de.

Entlang der Eingangsfassaden wurden im nördlichen Grundstücksbereich Wegeflächen mit Betonsteinpflaster und davor einen Rasenfläche angelegt. Vor dieser wird das Grundstück über einen öffentlichen Gehweg begrenzt.



1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Altendorf Blatt 1308:

Amtsgericht Essen		Grundbuch von Altendorf			Blatt 1308		Bestandsverzeichnis		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
1	2	3					4		
Einer 1		3974 /100.000 (dreitausendacht-hundertvierundsiebzig --- /Ein-hunderttausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Altendorf 7 528 Gebäude- und Freifläche, Hof- und Gebäudefläche, Jahnplatz 36,37a,b,c verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 21 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die Einkürzung der zu den anderen Miteigentumsanteilen, eingetragen in Altendorf Blatt 1288 bis 1310 -ausgenommen dieses Blatt-gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht in folgenden Fällen: a) zur Veräußerung an den Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, b) zur Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, c) zur Erstveräußerung durch den jetzigen Eigentümer, d) für den Fall der Weiterveräußerung durch die Deutsche Hypothekbank in Frankfurt am Main, wenn diese das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hat. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 4. März 1976 Bezug genommen. Eingetragen am 23. April 1976.					21	86	
Zehner		Die Teilungserklärung ist geändert (§ 4 und 8). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 24. Januar 1978 eingetragen am 8. Februar 1978.							
3									
2									
1									

Anmerkung
Abteilung II:

In Abteilung II des Grundbuches von **Altenessen** Blatt 1308 bestehen, abgesehen von den Zwangsversteigerungsvermerken, folgende Eintragungen.

Zehner	2	1	Folgendes Recht: Grunddienstbarkeit (Bergschadenminderwertverzicht) für die jeweiligen Eigentümer der in folgenden Grundbüchern eingetragenen Bergwerke: 1. Steinkohlenbergwerk Essen I Berggrundbuch von Essen Band 20 Blatt 183 2. Steinkohlenbergwerk Essen III Berggrundbuch von Essen Band 20 Blatt 182 3. Steinkohlenbergwerk Georg-Mathias II Berggrundbuch von Essen Band 20 Blatt 190 4. Steinkohlenbergwerk Neuwesel Berggrundbuch von Borbeck Band 3 Blatt 5 5. Steinkohlenbergwerk Wolfsbank 1 Berggrundbuch von Borbeck Band IV Blatt 11 6. Steinkohlenbergwerk Wolfsbank 2 Berggrundbuch von Borbeck Band IV Blatt 12 7. Steinkohlenbergwerk König Wilhelm 1 Berggrundbuch von Borbeck Band 3 Blatt 4 8. Steinkohlenbergwerk König Wilhelm 2 Berggrundbuch von Borbeck Band IV Blatt 13 9. Steinkohlenbergwerk König Wilhelm 3 Berggrundbuch von Borbeck Band IV Blatt 14 10. Steinkohlenbergwerk Amalie 1 Berggrundbuch von Essen Blatt 0002	3	2	1
--------	---	---	--	---	---	---

11. Steinkohlenbergwerk Amalie 2 Berggrundbuch von Essen Blatt 0003	4
12. Steinkohlenbergwerk Helene 1 Berggrundbuch von Essen Blatt 0004	5
13. Steinkohlenbergwerk Helene 2 Berggrundbuch von Essen Blatt 0005	6
14. Steinkohlenbergwerk Carolus-Magnus Berggrundbuch von Borbeck Band 3 Blatt 1	7
15. Bleierzbergwerk König Wilhelm III Berggrundbuch von Borbeck Band 3 Blatt 7	8
16. Bleierzbergwerk König Wilhelm IV Berggrundbuch von Borbeck Band 3 Blatt 8	9
17. Salzsolbergwerk König Wilhelm II Berggrundbuch von Borbeck Band 3 Blatt 6	0
Mit Bezug auf die Bewilligung vom 27. Dezember 1967 eingetragen am 08. Mai 1968/09. Dezember 1971.	1
ist bei Errichtung des Wohnungseigentums von Altendorf Blatt 399 hierher übertragen am 23. April 1976.	2
Gleiches Recht ist auf den Wohnungseigentumsgrundbüchern von Altendorf Blatt 1288 bis 1356 (ausgenommen dieses Blatt) vermerkt. Das Recht ist auch auf den Blättern Altendorf Blatt 1095 bis 1102, 1234, 1239 bis 1246 vermerkt, und bei Neufassung übertragen am 05. September 2002.	3
	4
	5

Anmerkung Abt. II:

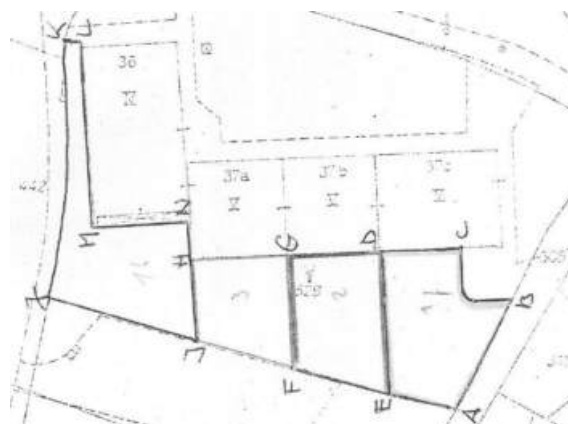
Da das Gutachten zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt wurde, wurde auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert, d.h. ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuches, ermittelt.

Anmerkung
Abteilung III:

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

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Allen Wohnungseigentümern der 23 Wohneinheiten wird gemeinsam das Nutzungsrecht an den lt Planunterlagen 10 PKW Stellplätzen im Freien zugewiesen, Einnahmen daraus werden nicht erzielt. Den Erdgeschosswohnungen (WE 1, 2, 3 und WE 16) wurden als Sondernutzungsrechte die ihnen vorgelagerten Freiflächen zugeordnet. Siehe Plan aus der Änderung der Teilungserklärung:



Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen 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 Eintragungen.

Bergbau:

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Amalie 1“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

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.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter 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.

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde (hier jedoch vorhanden, sh. Seite 14/15). Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Allein die "Lage im Bergsenkungsgebiet" stellt kein wertrelevantes Merkmal dar, sondern geht in die Bodenrichtwerte ein.

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.

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität): Baureifes Land.

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

Festsetzungen im
Bebauungsplan: Das zu bewertende Grundstück liegt 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 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 der Gebäude:	Bei der Wohnanlage Jahnplatz 36, 37 a,b,c,d handelt es sich um zwei L-förmig angeordnete Mehrfamilienhäuser mit 5 Hauseingängen und 5 Hausnummern. Vier- (Nr. 36) bzw. fünfgeschossig mit Staffelgeschoss (Nr. 37a,b,c,d), voll unterkellert. Insgesamt sind 23 unterschiedlich große Wohneinheiten vorhanden. Das Gebäude Jahnplatz 36, in der die zu bewertende Wohnung Nr. 21 liegt, ist ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, Zweispänner.
Baujahr:	1960.
Dispensbeschluss:	Nr.: 65-2-20424/57 vom 22.01.1958. (für den Neubau von 3 Wohnblöcken)
Bauschein:	Nr.: 65-2-20424/57 vom 03.10.1958 bzw. 06.10.1958. (Die Wohnhäuser zu errichten)
Genehmigung:	Nr.: 65-4-1249/58 vom 11.11.1958. (für die Hausentwässerung der 3 Doppelwohnhausneubauten)
Bauschein:	Nr.: 65-2-20424/57 vom 07.05.1959. (Die Konstruktion auszuführen)
2. Nachtragsbauschein:	Nr.: 65-2-20424/57 vom 14.08.1959. (Die Fundamente abweichend zu errichten)
Rohbauabnahmeschein:	Am 07.01.1960.
Gebrauchsabnahmeschein:	Vom 16.12.1960.
Abgeschlossenheitserklärung:	Nr.: 63-2-S-30244/73 vom 06. bzw. 07.09.1973 Ausgewiesen sind: 23 Wohnungen.
Nachtrag zur Abgeschlossenheitserklärung	Nr.: 63-2-30244/73 vom 03.09.1975.

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Eckbebauung. Rechts die Gebäudefront zum *Jahnplatz*, links trennt ein Fußweg die Anlage und eine Grünfläche. Das Gebäude ist viergeschossig mit Flachdach, und unterkellert. Es handelt sich um eine Wohnanlage mit insgesamt 23 unterschiedlich großen Wohneinheiten.

Im Gebäude *Jahnplatz 36* gibt es 8 Eigentumswohnungen. Die zu bewertende Wohnung liegt im 2. OG.



Bild 02

Übersichtsbild

Blick auf die Straßen- und Giebelfassade *Jahnplatz 36* aus der anderen Richtung. Die Wohnungen zur Südseite besitzen Loggien.

Rechts befindet sich die Einfahrt zu den KFZ-Stellplätzen.

Der Holzschuppen links davon steht auf dem Bereich des Sondernutzungsrechts der Eckwohnung im Erdgeschoss.



Bild 03

Übersichtsbild

Blick auf die Rückfassade von den Stellplätzen aus. Rechts im Vordergrund der angrenzende Bauteil der Anlage mit den Wohnungen *Jahnplatz 37a-d*. Links hinter dem Bewuchs der Bauteil *Jahnplatz 36*. Einfriedung der Gärten der Erdgeschosswohnungen mit Stabmatenzaun, teilweise mit Kunststoffstreifen als Abgrenzung zu den Stellplätzen.

**Bild 04*****Übersichtsbild***

Blick auf den Durchgang von den Stellplätzen auf die Nordseite. Der Durchgang befindet sich auf dem Nachbargrundstück Flurstück 305. Links davon wurde die Grundstücksgrenze mit einer Hecke markiert.

**Bild 05*****Übersichtsbild***

Blick auf die Giebelfassade und die Nordfassade des Hauses Jahnplatz 37a-d. Im querliegenden Gebäudeteil im Hintergrund das Haus Jahnplatz 36.

Im Vordergrund sind weitere Stellplätze auf einer mit Betonsteinpflaster befestigten Fläche vorhanden. Diese geht Übergangslos und ohne Abgrenzung in die gepflasterte Fläche des Nachbarflurstücks 305 und 311 über.

**Bild 06*****Übersichtsbild***

Blick auf den Bauteil Jahnplatz 36 aus östlicher Richtung. Links befinden sich die Eingänge zu den Wohnungen Jahnplatz 37a-d, vor Kopf der Hauseingang Jahnplatz 36.

**Bild 07****Übersichtsbild**

Blick auf die Nordostecke des Gebäudes Jahnplatzes 36.

Erkennbar ist die eingebrachte Fassadendämmung auf der Nordseite (Absatz zum Sockel).

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 2. OG rechts.

**Bild 08****Übersichtsbild**

Blick auf die Eingangssituation Jahnplatz 36.

Die Eingangstür ist mit einem Vordach in Bleioptik mit Paneelen, vermutlich aus Kunststoff, versehen.

Die Kunststofffenster im Treppenhaus wurden in 2025 erneuert.

**Bild 09****Übersichtsbild**

Blick auf die Grünflächen vor der Eingangsfassade vom 1. OG aus. Rechterhand der Gebäudeteil Jahnplatz 37a-d.

An den Unterseiten der Laubengänge befinden sich Feuchtigkeitserscheinungen.

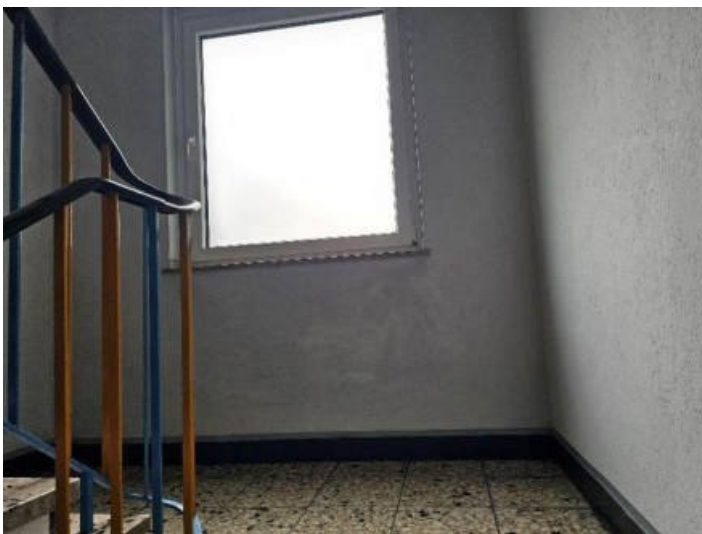
**Bild 10*****Jahnplatz 36 Treppenhaus***

Blick von innen auf die Eingangstür in Strukturglas. Linkerhand die Briefkästen. An der Briefkastenanlage sind Farbabplatzungen an den Wänden erkennbar. Eine zweiläufige Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag (Terrazzo) in Setz- und Trittstufen sowie Podesten.

Die Wände sind mit Strukturputz und Anstrich ausgestattet. Das Geländer ist aus senkrechten Stahlstäben mit Mipolamhandlauf. Farbabplatzungen sind vorhanden.

**Bild 11*****Jahnplatz 36 Treppenhaus***

Blick auf die Wohnungstür, eine Holztür in Holzarge mit Spion. Elektrounterverteilung im Hausflur.

**Bild 12*****Jahnplatz 36 Treppenhaus***

Blick auf ein in 2025 erneuertes Treppenhausfenster aus Kunststoff.

**Bild 13*****Jahnplatz 36 Kellergeschoss***

Blick in den gemeinschaftlichen Waschkeller. Hier befinden sich Waschmaschinen und Trockner.

**Bild 14*****Jahnplatz 36 Kellergeschoss***

Blick auf die eine Hälfte der Gaszähler für die Gasetagenheizungen.

**Bild 15*****Jahnplatz 36 Kellergeschoss***

Blick auf eine Stahltür zu einem der beiden Keller der zu bewertenden Wohnung Nr. 21. Die Wände sind in Mauerwerk mit Anstrich. Stahlbetondecke.

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.

Am Ortstermin wurden die Außenanlagen und das gemeinschaftliche Eigentum, bzw. das Treppenhaus und der Keller des Gebäudes Jahnplatz 36 besichtigt.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 21 konnte am Ortstermin nicht von innen besichtigt werden. Die räumliche Aufteilung wurde den Aufteilungsplänen entnommen. (Siehe auch Grundrisse im Anhang).

Räumliche Aufteilung:

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um zwei Wohnhäuser mit 5 Hauseingängen und Hausnummern.

In dem Wohnhaus *Jahnplatz 36*, befinden sich insgesamt 8 abgeschlossene Wohnungen.

In dem Wohnhaus *Jahnplatz 37a,b,c,d*, befinden sich insgesamt 15 abgeschlossene Wohnungen davon 3 EG Wohnungen mit separaten Eingängen. 12 Maisonettewohnungen werden über ein Treppenhaus und Laubengänge erschlossen (*Jahnplatz 37d*).

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf das Gebäude Jahnplatz 36, in dem die zu bewertende Wohnung gelegen ist.

Jahnplatz 36

Keller:	Treppenabgang. Kellerflure, Kellerabteile, Wasch- und Trockenraum, Fahrradkeller, Durchgang zum angrenzenden Gebäude Jahnplatz 37a,b,c,d.
EG:	Eingangsflur mit Treppenhaus. Links WE-Nr. 16: 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Bad, Küche, Abstellkammer, Wohnzimmer und 2 Zimmern. Loggia. Rechts WE-Nr. 17: 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Bad, Küche, Abstellkammer, Wohnzimmer und 2 Zimmern.
1. OG:	Treppenhaus. Links WE Nr. 18 , rechts WE Nr. 19 , Aufteilung wie im Erdgeschoss.
2. OG:	Treppenhaus. Links WE Nr. 20 , rechts WE Nr. 21 , Aufteilung wie im Erdgeschoss.
3 OG:	Treppenhaus. Links WE Nr. 22 , rechts WE Nr. 23 , Aufteilung wie im Erdgeschoss.
Rohbau:	
Kellerwände:	Mauerwerk lt. Baubeschreibung
Umfassungswände:	Mauerwerk 30 cm stark, HLZ bzw. MZ150 lt. Baubeschreibung
Fassaden:	Teilweise (Nord- und Westseite) Wärmedämmverbundsystem, Putz und Anstrich.
Tragende Innenwände:	KSV Mauerwerk 24 cm stark lt. Bauakte.
Zwischenwände:	Mauerwerk 11,5 cm lt. Bauakte
Geschossdecken:	Stahlbetondecken lt. Baubeschreibung.
Dach:	
Dachkonstruktion:	Stahlbeton.
Dachform:	Flachdach.
Dachdeckung:	Bitumenpappdach lt. Baubeschreibung.

Ausbau:

Treppen:	Zweiläufige Geschosstreppe aus Stahlbeton, belegt mit Kunststeinstufen, Stahlgeländer aus Senkrechtstäben und Mipolamhandlauf.
Fußböden:	KG: Estrich. Treppenhaus: Kunststeinplatten.
Wände:	KG: Mauerwerk mit Anstrich. Treppenhaus: Strukturputz mit Anstrich, Untersichten der Treppenläufe glatt geputzt.
Decken:	Stahlbeton.
Fenster:	Kunststofffenster mit Rollläden. Im Treppenhaus wurden die Kunststoff-Fenster in 2025 erneuert. Im Keller Stahlfenster.
Türen:	Hauseingangstüre in Aluminium mit Glasausfachungen in einfachem Strukturglas. Wohnungseingangstüren aus Holz in Holzzarge. Im Keller allgemein Bretterverschlagstüren, ein Keller zum Wohnungseigentum Nr. 21 hat eine Stahltür.

Haustechnische Anlagen:

Elektroinstallation:	Übliche Ausführung, Unterverteilung im Hausflur.
Heizung:	Gasetagenheizungen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

Besondere Bauteile:

- Kellerlichtschächte mit Rostabdeckungen
- Eingangsüberdachung in vermutlich Kunststoffkonstruktion.
- Loggien an der Gebäuderückseite. Stahlgeländer.

Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums:

Die 1960 erstellte Wohnanlage befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Unterhaltungszustand. Der Gebäudeteil Jahnplatz 36 wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem an 2 Seiten verkleidet: Der West- und der Nordseite.

An den anderen Fassaden sind teilweise Verfleckungen und Laufspuren von Wasser unter den Fensterbänken sichtbar. Feuchtigkeitserscheinungen an den Kragplatten der Laubengänge vom Jahnplatz 37a,b,c,d.

Der Weg vor den Fassaden hat teilweise leichte Beschädigungen im Pflaster.

Am Hauseingang befinden sich Farbabplatzungen. Insgesamt sind die Außenfassaden in absehbarer Zeit zu überarbeiten und neu zu streichen.

Im Treppenhaus zeigen sich die Wände vor allem im Bereiche der Briefkästen verfleckt und müssen neu gestrichen werden. Die Senkrechtstäbe des Geländers der Geschosstreppe zeigen Farbabplatzungen.

Die Kosten für die Behebung der Schäden am Gemeinschaftseigentum sind von der Eigentümergeinschaft anteilig nach Miteigentumsanteilen zu tragen.

Die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2024 beträgt laut Aussagen der Hausverwaltung 34.455,00 €; davon müssen die Kosten für die erneuerten Treppenhausfenster noch in Abzug gebracht werden.

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.

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.

Gemäß Energieeinsparverordnung ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten von Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Es gibt einen Energieausweis für das Gebäude vom 07.10.2021: pro Jahr beträgt der Primärenergieverbrauch 179,8 kWh/m², der Endenergieverbrauch 159,5 kWh/m².

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

Tatsächliches Baujahr:	1960
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025:	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes (wenige Modernisierungen):	25 Jahre

Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 21

Lage des Wohnungseigentums im Gebäude:	Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss rechts, an der Nordseite und wird über den Hauseingang an der Ostseite erschlossen.
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	3-Zimmer- Wohnung von rd. 64 m ² Wohnfläche, mit Eingangsdiele, vermutlich Küche, Bad, Abstell- kammer, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinder- zimmer. 2 Kellerräume.
Fußböden:	Unbekannt.
Wände:	Unbekannt. Standardmäßig vermutlich Putz, Tapete und Anstrich.
Decken:	Unbekannt.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Rolllä- den. Außenfensterbänke aus Metall.
Türen:	Eingangstüre: Holztür in Holzzarge mit Spion. In- nentüren: vermutlich Holztüren in Holzzargen.
San. Einrichtungen:	Unbekannt; standardmäßig vermutlich Bad mit Ba- dewanne oder Dusche, Toilettenkörper und Waschbe- cken.
Heizung:	Gasetagenheizung.
Elektroinstallation:	Ältere Ausführung.
Vermietungszustand:	Die Wohnung ist unvermietet und wird von dem Ei- gentümer selbst genutzt.

Baulicher Zustand WE Nr. 21:

Die Räume der Eigentumswohnung konnten nicht besichtigt werden. Folglich kann keine Aussage über Aufteilung, Ausstattung und Zustand gemacht werden. Es ist von einem ggf. renovierungsbedürftigen Zustand auszugehen. Ein diesbezüglicher Sicherheitsabschlag wird auftragsgemäß nicht angesetzt.

Außenanlagen:

Zwischen der Längsseite des Gebäudes Jahnplatz 36 und dem Jahnplatz wurde ein Grünstreifen mit anschließendem Stabmattenzaun zur Einfriedung angeordnet.

Die Grundstücksgrenzen wurden allgemein mit Stabmattenzäunen verschiedener Höhen, bzw. mit Buschwerk eingefriedet.

Ebenfalls wurden die Flächen der Sondernutzungsrechte für die Erdgeschosswohnungen mit Stabmattenzäunen eingegrenzt.

Die Erschließung der rückwärtigen Einstellplätze erfolgt über eine Zufahrt vom Jahnplatz aus. Es handelt sich um einen Hof im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze mit asphaltierten Stellplätzen und Zufahrtsfläche. Die hofseitige Freifläche ist teilweise für das Abstellen von laut Planunterlagen 10 PKW Einstellplätzen konzipiert.

Zwischen der Zufahrtsfläche und der südlichen Grundstücksgrenze fällt das Gelände zum tiefer liegenden Nachbargrundstück ab; die Böschung ist begrünt. Im südöstlichen Bereich ist eine kleine Grünfläche mit aufstehendem Baum.

Im nordöstlichen Bereich befinden sich weitere Stellplätze auf einer dreiecksförmigen Fläche, die mit Betonsteinpflaster befestigt wurde. Diese geht übergangslos und ohne Abgrenzung in die gepflasterte Fläche des Nachbarflurstücks 305 und 311 über.

Entlang der Eingangsfassaden wurden im nördlichen Grundstücksbereich Wegeflächen mit Betonsteinpflaster und davor einen Rasenfläche angelegt.

Mülltonnenboxen befinden sich sowohl im nordwestlichen Grundstücksbereich als auch neben der östlichen Giebelfassade.

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

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden den Berechnungen des Architekten in der Hausakte entnommen. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde. Zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die Modellparameter vom Gutachterausschuss Essen zu verwenden. "Berechnung der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Erläuterungen zum Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (**bis maximal 15 % der Wohnfläche**) sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen."

Diele:	$1,30 * 3,96$	$= 5,15 \text{ m}^2$
Küche:	$2,10 * 3,11 - \text{ca. } 0,50 * 0,30$	$= 6,38 \text{ m}^2$
Bad (inkl. AB):	$1,76 * 3,11$	$= 5,47 \text{ m}^2$
Zimmer:	$2,95 * 4,51$	$= 13,30 \text{ m}^2$
Zimmer:	$4,38 * 4,70$	$= 20,63 \text{ m}^2$
Zimmer:	$4,39 * 3,51 - \text{ca. } 0,60 * 0,80$	$= 14,93 \text{ m}^2$
		$= 65,86 \text{ m}^2$
Abzug für Putz:	$65,86 * 0,97$	$= 63,88 \text{ m}^2$
Wohnfläche Wohnungseigentum Nr. 21:		rd. 64 m²

Anmerkung: Die Wohnungsgröße entspricht auch der Angabe in der Teilungserklärung.

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens 2 möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient unter anderem zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Die für die marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten und Marktpassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

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

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 Wertermittlungstichtag 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.

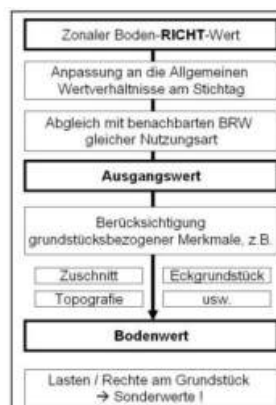
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §24 Abs. 1 und §13 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, 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. 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 17252 Essen-Altendorf, Jahnplatz 36, 37 a bis d, zum Stichtag 01.01.2025:

280,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand = Baureifes Land

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

Erschließungsbeitrags-
rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II - V

Grundstückstiefe = 40 m

Anmerkung: Der Bodenrichtwert ist durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern errichtet werden, geprägt.

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

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 280 bis 320 €/m² oder haben andere Nutzungen. Es ist keine Anpassung an die Nachbarzonen notwendig, da das zu bewertende Grundstück im mittleren Bereich seiner Zone liegt. Als Basiswert wird von dem zonalen Bodenrichtwert, = **280 €/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 24.09.2025 herangezogen.

Berücksichtigung der Grundstücksgröße und -zuschnitt

Mit 2.186 m² ist das zu bewertende Grundstück wesentlich 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 tief als 40m ist.

Ein Abschlag ist angemessen und wird gutachterlich mit 5 % geschätzt.

$$280,00 \text{ €/m}^2 * 0,95 = 266 \text{ €/m}^2$$

rd. 266 €/m²

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum **Wertermittlungsstichtag 24.09.2025** wie folgt geschätzt:

$$2.186,00 \text{ m}^2 * 266,00 \text{ €/m}^2 =$$

581.476,00 €

Bodenwert, Gesamtgrundstück:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag)

rd. 581.000,00 €

3.2.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 21

Den einzelnen Wohnungs-, bzw. Teileigentumen ist ein anteiliger Bodenwert im Verhältnis der relativen Wertanteile der Einzeleigentume am Wert des gesamten bebauten Grundstücks zuzuordnen.

Die gem. Teilungserklärung vorgenommenen Miteigentumsanteile entsprechen nach Überprüfung **in etwa** der anteiligen Wertigkeit der zu bewertenden Wohnungseigentume am Gesamtobjekt; deshalb können die jeweiligen Bodenwertanteile für die Ertrags- und Sachwertermittlung angesetzt werden. (Eine theoretisch erforderliche Korrektur aufgrund der vorliegenden Abweichungen ist vorliegend aufgrund vernachlässigbarer Wertauswirkung nicht erforderlich).

Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 21

$$\text{anteilig: } 581.000,00 \text{ €} \times 3.874 / 100.000 = 22.507,94,00 \text{ €}$$

rd. 22.500,00 €

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.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

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

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im 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 Lage. Der Liegenschaftszinssatz wird mit 1,8 % geschätzt (unvermietet, generell Vermietungsobjekt, einfache Lage, jedoch geringe Miete, geringe RND).

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 **25 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 unvermietet und wird vom Eigentümer angeblich selbst genutzt. 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 1960): **rd. 6,65 €/m²**

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

Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3 (64 m²) * 0,97

Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges
gem. Punkt 8 und 9. etc. (tlw. WD-Verbundsystem, kein Balkon etc.) * 0,98

Mietwert gem. Mietspiegels:

$6,65 \text{ €} * 0,94 * 0,97 * 0,98 = 5,94 \text{ €/m}^2$ **rd. 5,90 €/m²**

Ortsübliche Nettokaltmiete Wohnungseigentum Nr. 167

Wohnung Nr. 21	64 m ²	5,90 €/m ²	377,60 €/Monat	4.531,20 €/Jahr
----------------	-------------------	-----------------------	----------------	-----------------

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt 4.531,20 €

3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 21**Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete** **4.531,20 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 420 € / Wohnung) - 420,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,80 € /m² Wohnfläche bei 64m²) - 883,20 €Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen): - 90,62 €

- 1.393,82 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.393,82 €

Jährlicher Reinertrag 3.137,38 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

1,8 % x 22.500,00 € - 405,00 €

Ertrag des Wohnungseigentums 2.732,38 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 25 Jahre

* Vervielfältiger * 19,99

bei 25 Jahren Restnutzungsdauer und 1,8 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlage 54.620,28 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 22.500,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 77.120,28 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 21: rd. 77.000,00 €

3.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 31/32 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

Auszug aus § 24 Abs. 1 und § 20 Abs. 2 ImmoWertV:

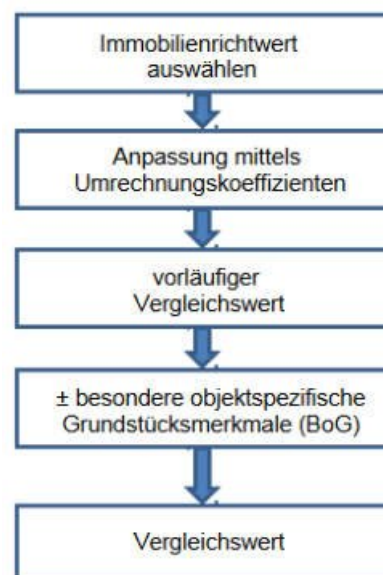
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

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 Vergleichsverfahren 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 Vergleichsverfahren 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 Wertermittlungstichtag wird von einer Stagnation ausgegangen. Siehe auch Wohnungseigentumsindex gem. GMB Essen:

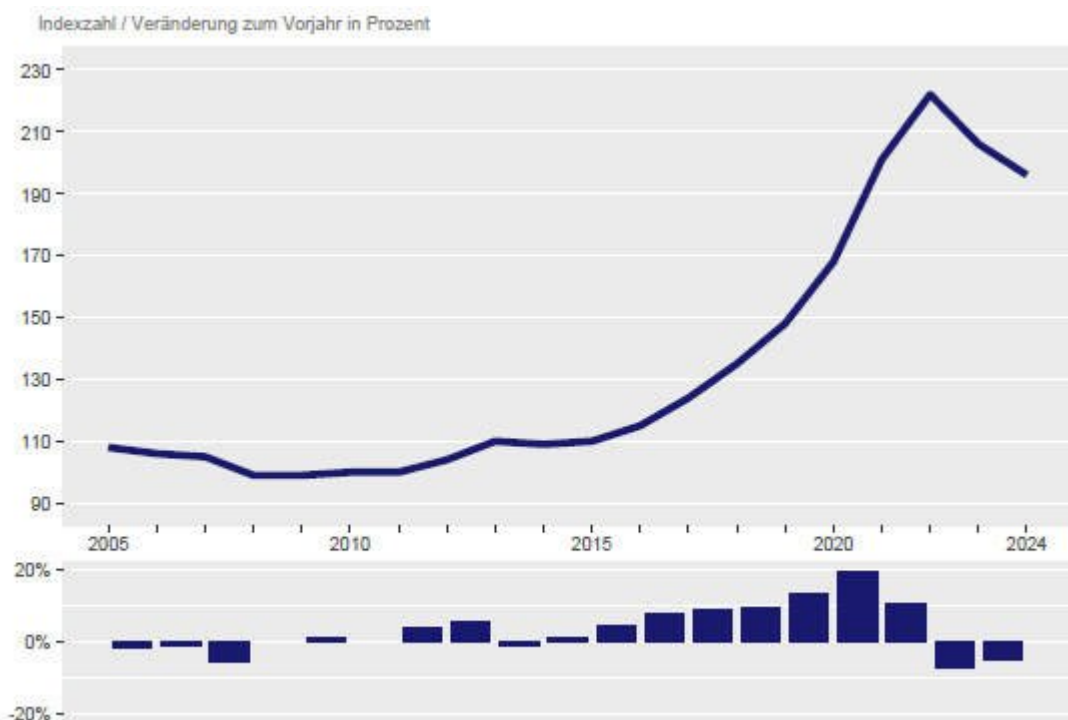


Abbildung 6.4: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 117252, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Altendorf
Immobilienrichtwertnummer	117252
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
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

Tabelle 1: Richtwertdetails

3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 21

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 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungstichtag	01.01.2025	24.09.2025	1,0 1.850,00 €/m ²
Mikrolage			
Angepasster IRW			rd. 1.850,00 €/m²
Baujahr	1962	1960	1,00
Wohnfläche	69 m ²	64 m ²	0,994
Gebäudestandard	mittel	Einfach bis mittel	0,843
Wohneinheiten im Gebäude	7-12 WE je Eingang	8 WE	1,00
Terrasse / Balkon	Vorhanden	Nicht Vorhanden	0,899
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Nicht Vorhanden	1,00
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Nicht Vermietet, generell Vermietungsobjekt	0,905
Summe Zu / Abschläge			1.850,00 €/m ² *0,994 *0,843 *0,899 *0,905
Vorläufiger Vergleichswert			1.261,23 €/m ²
Angepasster Vergleichswert			rd. 1.260,00 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		64 m ²	80.640,00 €
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“			
Stellplatz			
BoG (sh. wie Ertragswert)			
Vergleichswert			rd. 81.000,00 €

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. 21

Der Vergleichswert wurde mit rd. 81.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 77.000,00 € 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. 80.000 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine unvermietete eigen genutzte Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses (Jahnplatz 36) mit 8 Parteien als Zweispänner. Die gesamte Wohnanlage Jahnplatz 36, 37 a,b,c,d besteht aus zwei L-förmig angeordneten Mehrfamilienhäusern mit 5 Hauseingängen und 5 Hausnummern. Insgesamt sind 23 unterschiedlich große Wohneinheiten vorhanden. Die Gebäude wurden ca. 1960 errichtet. Die Grundstücksgröße beträgt 2.186 m². Die zu bewertende Wohnung Nr. 21 hat eine Größe gem. Teilungserklärung von rd. 64 m² und besitzt eine normale Grundrissgestaltung mit Diele, Küche, Bad, Abstellraum, Wohnzimmer und 2 Schlafzimmer, kein Balkon. Die Räume der Wohnung konnten nicht besichtigt werden, folglich kann keine Aussage über Ausstattung und Zustand gemacht werden. Das Objekt wurde, in Absprache mit dem Amtsgericht Essen, ohne Innenbesichtigung bewertet.

Die Bewertung erfolgte aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen, ohne Sicherheitsabschlag.

Es muss damit gerechnet werden, dass ggf. Sanierungsarbeiten in der Wohnung getätigt werden müssen.

Der Verkehrswert für 3.874 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in **45143 Essen, Jahnplatz 36, 37a,b,c,d**, Gemarkung Altendorf, Flur 7, Flurstück 582, verbunden mit dem **Wohnungseigentum an Nr. 21** des Aufteilungsplanes, Wohnungsgrundbuch von Altenessen Blatt 1308, wird zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025 mit

80.000,00 €

in Worten: achtzigtausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 17,7, rd. 1.250 €/m² bei 64 m² Wohnfläche).

Dieser Wert liegt etwas oberhalb der Durchschnittswerte für Essen-Altendorf für das vorhandene Baujahr, siehe auch Auszug aus GMB 2023 (Werte für 2022) und GMB 2022 (Werte für 2021) vergleichbar mit heutigem Preisniveau (keine Ableitung in 2024).

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe				Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018	
Altendorf						
	Anzahl	≤ 3	47	18	≤ 3	—
	Median-KP [€/m ² WF]	1.294	1.089	1.615	1.603	—
	Max-KP [€/m ² WF]	—	2.448	2.411	—	—
	Min-KP [€/m ² WF]	—	592	581	—	—
	StAbw-KP [€/m ² WF]	—	398	548	—	—
	Median-WF [m ²]	63	56	68	79	—
	Median-Baujahr	1940	1964	1984	1996	—
Altendorf						
	Anzahl	≤ 3	44	15	7	—
	Median-KP [€/m ² WF]	1.294	969	1.364	1.603	—
	Max-KP [€/m ² WF]	—	1.894	2.411	2.673	—
	Min-KP [€/m ² WF]	—	345	451	957	—
	StAbw-KP [€/m ² WF]	—	330	540	800	—
	Median-WF [m ²]	63	56	63	87	—
	Median-Baujahr	1940	1964	1984	1997	—

Mülheim a.d. Ruhr, 31.10.2025



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.

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger VerlagsgmbH, Köln, 9. Aufl. 2020.

Sprengnetter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

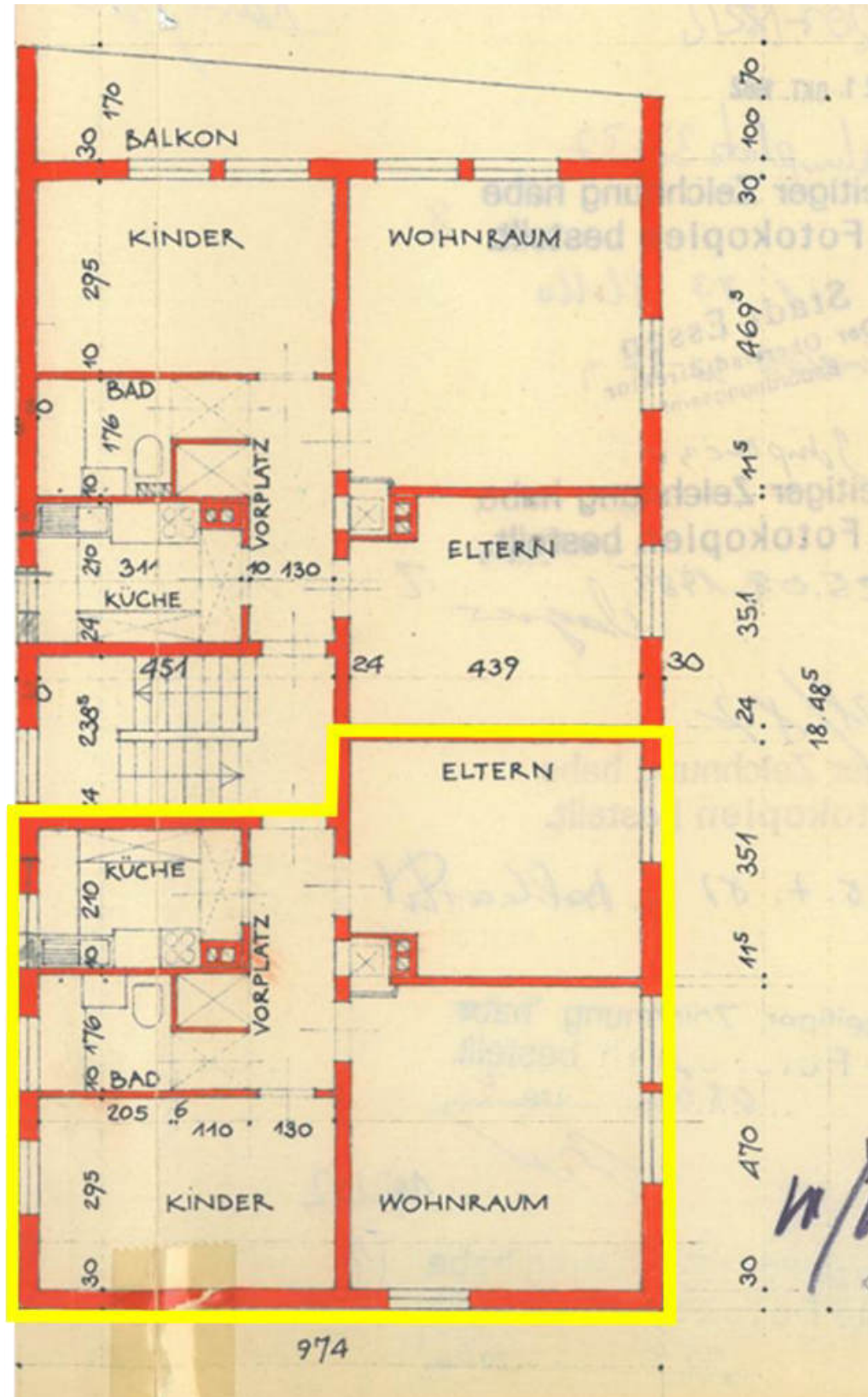
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

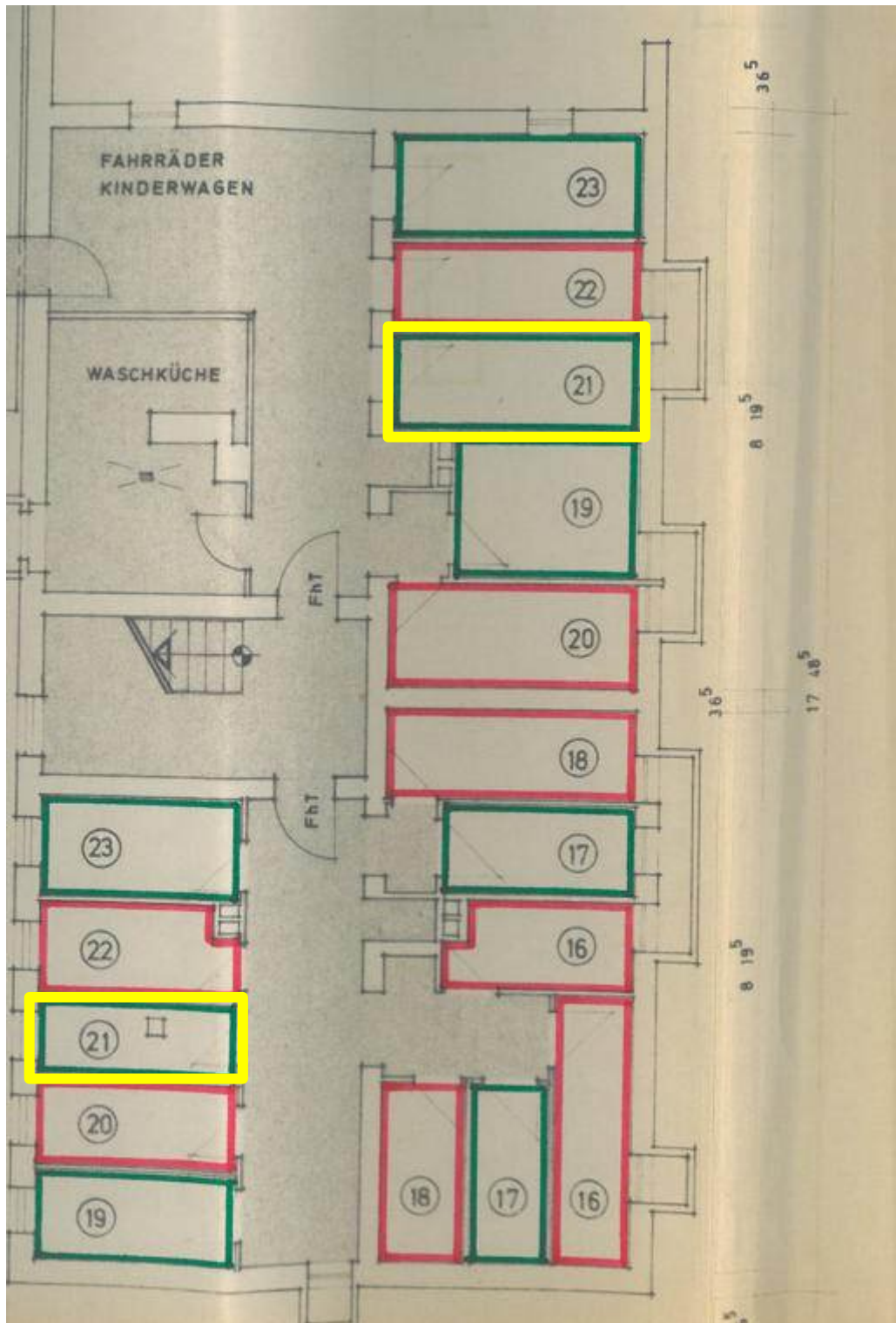
Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2



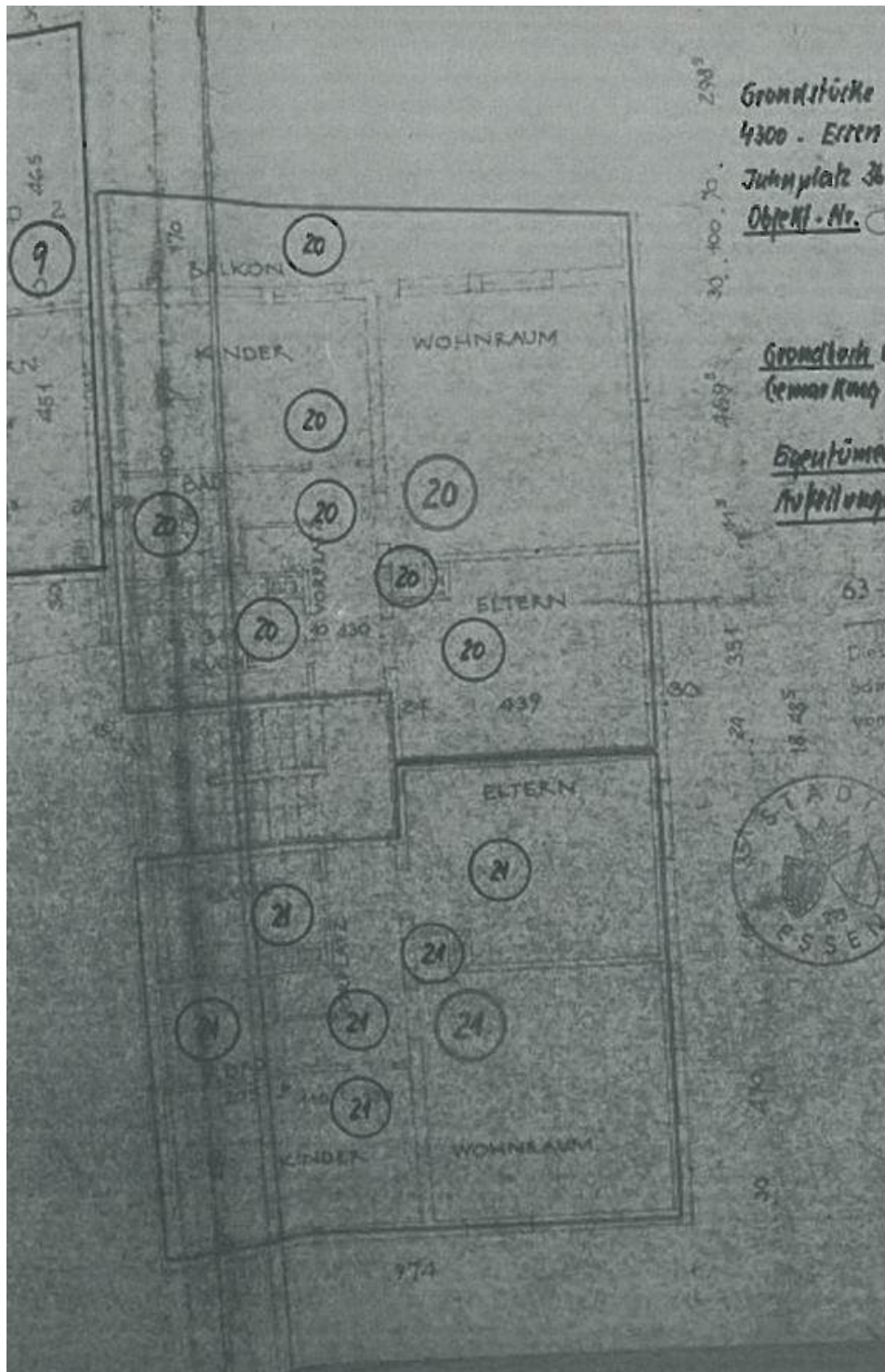
Grundriss Wohnungseigentum Nr. 21 gemäß Planunterlagen.

Anlage 3



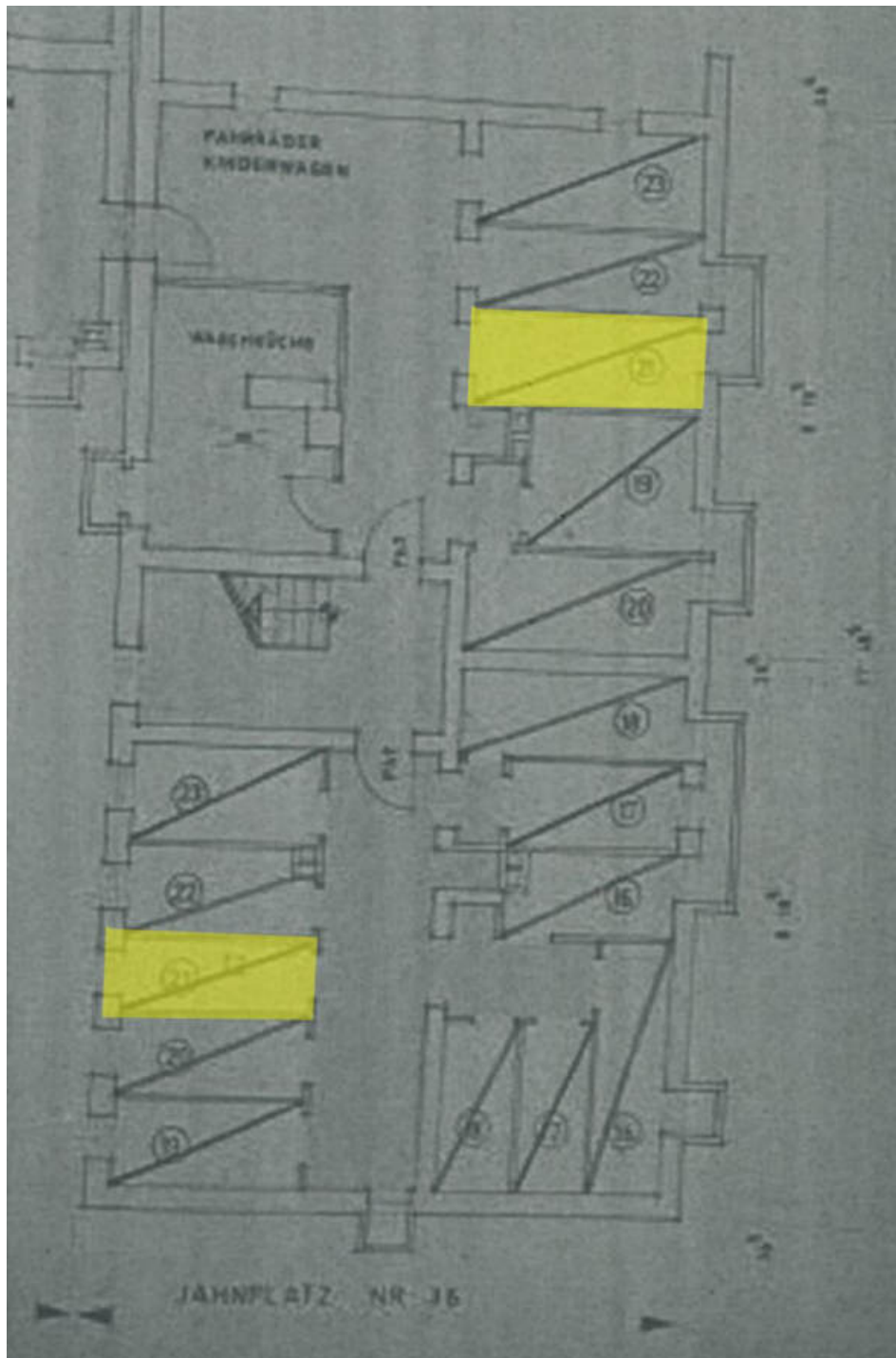
Grundriss Kellergeschoss mit den zugehörigen Kellerabteilen **Nr. 21** gemäß Bauplänen

Anlage 4



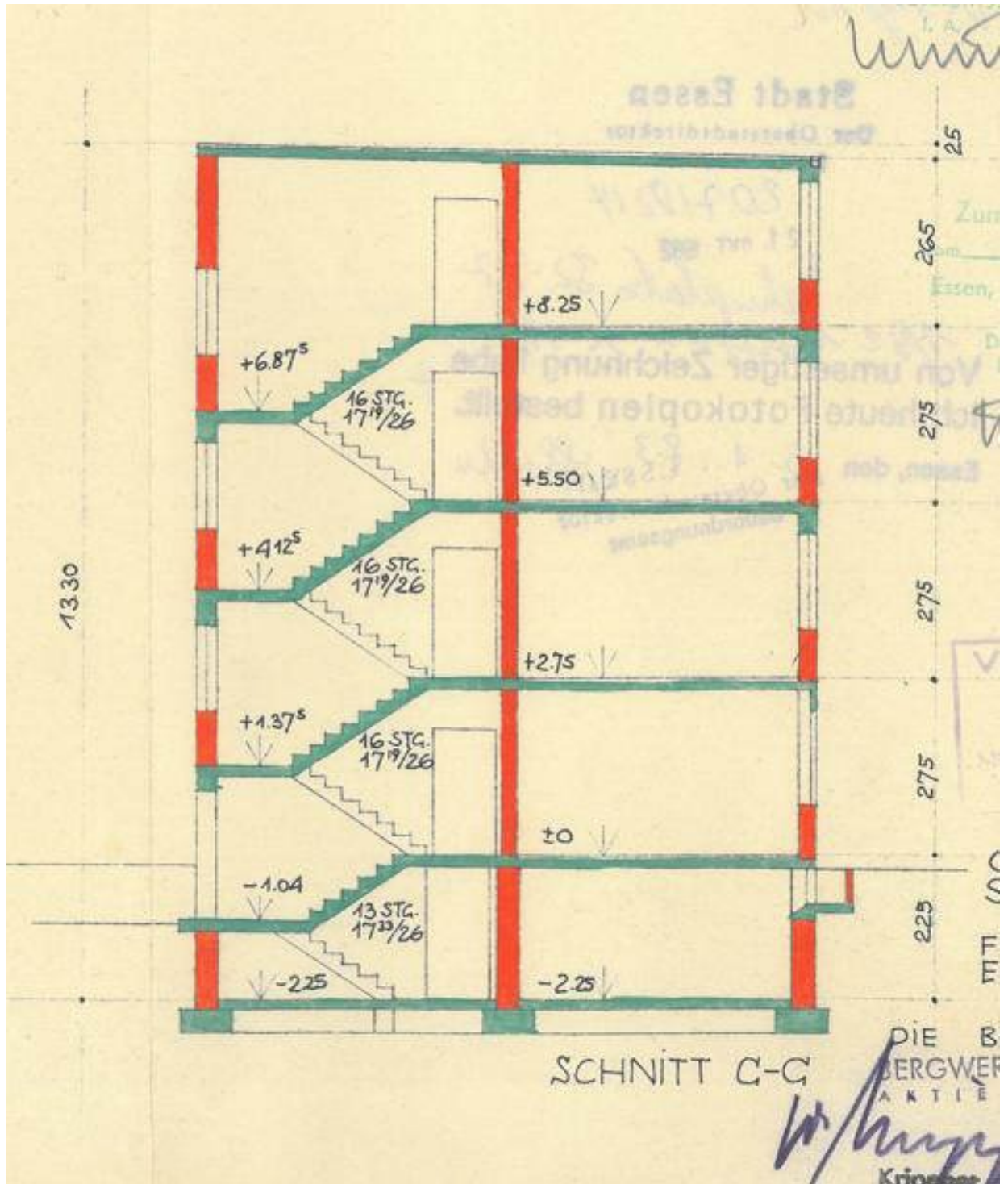
Grundriss 2. OG mit dem zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 21** gemäß Teilungserklärung /Aufteilungsplan

Anlage 5



Grundriss Kellergeschoss mit zugehörigen Kellerräumen **Nr. 21**
gemäß Teilungserklärung / Aufteilungsplan

Anlage 6



Gebäudeschnitt Jahnplatz 36