

anonymisierte Version des Gutachtens

16.01.2026

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 183 K 54/25



Objekt: 4.878,52 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 45149 Essen, Humboldtstraße 294 Gemarkung Haarzopf, Flur 3, Flurstück 973 verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 2** gelegen im KG, EG und DG im Vorderhaus und in einem Teilbereich des Mittelbaues, Wohnungsgrundbuch von Haarzopf Blatt 2917

Verkehrswert: **359.000,00 Euro**

Wertermittlungsstichtag
(= Qualitätsstichtag): 12.12.2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	12
1.3 Erschließungszustand	13
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	14
2. Gebäudebeschreibung	19
2.1 Fotoreportage	20
2.2 Ausführung und Ausstattung	22
2.3 Massen und Flächen	29
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	37
3.3.1 Ertragswert	42
3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 2	43
3.4 Vergleichswertermittlung	44
3.4.1 Immobilienrichtwert	47
3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 2	48
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	52
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 2	52

Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 25.09.2025
(Eingang 04.10.2025):

XXXXXXXXXX

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßen und Verkehr der Stadt Essen vom 24.11.2025
 - 1.2 Schreiben der Stadt Essen, Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster, über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht vom 08.10.2025
 - 1.3 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation:
<https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>
 - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg 31.10.2025 und Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
 - 1.5 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes vom 10.10.2025
 - 1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Wohnungsgrundbuch von Haarzopf, Blatt 2917 vom 07.08.2025.
 - 1.7 Auskunft über das Geoportal Essen zum planungsrechtlichen Zustand:
<https://geoportal.essen.de/planenbauen/>
 - 1.8 Schreiben des Einwohneramts Essen, Wohnungsangelegenheiten, vom 07.10.2025
 - 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/>
 - 1.14 Teilungserklärung und zugehörige Aufteilungspläne.
 - 1.15 Einsicht in die Bauakte der Stadt Essen.
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 12.12.2025.
Teilnehmer:
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Frau Lara Dodel, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
 - 2.2 Arbeiten, die von der Mitarbeiterin Frau Lara Dodel ausgeführt wurden: Foto-reportage am Ortstermin.

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.

3. Eigentümer: xxx.
4. Feststellungen auf Grund von Anfragen bei der Hausverwaltung:
Der Eigentümer übermittelte keine Informationen über eine ggf. vorhandene Hausverwaltung. Da es nur zwei Eigentümer gibt, wird davon ausgegangen, dass es keine offizielle Hausverwaltung gibt. Auch wird davon ausgegangen, dass für das Gemeinschaftseigentum keine Erhaltungsrücklage vorhanden ist.
5. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 12.12.2025 festgelegt.
6. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 59 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit 5 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 6 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-Haarzopf.

Essen-Haarzopf mit rd. 6.879 Einwohnern ist ein grüner, dörflich geprägter Stadtteil im Westen Essens (Stadtbezirk III), bekannt für seine vielen Felder, Grünflächen und lockere Wohnbebauung, die ihm einen ländlichen Charakter verleihen, mit zentraler Einkaufsmöglichkeit in der "Neuen Mitte Haarzopf" an der Kreuzung Erbach.

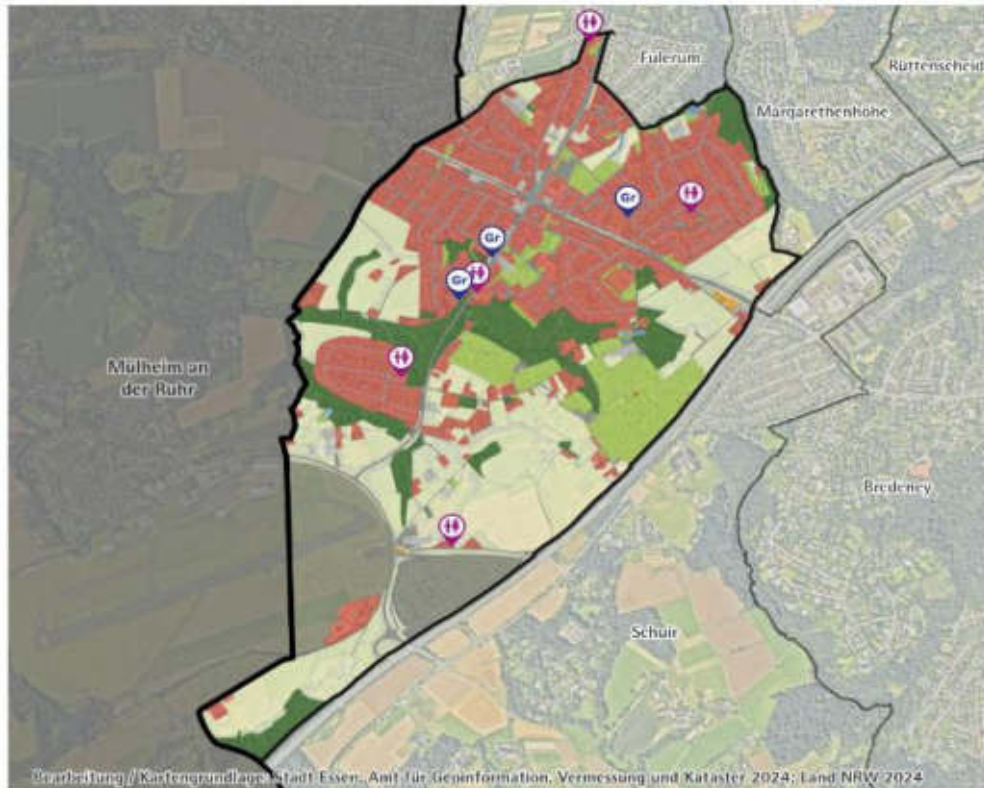
Er grenzt an Fulerum, Margarethenhöhe, Schuir und Mülheim-Heißen.

Siehe auch Daten zum Stadtteil Essen-Haarzopf aus der homepage der Stadt Essen: Quelle:

https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/12/ein_blick_auf_stadtteile/Haarzopf_28.pdf

Stadt Essen: Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

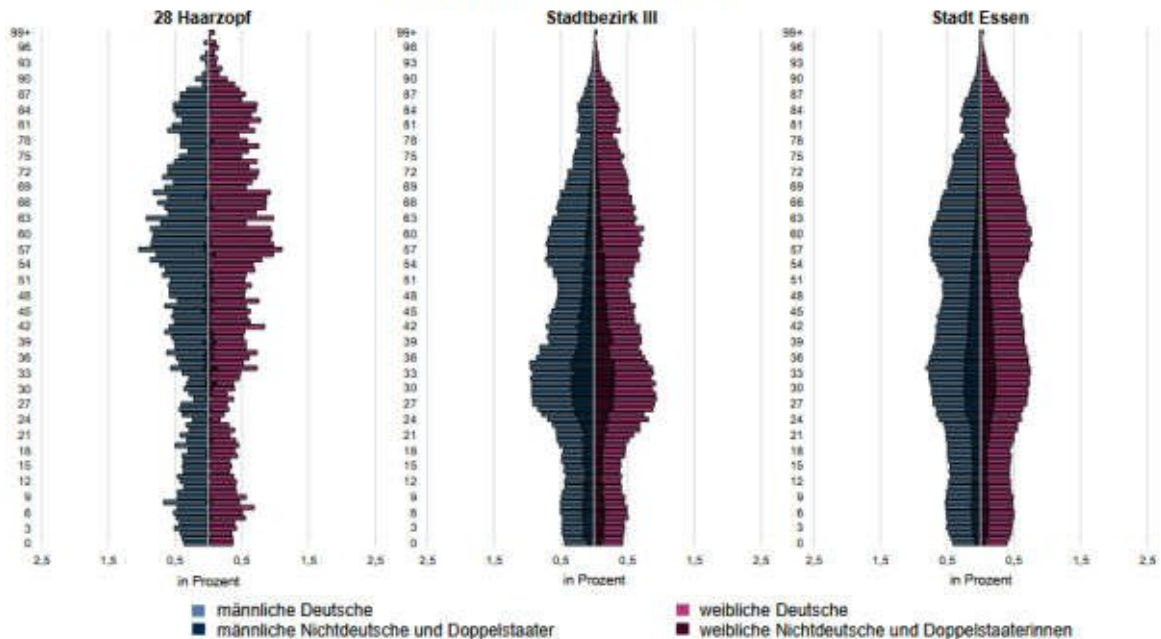
A Fläche und Bevölkerungsdichte



- Siedlung
- Parks / Kleingärten / Friedhöfe
- Gewässer / Wasserflächen
- Gewerbe / Industrie
- Wald / Halden (rekultiviert)
- Abgrabungsflächen
- Verkehrsflächen
- Landwirtschaft / Freiraum
- Ver- / Entsorgung (Energie, Abwasser, Abfall, Halden)

Quellen:
 Fachbereich Schule, Jugendamt,
 Flächennutzungskartierung
 Regionalverband Ruhr, Essen; digitale
 Bearbeitung: Team Geodaten,
 Stadtplanwerk und Luftbilder Stand 2024

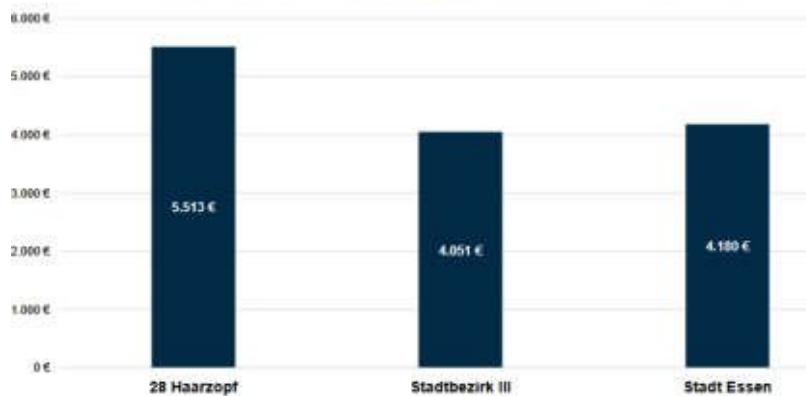
Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung nach Geschlecht, Staatsangehörigkeit und Alter am 31.12.2024 - in Prozent



Wohnungen nach Art der Wohnung am 31.12.2024



Median der monatlichen Bruttoarbeitsentgelte sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigter¹ insgesamt am Wohnort Essen am 31.12.2024



Entfernungen von dem zu bewertenden Objekt:
 Bis zum City-Bereich von Essen (Hauptbahnhof) sind es ca. 6,5 km in nordöstlicher Richtung.
 Die Anbindung an die Autobahn erfolgt in ca. 1,5 km Entfernung in südöstlicher Richtung über die Anschlussstelle Essen-Haarzopf zur A 52 bzw. in nordwestlicher Richtung über die Anschlussstelle Mülheim-Heißen zur A 40.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere bis gute Wohnlage gem. Mietspiegel der Stadt Essen 2022; Faktor 1,08.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und kleinere Einzelhandelsbetriebe befinden sich in unmittelbarer Nähe in der Fulerumer Straße.

Die Bus-Haltestelle ist in 3 Gehminuten zu erreichen auf der Hatzper Straße.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Das zu bewertende Wohnungseigentum liegt in einem eingeschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist unterteilt in ein Vorderhaus, einen Mittelbau und ein Hinterhaus. Die Eigentümergemeinschaft umfasst nur 2 Wohnungseigentume.

In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienreihenhäuser, vereinzelt auch Mehrfamilienhäuser.

Immissionen:

Bei dem *Fulerumer Straße* handelt es sich um sehr stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist.

Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer hohen Belastung. 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 ca. 55 bis 59 dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden.

Auszug aus der Lärmkarte der Stadt Essen im Bereich des zu bewertenden Objekts, für den Straßenlärm 24 Stunden:



Starkregenereignisse:

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



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

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

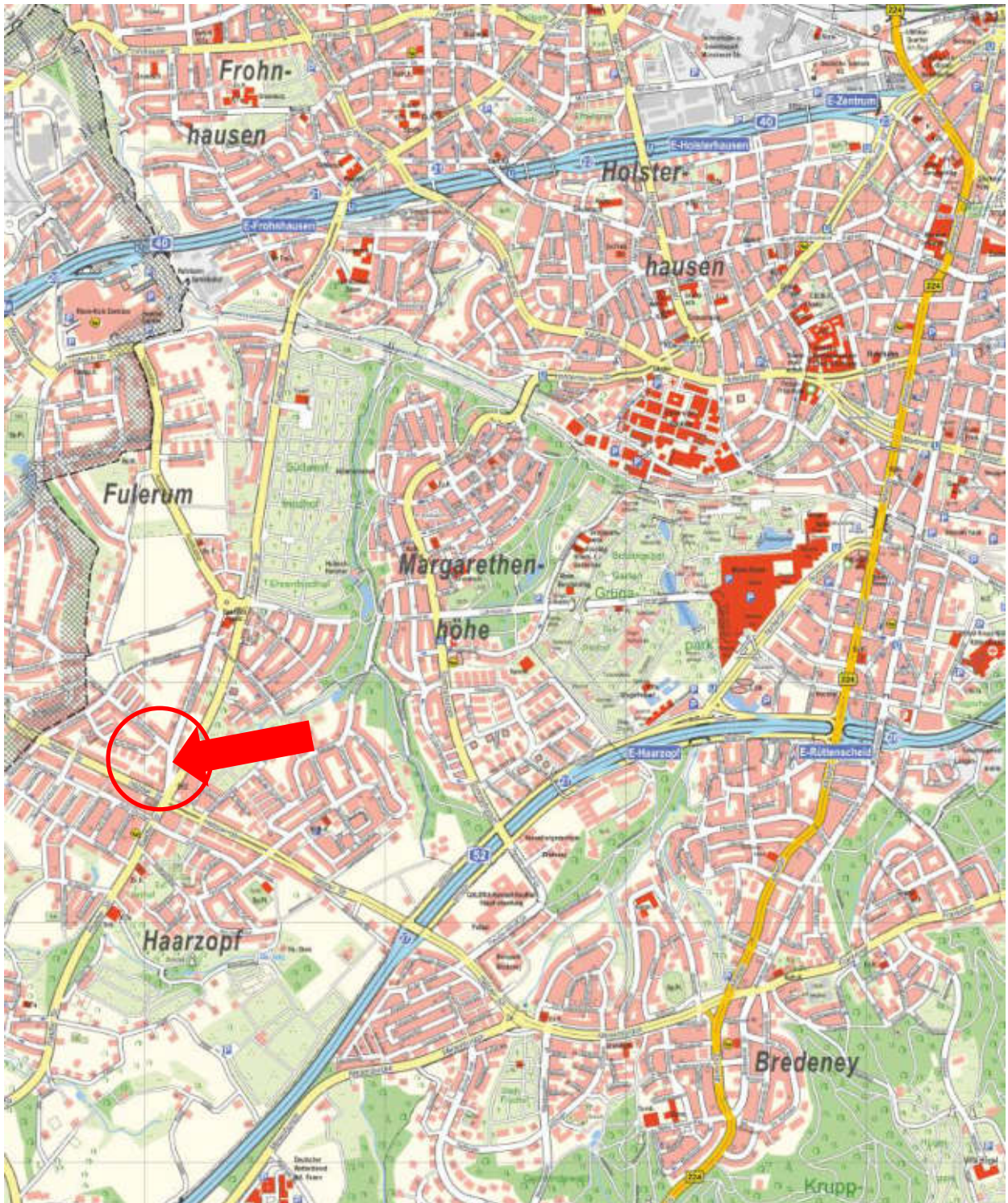
Auf der Karte wird die Ausdehnung der Überschwemmung flächenhaft gezeigt. Die potenzielle Einstautiefe wird dabei in drei Klassen unterteilt: 0 bis 0,05 Meter, 0,05 bis 0,25 Meter oder höher als 0,25 Meter.

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

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

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

Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks in Essen – Haarzopf 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 Flurstück 973 eingefügt:



**Stadt Essen
Katasteramt**

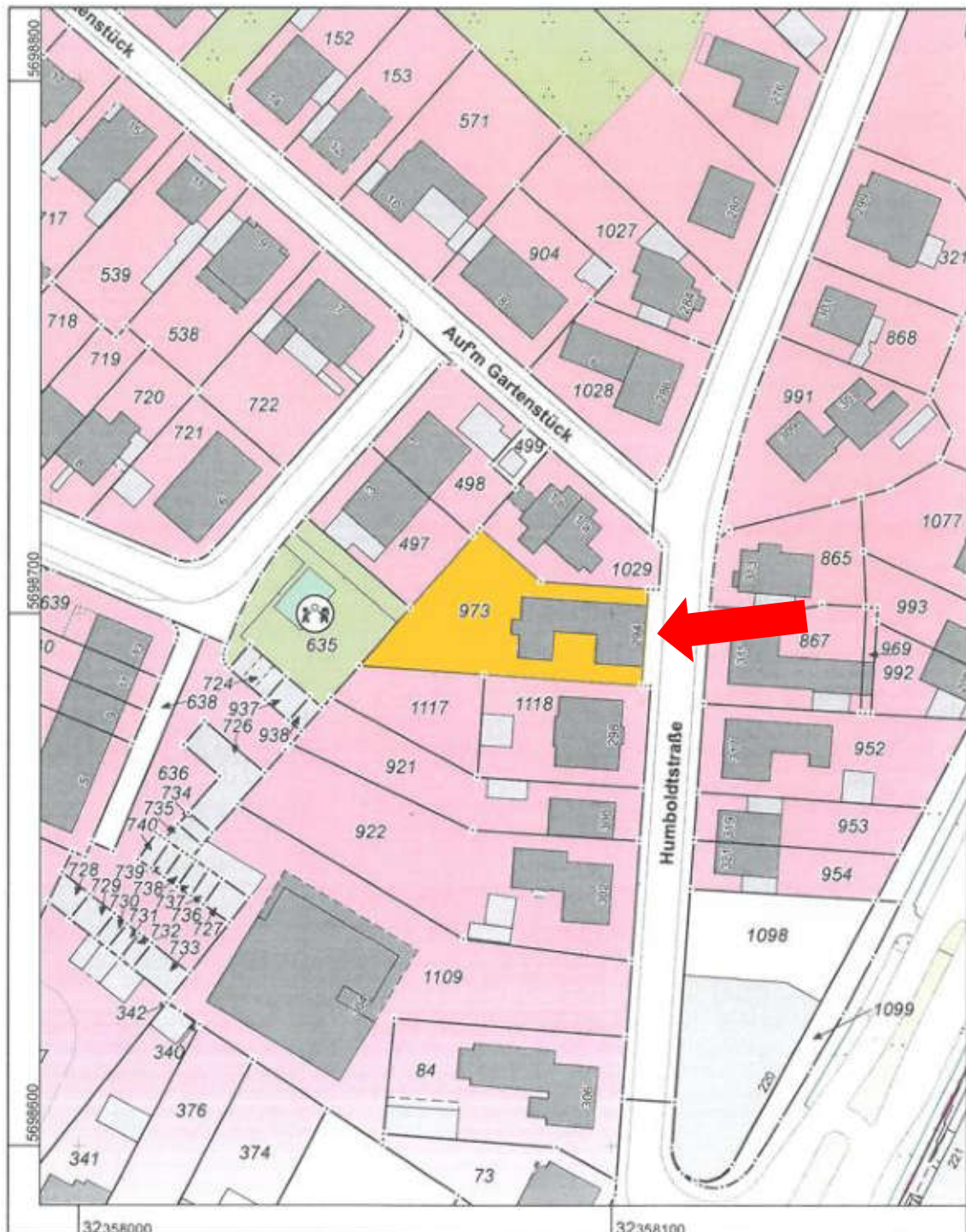
Lindenallee 10
45127 Essen

Flurstück: 973
Flur: 3
Gemarkung: Haarzopf
Humboldtstr. 294, Essen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW

Erstellt: 08.10.2025
Zeichen: E1-2025-03298



Flurstück 973

Straßenfronten:	Humboldtstraße: ca. 58,00 m
Mittlere Breite:	Im vorderen Bereich: ca. 18 m. Im hinteren Bereich: ca. 28 m
Mittlere Tiefe:	ca. 39 bis 53 m.
Grundstücksgröße:	927 m ² .
Topografie:	Eben.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig. Im vorderen Bereich rechteckig, im hinteren Bereich trapezförmig.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Humboldtstraße:</i> Ausgebaute, asphaltierte und mit beidseitigen Gehwegen ausgerüstete Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr. Parkmöglichkeiten halbseitig auf der Straße, tlw. auch Parkbuchten. Der Gehweg auf der Seite des zu bewertenden Grundstücks ist breiter als die Norm.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	<p>Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAGNW) sind für das Grundstück Humboldtstraße 294 getilgt.</p> <p>Beiträge nach § 8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW für straßenbauliche Maßnahmen liegen zurzeit nicht als Meldung vor.</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, unterliegen dem Beitrags-erhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstat- tungsleistung.</p>

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telekommunikation.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Die Eingangsfassade des Vorderhauses wurde direkt an den öffentlichen Gehweg gebaut. Entlang der rechten Hausseite verläuft ein mit Rasensteinen befestigter Zufahrtsweg. Entlang der linken Hausseite verläuft ein mit Waschbetonplatten befestigter Zufahrtsweg, der sich verwildert zeigt. Zum Gehweg hin wurde ein provisorischer Stahlzaun aufgestellt. Die rechte und linke vordere Grundstückseinfriedung zu den Nachbargrundstücken erfolgt mit Stabmattenzäunen. Die rückseitige Grundstücksgrenze wurde, soweit erkennbar, mit Betonelementen mit Pflanzkästen eingefriedet; rechts mit Holzbretterzäunen und Stabmattenzäunen. Das sich anschließende rückwärtige Nachbargrundstück liegt etwas höher.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Haarzopf Blatt 2917:

Amtsgericht Essen		Grundbuch von Haarzopf				Blatt 2917	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	m ²
1	2	a	b	c/d	e	4			
1		4.878, 52/10.000 Haarzopf	3	973	Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gebäude- und Freifläche Humboldtstr. 294		9	27	
verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 2 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentumsrecht Haarzopf Blatt 2916 beschränkt. Der Eigentümer bedarf zur Veräußerung der schriftlichen Zustimmung des anderen Eigentümers außer zur Veräußerung an den Ehegatten und an Verwandte in gerader Linie. Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 19. März 1998 Bezug genommen. Eingetragen am 17. April 1998.									

- Anmerkung
In Abteilung II des Grundbuches von Haarzopf Blatt 2917 bestehen, abgesehen von den Zwangsversteigerungsvermerken, keine Eintragungen.
- Anmerkung
Abteilung III:
Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- 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.
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
Im Baulastenverzeichnis von Essen besteht zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks keine Eintragung.
- Altlasten:
Auszug aus der Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Essen:

Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen

Grundstück Humboldtstr. 294, Gemarkung Haarzopf,
Flur 3 Flurstück(e) 973

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 altlastverdächtige Flächen und Altlasten zur Folge haben kann.

Mit Erhalt dieser Kurzauskunft steht es Ihnen frei, eine ausführliche Auskunft zu dem o.g. Grundstück zu beantragen.

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: In der Teilungserklärung, UK Nr. 14/19998 wurden folgende Besonderheiten festgelegt (sh. Auszug):

In Ergänzung von § 5 WEG wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

1. Die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung,
 2. die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,
 3. die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler,
 4. die Rolläden, sofern vorhanden,
 5. die Fenster und Türen der jeweiligen Wohneinheit.
2. Für die Erstellung, Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums kommt der jeweilige Eigentümer allein auf.

Auch trägt der jeweilige Eigentümer die Kosten der Instandhaltung desjenigen Gebäudeteils, auf welches sich sein Sondereigentum bezieht.

3. Die übrigen Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Betriebskosten (z.B. für Wasser, Abwasser, Strom, Heizung) tragen die Wohnungseigentümer zu gleichen Teilen.

Dies gilt nicht, falls laufende Kosten durch Meßeinrichtungen oder auf andere Weise einwandfrei getrennt festgestellt werden können; die so festgestellten Kosten trägt der betroffene Wohnungseigentümer allein.

Aus den Bestimmungen geht hervor, dass der jeweilige Sondereigentümer über die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums hinaus auch die Kosten zur Instandhaltung des Gebäudeteils zahlen muss, auf welchen sich sein Sondereigentum bezieht. Das ist im vorliegenden Fall für WE Nr. 2 das Vorderhaus und Teile des Mittelbaues (siehe auch Aufteilungspläne in den Anlagen). Das betrifft auch explizit die Fenster und Rollläden, die im Sondereigentum stehen.

Versäumt wurde in der Teilungserklärung festzulegen, welche Grundstücksbereiche welchem der beiden Sondereigentume als Sondernutzungsrecht zugeordnet werden. Dies ist über eine Änderung der Teilungserklärung nachzuholen, da faktisch eine Abgrenzung vorgenommen wurde, siehe auch Plan aus tim.online.nrw.de, Luftbild mit eingetragenen Flurstück und in Rot eingetragenen Abgrenzungen (Zaun bzw. Tor zur rückwärtigen Grundstücksfläche, die faktisch dem WE Nr. 1 zugeordnet wurde):



Solange bis diesbezüglich keine Zuteilung in der Teilungserklärung gemacht ist, gilt die gesamte Außenfläche als Gemeinschaftseigentum.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt.

Bergbau: Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

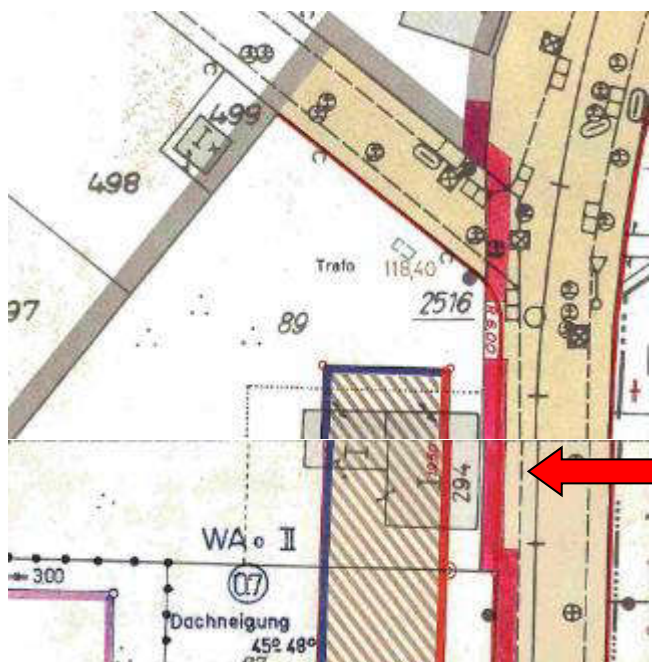
In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 5.

Anmerkung: Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen ange-stellt. 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.

Festsetzungen im Das zu bewertende Grundstück liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 04/68 vom 27.03.1971: „Verlängerte Fulerumer Str. u. I.Änderung zu Nr. 12/66“ mit den Festsetzungen:
WA, allgemeines Wohngebiet, II-geschossige Bauweise, GFZ 0,7, Dachneigung. 45 – 48°.
Festgelegten Baugrenzen.
Die Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB.
Auszug aus dem Bebauungsplan im Bereich des zu bewertenden Grundstücks:



Quelle: Geoportal der Stadt Essen: <https://geoportal.essen.de/planenbauen/>

Anmerkung: Die Baulinie und die Baugrenzen entsprechen nicht dem Gebäude.

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:** **Zweifamilienhaus.** Eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, aufgeteilt in Vorderhaus, Zwischenbau und Hinterhaus. Das Vorderhaus ist teilunterkellert. 2 Wohnungseigentume Nr. 1 und Nr. 2.
- Baujahr:** Vorderhaus und Zwischenbau (ehemals Stallgebäude): 1904. Anbau an das Stallgebäude in 1909. Anbau, Hinterhaus: 1998.
- Bauerlaubnis Nr. 291 vom 15.02.1904.
Gebrauchsabnahme am 02.11.1904.
- Wiederaufbau und Umbau des Stallgebäudes zu Küche und Bad in 1952 mit Bauschein Nr. 65-2-80160/50.
Rohbauabnahme am 14.01.1952
- Genehmigung zum Einbau eines Bades im Dachgeschoss in 1969 und Einbau eines Fensters im Giebel mit Bauschein Nr. 63-4-1101/69. Sowie Bauschein Nr. 63-2-10616/69
- Baugenehmigung Nr. 61-51-97018260/008 vom 13.06.1997, einen rückwärtigen Anbau zu Wohnzwecken zu errichten. Befreiungsbescheid Nr. 61-51-97018260/009 – Baugrenzen.
Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung: 15.12.1998.
Genehmigung zum Neubau eines Carports für eine PkW Nr. 61-51-029-12-2005 vom 28.04.2005. Bauzustandsbesichtigung am 06.03.2006 ohne Mängel.
- Abgeschlossenheitserklärung:** Nr.: 61-51-98003006/004 vom 24.02.1998.

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild

Blick auf das Vorderhaus, welches komplett dem Wohnungseigentum Nr. 2 zugeordnet wurde. Am festgesetzten Termin öffnete niemand die Türe, so dass keine Aussage über die Innenausstattung gemacht werden kann. Von außen zeigt sich das Gebäude alt und in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand.



Bild 02

Übersichtsbild

Blick auf die Eingangstüre an der Vorderfassade zu WE Nr. 2. ES handelt sich um eine alte Türe mit Strukturglasfeldern. Die seitlichen Laibungen wurden mit Keramikplättchen verkleidet. Die Straßenfassade hat eine Verkleidung aus Leichtmetallelementen, die sich jedoch verdreht und stellenweise verbeult zeigt.



Bild 03

Übersichtsbild

Blick auf die rechte Giebfassade des Vorderhauses. Diese zeigt sich unverputzt mit Sichtmauerwerk aus dem Baujahr von 1904. Im oberen Bereich sind 2 einfachverglaste Holzfenster zu erkennen, die zu erneuern sind.

**Bild 04*****Übersichtsbild***

Blick auf die Zufahrt entlang des rechten Giebels. Über diese Zufahrt wird ein Eingang zu dem anderen Sondereigentum Nr. 1 erschlossen. Weiter hinten das Tor grenzt den rückwärtigen Grundstücksbereich, der WE Nr. 1 zugeordnet wurde, ab.

Die Zufahrt wurde mit Rasensteinen angelegt.

**Bild 05*****Übersichtsbild***

Blick auf die Eingang- und die linke Giebelseite des Vorderhauses. Die linke Giebelfassade wurde ebenfalls mit den alten Fassadenplatten verkleidet. Über die Zufahrt links wird ein zweiter Eingang zu WE Nr. 2 erreicht. Die Zufahrt zeigt sich verwildert und ungepflegt.

Der Zwischenbau zwischen dem Vorder- und Hinterhaus dient beiden Wohnungseigentümern für Räumlichkeiten.

**Bild 06*****Übersichtsbild***

Blick auf den hinteren Teil der linken Zufahrt. Zu der rückwärtigen Grundstücksfläche wurde ein provisorischer Zaun gesetzt. Das Hinterhaus wurde komplett dem WE Nr. 1 zugeordnet.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-
sichtigung 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 vorherr-
schenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen kön-
nen 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 Aus-
führung 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 Baumateria-
lien wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Höhenmessungen bzgl. eventuell entstandener Schief lagen durch
Setzungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Hö-
henunterschiede gemacht werden.

Am Ortstermin wurden die Außenanlagen und das gemeinschaftliche Eigentum, bzw.
der vordere Bereich des Grundstücks, besichtigt.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 2 konnte am Ortstermin nicht von innen
besichtigt werden. Die räumliche Aufteilung wurde den Aufteilungsplänen entnom-
men. (Siehe auch Grundrisse im Anhang).

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf das Vordergebäude und Teile des
Mittelbaues, in dem die zu bewertende Wohnung gelegen ist.

Räumliche Aufteilung (gemäß Aufteilungsplänen der Teilungserklärung)

- | | |
|------------|---|
| KG: | WE 1: Treppenabgang, 2 Kellerräume.
WE 2: Treppenabgang, Kellerflur, 1 Kellerraum. |
| EG: | WE 1: Treppe zum KG und DG. 2 Hauseingänge.
Flur, Wohndiele, Bad, WC, Wohnküche, ein Zim-
mer, ein Hobbyraum.
WE 2: Treppe zum KG und DG. 2 Hauseingänge. 2
Flure, WC, Küche, 5 Zimmer. |
| DG: | WE 1: 2 Treppen zum EG. 2 Flure, Bad, Technik-
raum, 4 Zimmer.
WE 2: Treppe zum EG. Flur, 5 Zimmer. |

Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 2

Lage des Wohnungseigentums im Gebäude:	Die Wohnung liegt im EG und DG des Vorderhauses, tlw. auch im KG sowie tlw. im Zwischenbau.
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	Gemäß Aufteilungsplan 2 Eingänge davon ein Eingang an der Straßenseite und ein Eingang an der linken Seite des Zwischenbaues. Vorderhaus: Vordereingang mit Treppenraum, 5 Zimmern, Treppe ins KG sowie DG. KG mit Flur und einem Kellerraum. DG mit Flur, 5 Zimmern. Mittelbau: Vorbau, Flur, WC und Küche. Ca. 165 m ² Wohnfläche
Rohbau:	
Kellerwände:	Außenwände: Mauerwerk 0,52 m stark, laut Planunterlagen.
Umfassungswände:	Außenwände EG und Drempe: Mauerwerk 0,39 m stark, laut Planunterlagen.
Fassaden:	Vorderfassade verkleidet mit Leichtmetall-Platten, PVC oder Ähnliches. Tlw. Stilelemente aus dem Baujahr, z.B. im Traufbereich in Form von Stufengesimsen. Sockelbereich verputzt und gestrichen. Türlaibung Hauseingangstüre mit Keramikplättchen.
Tragende Innenwände:	KG: Mauerwerk 40 cm stark, laut Planunterlagen.
Zwischenwände:	KG: Mauerwerk 26; EG und DG: Fachwerkwände ca. 10 cm, laut Planunterlagen.
Geschossdecken:	Vermutlich Kappendecke über dem KG und Holzbal-kendecke über dem EG.
Dach:	
Dachkonstruktion:	Ca. 42° Kehlbalken/Sparrendach in Holzkonstruktion.
Dachform:	Satteldach.
Entwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink.
Dachdeckung:	Zementdachpfanneneindeckung. Kamine verputzt ohne Abdeckung. Antenne auf dem Dach.

Ausbau:

Fenster:	Die Fenster waren zum Großteil mit Rollläden verschlossen, so dass der Fenstertyp nicht festgestellt werden konnte. Rollläden sind im Erd- und Dachgeschoss vorhanden. 2 Fenster konnten begutachtet werden. Bei denen handelt es sich um einfachverglaste Holzfenster. Stahl-Kellerfenster im Sockel. Außenfensterbänke in Beton.
Fußböden:	Unbekannt.
Wände:	Unbekannt.
Decken:	Unbekannt.
Treppen:	Gemäß Planunterlagen eine einläufige Treppe vom Keller bis in das Dachgeschoss. Konstruktion unbekannt.
Türen:	Eingangstüre: Alte mit Kunststoff verkleidete Holztüre mit 2 Glasfeldern in Strukturglas und Oberlicht. Innentüren: unbekannt.

Haustechnische Anlagen:

San. Einrichtungen:	Unbekannt.
Heizung:	Unbekannt.
Elektroinstallation:	Unbekannt.
Vermietungszustand:	Die Wohnung/Vorderhaus wird vermutlich von dem Eigentümer eigen genutzt (Klingelschild mit seinem Namen).
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit 3 massiven Steigungen.

Baulicher Zustand WE Nr. 2:

Die Räume der Eigentumswohnung konnten nicht besichtigt werden. Folglich kann keine Aussage über Aufteilung, Ausstattung und Zustand der Innenräume gemacht werden. **Es ist von einem ggf. renovierungsbedürftigen Zustand auszugehen.**

An den Außenfassaden konnten Mängel und Schäden festgestellt werden. Die Verkleidung der Eingangsfassade ist alt, tlw. verbeult und verdreckt und erneuerungsbedürftig. Das gilt ebenso für die Hauseingangstüre, sh. Bild 02.

Die einfachverglasten Holzfenster sind zu erneuern.



Die rechte Giebelfassade besteht aus dem ursprünglichen Sichtmauerwerk, ohne Putz. Es zeigen sich Rissbildungen in den Mörtelfugen. Die Fassade muss saniert werden, wobei ein zusätzlicher Wärmeschutz (z.B. Wärmedämmverbundsystem oder verkleidete Dämmung) sinnvoll wäre und gem. GEG dem heutigen Standard entsprechen würde.



Auf den Außenfensterbänken haben sich Flechten gebildet. Die Fensterbänke sind zumindest zu reinigen, besser wäre eine Verkleidung mit Tropfkante.

Die alten Holzrollläden zeigen ebenfalls Beschädigungen.

Das Dach macht optisch einen ungeraden Eindruck, vermutlich ist die Firstpfette nicht eben, ggf. etwa durchgebogen.

Rinnen und Fallrohre sind alt und zumindest stellenweise erneuerungsbedürftig.

Bild: Fallrohr am unteren Ende im Sockelbereich.



Insgesamt ist festzustellen, dass alle sichtbaren Hauselemente alt und zum größten Teil sanierungsbedürftig sind.

Die Sanierungskosten im Außenbereich (Erneuerung der Fenster – ca. 20.000 €, Verputzen der Fassaden – ca. 22.000 €, Erneuerung der Haustüre – ca. 5.000 €, Instandsetzung Rinnen und Fallrohre sowie Außenfensterbänke – ca. 10.000 €) werden mit rd. 60.000 € geschätzt.

Jedoch dürfen nicht die tatsächlichen Kosten zur Ermittlung der Wertminderung abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche Wertminderung sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Im vorliegenden Fall wird der Faktor mit 0,85 der ermittelten Kosten geschätzt: $60.000 \text{ €} * 0,85 = 51.000,00 \text{ €}$.

Die Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von **ca. 50.000 €** 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 (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 WE Nr. 2:	1904
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025:	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes (wenige Modernisierungen):	24 Jahre

Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums:

Das Hinterhaus und Zwischenbau, in dem das WE Nr. 1 gelegen ist, sind wesentlich gepflegter als die Gebäudeteile, die von dem zu bewertenden WE Nr. 2 genutzt werden. Die von WE Nr. 1 genutzten Gebäudeteile haben eine Fassadenverkleidung aus Holzbrettern. Rinnen und Fallroher aus Kupfer, Zementdachpfannen, Dachüberstände mit Holzbretterverkleidungen.

Es wird davon ausgegangen, dass keine Erhaltungsrücklage vorhanden ist. Da jedoch jeder Eigentümer für die Gebäudeteile, die in seinem Wohnungseigentum stehen, selber aufkommen muss, wird keine Wertminderung aufgrund von Mängeln oder Schäden am Gemeinschaftseigentum angesetzt.

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.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt, dieser ist ggf. zu erstellen.

Außenanlagen:

Die Eingangsfassade des Vorderhauses wurde direkt an den öffentlichen Gehweg gebaut.

Entlang der rechten Hausseite verläuft ein mit Rasensteinen befestigter Zufahrtsweg. Dieser führt zu dem Eingang im Mittelbau des Wohnungseigentums Nr. 1 sowie zu dem rückwärtigen Grundstücksbereich. Der gesamte rückwärtige Grundstücksbereich ist dem WE Nr. 1 zugeordnet. Ein Tor grenzt den rückwärtigen Grundstücksbereich ab. Dieser wurde mit einer befestigten Fläche, einem Carport sowie einer Rasenfläche gestaltet.

Entlang der linken Hausseite verläuft ein mit Waschbetonplatten befestigter Zufahrtsweg, der jedoch verwildert ist. Die Platten sind überwuchert, im hinteren Bereich stehen alte Pkws. Ein provisorischer Stahlzaun grenzt diesen zum Gehweg hin ab.

Die rechte und linke Grundstückseinfriedung zu den Nachbargrundstücken erfolgt mit Stabmattenzäunen.

Die rückseitige Grundstücksgrenze mit Betonelementen mit Pflanzkästen. Rechts mit Holzbretterzäunen und Stabmattenzäunen. Das sich anschließende rückwärtige Nachbargrundstück liegt etwas höher.

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 auf der Grundlage der Berechnungen aus der Teilungserklärung entnommen, da kein Aufmaß ermöglicht wurde. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde. Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFlV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden.

Eigentumswohnung 2

Anteil:

4.878,52 / 10000

Wohnflächenberechnung

KG	
Raum 3	13,92 qm
Flur	7,58 qm
EG	
Vorbau	2,73 qm
WC	3,66 qm
Flur	2,12 qm
Küche/Wohnen	10,25 qm
Raum 1	13,23 qm
Raum 2	15,72 qm
Raum 3	12,01 qm
Raum 4	13,84 qm
Raum 5	15,60 qm
Flur	8,83 qm
OG	
Raum 1	13,30 qm
Raum 2	15,29 qm
Raum 3	8,59 qm
Raum 4	13,72 qm
Raum 5	15,39 qm
Flur	12,61 qm
	<u>198,39 qm</u>

Wohnfläche 176,89 qm

Nebenr. Keller 21,50 qm

Bei der Berechnung der Wohnfläche wurden offensichtliche Fehler gemacht. So wurden im OG die schrägen Flächen nicht berücksichtigt, sondern es wurden ähnliche Quadratmeter in den EG-Räumen wie in den OG-Räumen angegeben. Auch ist die Bezeichnung OG missverständlich, da es sich aufgrund der Schrägen um ein DG handelt. Nach Studium der alten Pläne konnte eine Drenpelhöhe von 1,00m und Dachneigung von rd. 42 ° im DG festgestellt

werden. In den alten Plänen aus 1904 sind auch die Zimmerbreiten eingezeichnet, so dass eine Korrektur vorgenommen werden kann. Außerdem wurde der Treppenlauf nicht abgezogen.

Abzüge, die zu tätigen sind:

DG (OG), Raum 1: kein Abzug, da die Schräge in den Mittelbau übergeht.

$$\text{Raum 2: } 4,10 * 1,11 * 0,5 = - 2,28 \text{ m}^2$$

$$\text{Raum 3: } 3,25 * 1,11 * 0,5 = - 1,80 \text{ m}^2$$

$$\text{Raum 4: } 3,70 * 1,11 * 0,5 = - 2,05 \text{ m}^2$$

$$\text{Raum 5: } 4,10 * 1,11 * 0,5 = - 2,28 \text{ m}^2$$

$$\text{Treppenlauf: } 2,20 * 1,11 * 0,5 = - 1,22 \text{ m}^2$$

$$\text{Treppe: ca. } 1,00 * 2,50 = - \underline{2,50 \text{ m}^2}$$

$$\text{Gesamt: } 12,13 \text{ m}^2$$

Korrigierte Wohnfläche somit: $176,89 \text{ m}^2 - 12,13 \text{ m}^2 = 164,76 \text{ m}^2$.

Wohnfläche Wohnungseigentum Nr. 2:

rd. 165 m^2

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Eigentumswohnungen gleichermaßen entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben. Da es sich um eine Eigentumswohnung mit Einfamilienhauscharakter handelt, handelt es sich vorwiegend um eine eigen genutzte Immobilie.

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.

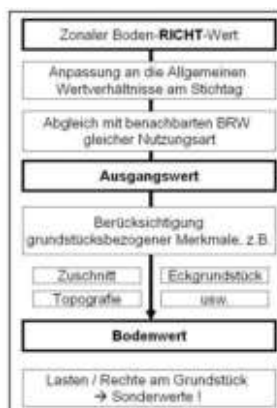
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §24 Abs. 1 und §13 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, 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 17680 Essen-Haarzopf, Humboldtstraße 294, zum Stichtag 01.01.2025:

460,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= I - II
Grundstückstiefe	= 40 m

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 350 bis 570 €/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, = **460 €/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 **460 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2025 herangezogen.

Aufteilung in Teilflächen

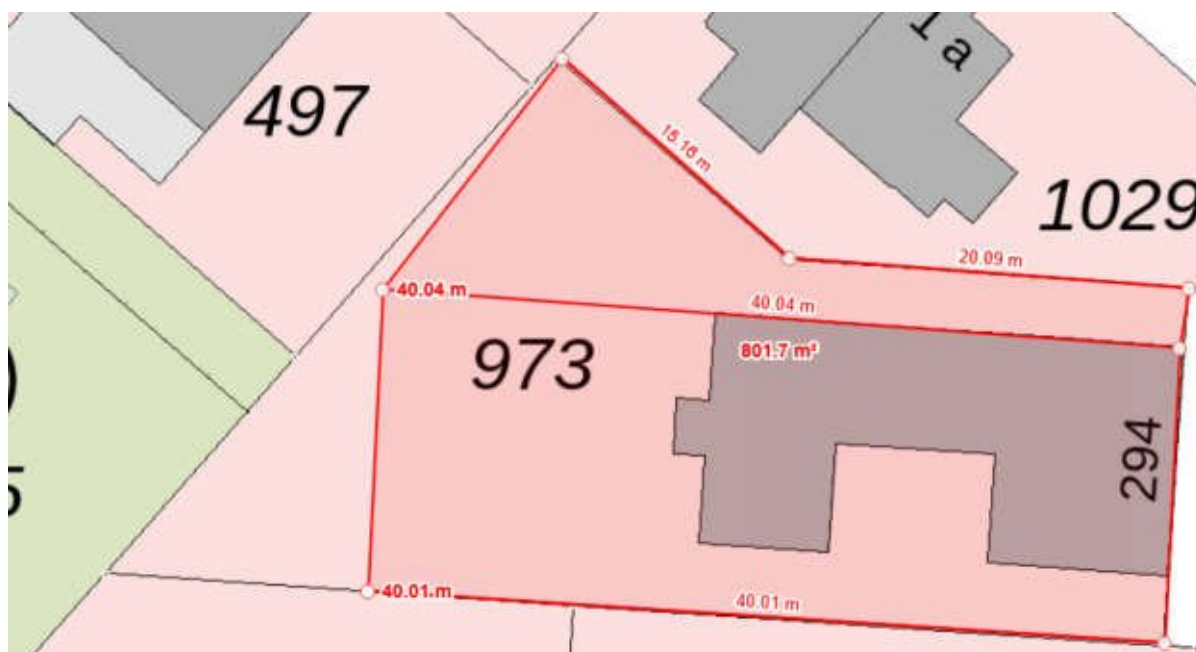
Für die vorliegende Bewertung wird das zu bewertende Gesamtgrundstück in Teilflächen mit unterschiedlichen Wertigkeiten gem. Bodenrichtwertableitung aufgeteilt.

Die Tiefe des Richtwertgrundstückes beträgt 40 m.

Die Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40 m wurde mit ca. 800 m² ermittelt.

Überschlägige Ermittlung der Fläche gem. Tim Online NRW:

Teilfläche 1: Vordere Grundstücksfläche bis 40 m



Teilfläche 2: Grundstücksfläche ab 40 m

Die Restfläche, Teilfläche 2 des Grundstücks wurde wie folgt ermittelt:

Gesamtgröße	927 m ²
Teilfläche 1	- 800 m ²
Teilfläche 2	127 m ²

Bei Grundstücksflächen, die jenseits einer Grundstückstiefe von 40 m liegen, wird gemäß Grundstücksmarktbericht eine Spanne zwischen 7 und 60 % des Bodenwertes angegeben, wobei der Median mit 22 % des umgebenden Baulandwertes angegeben wird, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 180 m². Es handelt sich dabei um die so genannten hausnahen Gartenflächen.

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 12.12.2025** wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

Teilfläche 1: $800 \text{ m}^2 * 460,00 \text{ €/m}^2 =$ 368.000,00 €

Bodenwert, Teilfläche 1: **rd. 368.000,00 €**

Teilfläche 2 (mit abweichender Grundstücksqualität, Hausgartenfläche):

$127 \text{ m}^2 * 460,00 \text{ €/m}^2 * 0,22 = 12.852,40$ + **12.900,00 €**

Anmerkung:

Um die Modellkonformität zu wahren, sind Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität (dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen, sogenannter zusätzlicher Hausgarten), **als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** am Ende der Verfahren zu berücksichtigen. Das betrifft ebenfalls sonstige Rechte.

3.2.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 2

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. 2, Vorderlandfläche

anteilig: $368.000 \text{ €} * 4.878,52 / 10.000 = 179.529,54 \text{ €}$ **rd. 180.000,00 €**

Anmerkung: die Hinterlandfläche wird nicht wertsteigernd gewertet, da diese dem WE Nr. 1 faktisch zugeordnet wird.

3.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Essen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2025:

Wohn- und Nutzungsflächenberechnung

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

Wohnfläche (WF)

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

Nutzungsfläche (NUF)

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

Rohertrag

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

Wohnnutzung

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Terrassen

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

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Bodenwert

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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.

Der Liegenschaftszinssatz wird mit **1,5 %** geschätzt (unvermietet, Einfamilienhauscharakter, mittlere bis gute Lage).

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 **24 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 vermutlich vom Eigentümer 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 1904): **rd. 6,97 €/m²**

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Wohnlage 4) * 1,08

Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3 (165 m²) * 0,97

Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges gem. Punkt 8 und 9. etc. (Ausstattung, tlw. geschätzt, Einfamilienhauscharakter etc.) * 1,10

Mietwert gem. Mietspiegels:

6,97 € * 1,08 * 0,97 * 1,10 = 8,03 €/m² **rd. 8,00 €/m²**

Ortsübliche Nettokaltmiete Wohnungseigentum Nr. 2

Wohnung Nr. 2	165 m²	8,00 €/m²	1.320,00 €/Monat	15.840,00 €/Jahr
Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt				15.840,00 €

3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 2

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete **15.840,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 420 € / Wohnung) - 420,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,80 € /m² Wohnfläche bei 165 m²) - 2.277,00 €

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen): - 316,80 €

- 3.013,80 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 3.013,80 €

Jährlicher Reinertrag 12.826,20 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

1,5 % x 180.000,00 € - 2.700,00 €

Ertrag des Wohnungseigentums 10.126,20 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 24 Jahre

* Vervielfältiger * 20,03

bei 24 Jahren Restnutzungsdauer und 1,5 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlage 202.827,79 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 180.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 382.827,79 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Wertminderung Instandhaltungsstau am Sondereigentum

(siehe Ausführungen auf Seite 25-27) - rd. 50.000,00 €

332.827,79 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 2: rd. 333.000,00 €

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:

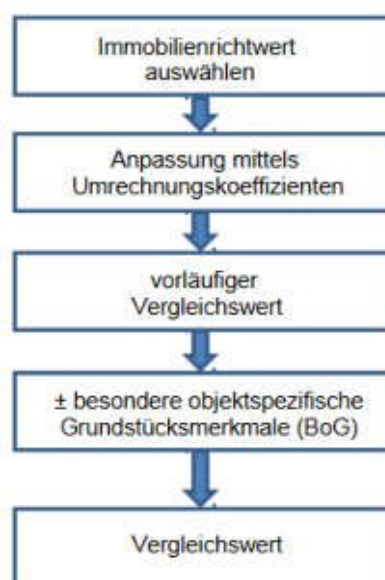
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

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: 17.12.2024

Grundsätzliches

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

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

Ermittlung

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

Anwendung

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

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

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte

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

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

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

Der so ermittelte vorläufige Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen, insbesondere wenn die individuellen Merkmale von der Richtwertnorm stark abweichen.

Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, Wert von Garagen / Stellplätzen) und führen im Ergebnis zum Vergleichswert.

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

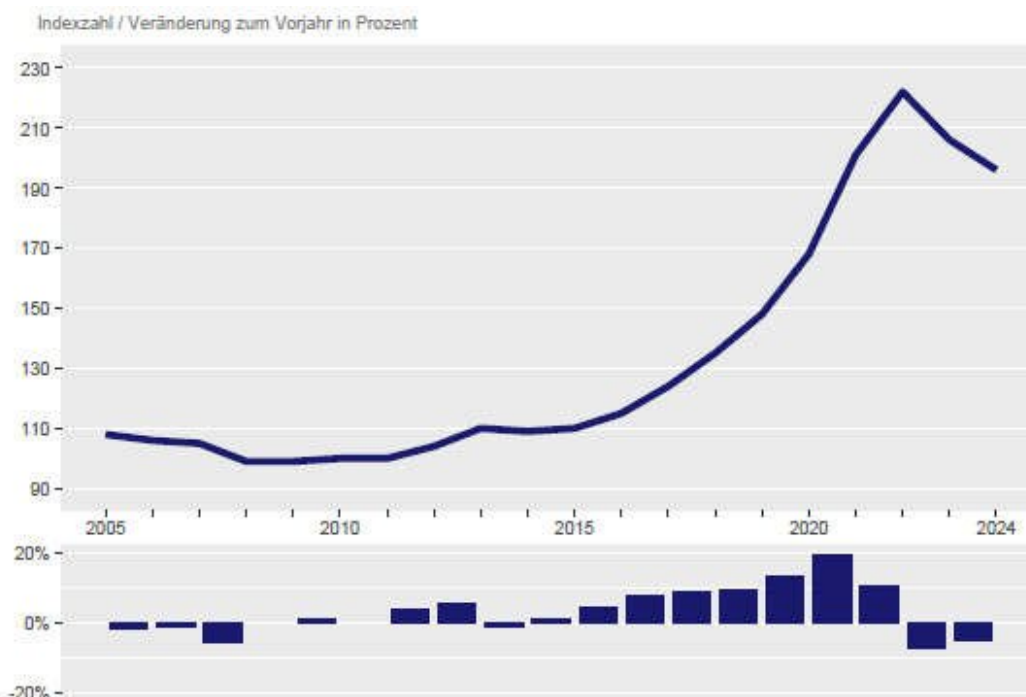


Abbildung 6.4: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 117144, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Haarzopf
Immobilienrichtwertnummer	117144
Immobilienrichtwert	2300 €/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 m ²
Balkon/Terrasse	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

Tabelle 1: Richtwertdetails

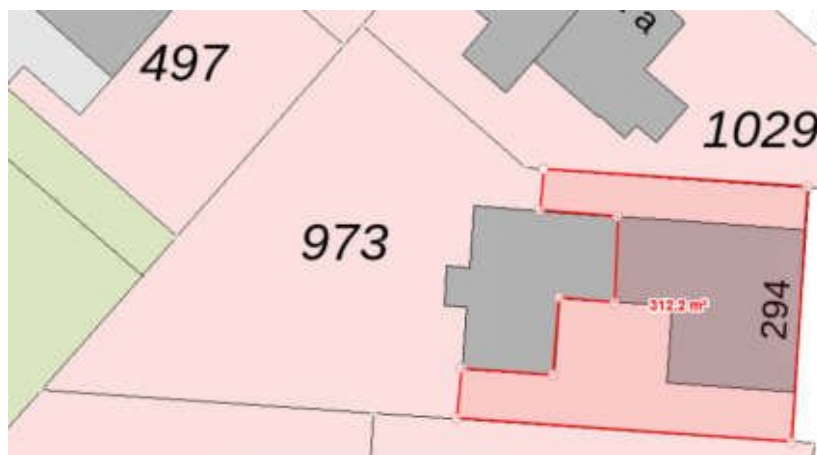
3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 2

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			2.300,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungstichtag	01.01.2025	12.12.2025	1,0 2.300,00 €/m ²
Mikrolage			
Angepasster IRW			rd. 2.300,00 €/m²
Baujahr	1962	1904	1,00
Wohnfläche	69 m ²	165 m ²	1,091
Gebäudestandard	mittel	Einfach bis mittel, geschätzt	0,843
Wohneinheiten im Gebäude	7-12 WE je Eingang	1 WE, Faktor nur für 3-4 WE	1,073
Terrasse / Balkon	Vorhanden	Vorhanden	1,00
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Vorhanden	1,02
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Nicht Vermietet	1,00
Summe Zu / Abschläge			2.300,00 €/m ² *1,091 *0,843 *1,073 *1,02
Vorläufiger Vergleichswert			2.315,15 €/m ²
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“		Einfamilienhauscharakter, * 1,10	2.546,67,00
Angepasster Vergleichswert			rd. 2.550,00 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		165 m ²	420.750,00 €
Stellplatz			
BoG (sh. wie Ertragswert)			- 50.000,00 €
Vergleichswert			370.750,00 € rd. 371.000,00 €

Plausibilisierung über den Richtwert für Einfamilienhäuser (Doppelhäuser)

Da es sich um ein Wohnungseigentum mit Einfamilienhauscharakter handelt, ist auch der Vergleichsfaktor für Einfamilienhäuser (Doppelhäuser) in der betreffenden Lage relevant. Für die Eigenschaft als Wohnungseigentum erfolgt danach ein Abzug von 10 %. Ein weiterer Abzug ist für die ungeklärte Zuordnung der Außenbereichsfläche vorzunehmen. Faktisch stellt es sich zurzeit so dar, dass ca. 300 m² Grundstücksfläche dem zu bewertenden WE Nr. 2 zuzuordnen wären.



Da die Teilungserklärung jedoch diesbezüglich keine Aussage trifft, sind Unsicherheiten vorhanden. Diese werden mit einem Abzug von 5 % gewürdigt.

Der Immobilienrichtwert für Reihen- und Doppelhäuser der Zone 317680 ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Haarzopf
Immobilienrichtwertnummer	317680
Immobilienrichtwert	3400 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2025
Teilmarkt	Reihen- und Doppelhäuser
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1962
Wohnfläche	130 m ²
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Grundstücksgröße	300 m ²
Sonstige Hinweise	
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

Tabelle 1: Richtwertdetails

Die Immobilienrichtwerte im gesamten Stadtgebiet beziehen sich auf ein bebautes Normobjekt mit folgenden Merkmalen:

Merkmal	Norm
Baujahr	1962
Wohnfläche	130 m ²
Gebäudestandard	mittel
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Modernisierung	nicht modernisiert
Baulandfläche	300 m ²

Im Folgenden sind die Merkmale näher erläutert:

Merkmal	Erläuterung
Baujahr	Auch wenn das Objekt umfangreiche Sanierungen erfahren hat, ist hier das ursprüngliche Baujahr als Bezugsgröße anzusetzen
Gebäudestandard	Die Einordnung zu einer Standardklasse richtet sich nach den Vorgaben der ImmoWertV, Anlage 4, III.
Modernisierung	Modernisierungspunkte werden gemäß ImmoWertV (Anlage 2) vergeben. Einstufung nach Vergabe der Modernisierungspunkte: Objekte mit 0 bis 5 Punkten gelten als „nicht modernisiert“, Objekte mit 6 bis 10 Punkten als „teilmodernisiert“, Objekte mit 11 bis 20 Modernisierungspunkten als „modernisiert“.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte). Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Immobilienrichtwert			3.400,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungstichtag	01.01.2025	12.12.2025	1,00 3.400,00 €/m ²
Mikrolage			
Angepasster IRW			rd. 3.400,00 €/m²
Baujahr	1962	1904	1,00
Wohnfläche	130 m ²	165 m ²	0,92
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Ergänzende Gebäudeart	Reihen- und Doppelhäuser	Doppelhaus	1,00
Gebäudestandard	Mittel	Einfach bis Mittel, geschätzt	0,941
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Nicht vermietet	1,00
Grundstücksgröße	300	Ca. 300 zuzuordnende Baulandfläche	1,00
Modernisierungsstandard	Nicht modernisiert	Nur kleine Modernisierungen	1,00
Summe Zu / Abschläge			3.400,00 €/m ² *0,92*0,941
Vorläufiger Vergleichswert			2.943,45 €/m ²
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“		Wohnungseigentum, kein Alleineigentum, - 10 % Fehlende Klärung Sondernutzungsrechts, - 5 %	Insgesamt – 15 % 0,85 2.501,93
Angepasster Vergleichswert			rd. 2.500,00 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		165 m ²	412.500,00 €
Garagen			
BoG (sh. wie Sachwert)			- 50.000,00 €
			362.500,00 €
Vergleichswert			rd. 363.000,00 €

Es ergibt sich ein gemittelter Vergleichswert in Höhe von: $(371.000 + 363.000) / 2 =$
367.000,00 €

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. 2

Der Ertragswert wurde mit rd. 333.000,00 € ermittelt.

Der Vergleichswert wurde mit rd. 367.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen vorwiegend zum Zwecke der Eigennutzung tlw. 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 3/4 Gewichtung und 1/4 Gewichtung am Ertragswert = **rd. 359.000 €.**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine unvermietete und eigen genutzte Eigentumswohnung mit Einfamilienhauscharakter (Doppelhaushälfte) im KG, EG und DG des Vorderhauses und in Teilen im EG des Zwischentraktes. Es gehören nur 2 Eigentumswohnungen zur Eigentümergemeinschaft, wobei die andere Wohnung WE Nr. 1 das Hinterhaus und Teile des Zwischentraktes nutzt.

Das Wohnungseigentum Nr. 2 hat eine Wohnfläche von ca. 165 m² und besitzt eine Aufteilung gem. Aufteilungsplan mit einem Kellerraum im KG, 2 Hauseingängen, Erdgeschoss mit 2 Fluren, WC, Küche und 5 Zimmer. DG mit Flur und 5 Zimmern. Im Außenbereich gibt es soweit ersichtlich Stellplätze und eine Terrasse.

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 4.878,52 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 45149 Essen, Humboldtstraße 294, Gemarkung Haarzopf, Flur 3, Flurstück 973, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 2** gelegen im Vorderhaus und Mitteltrakt, Wohnungsgrundbuch von Haarzopf Blatt 2917, wird zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2025 mit

359.000,00 €

in Worten: dreihundertneunundfünfzigtausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 22,7, rd. 2.180 €/m² bei 165 m² Wohnfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 50.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 409.000,00 € (rd. 2.500 €/m² Wohnfläche, Rohertragsvervielfältiger: 25,8).

Diese Werte liegen im Bereich der Durchschnittswerte für Essen-Haarzopf für das vorhandene Baujahr (mit Berücksichtigung der fiktiven Modernisierungen) Siehe auch Auszug aus GMB 2023, Werte für 2022, die vergleichbar sind mit heutigem Preisniveau (keine Ableitung in 2024).

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018	Neubau
Haarzopf						
Anzahl	—	—	≤ 3	14	7	7
Median-KP [€/m ² WF]	—	—	2.476	2.890	3.370	4.321
Max-KP [€/m ² WF]	—	—	—	3.973	4.416	5.190
Min-KP [€/m ² WF]	—	—	—	1.536	2.847	3.405
StAbw-KP [€/m ² WF]	—	—	—	731	569	583
Median-WF [m ²]	—	—	80	91	92	115
Median-Baujahr	—	—	1970	1982	2012	2021

Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Haarzopf	Anzahl	≤ 3	9	10	6	—
Median-KP [€/m ² WF]		4.378	2.682	3.464	3.993	—
Max-KP [€/m ² WF]		—	5.244	4.954	5.971	—
Min-KP [€/m ² WF]		—	1.500	2.739	3.521	—
StAbw-KP [€/m ² WF]		—	1.123	672	889	—
Median-WF [m ²]		100	140	162	140	—
Median-Gfl [m ²]		615	517	512	233	—
Median-Baujahr		1934	1961	1979	2008	—

Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen

Mülheim a.d. Ruhr, 16.01.2025

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.

Urberschutz, 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, Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsg. mbH, Köln, 9. Aufl. 2020.

Sprengnetter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

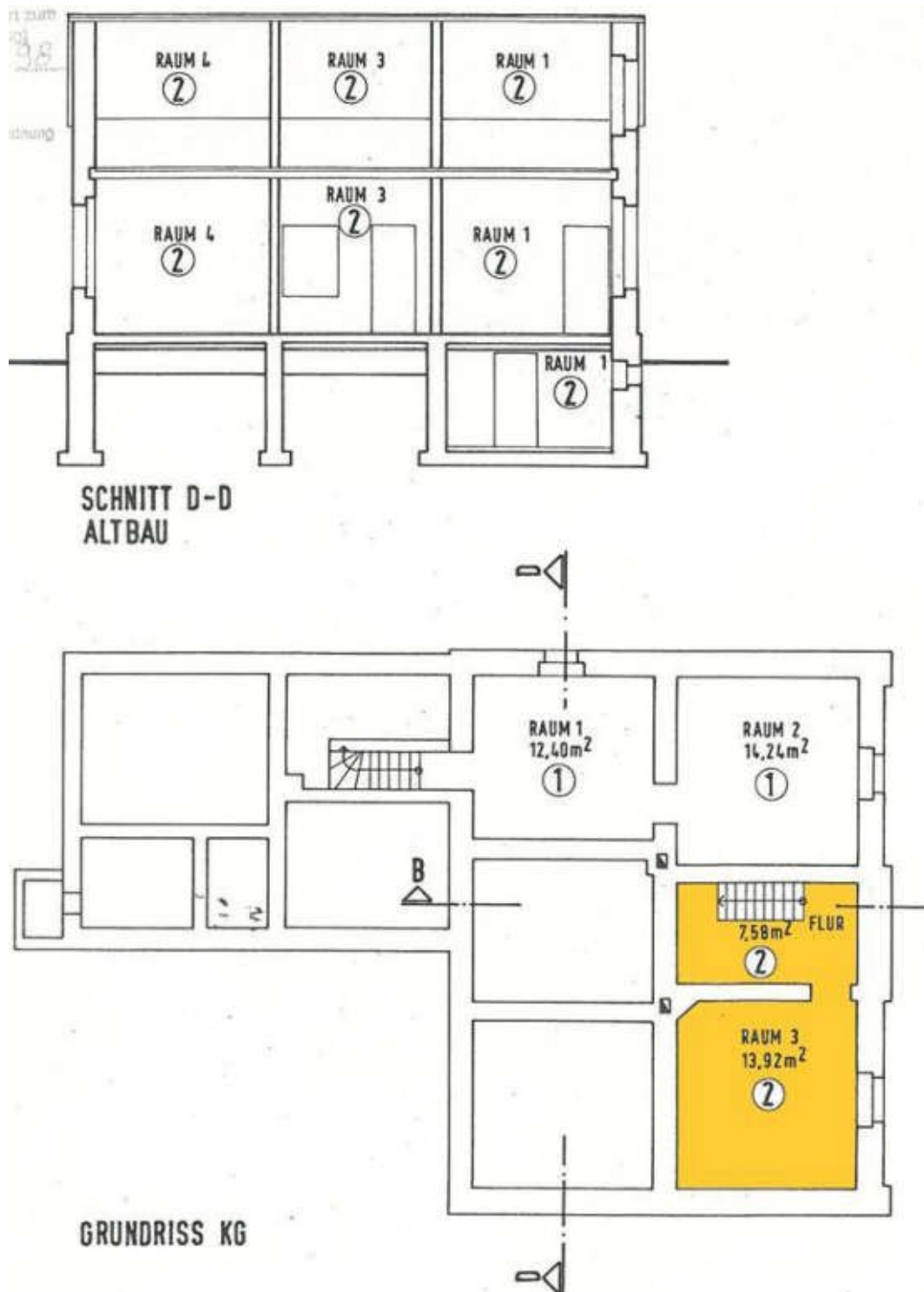
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

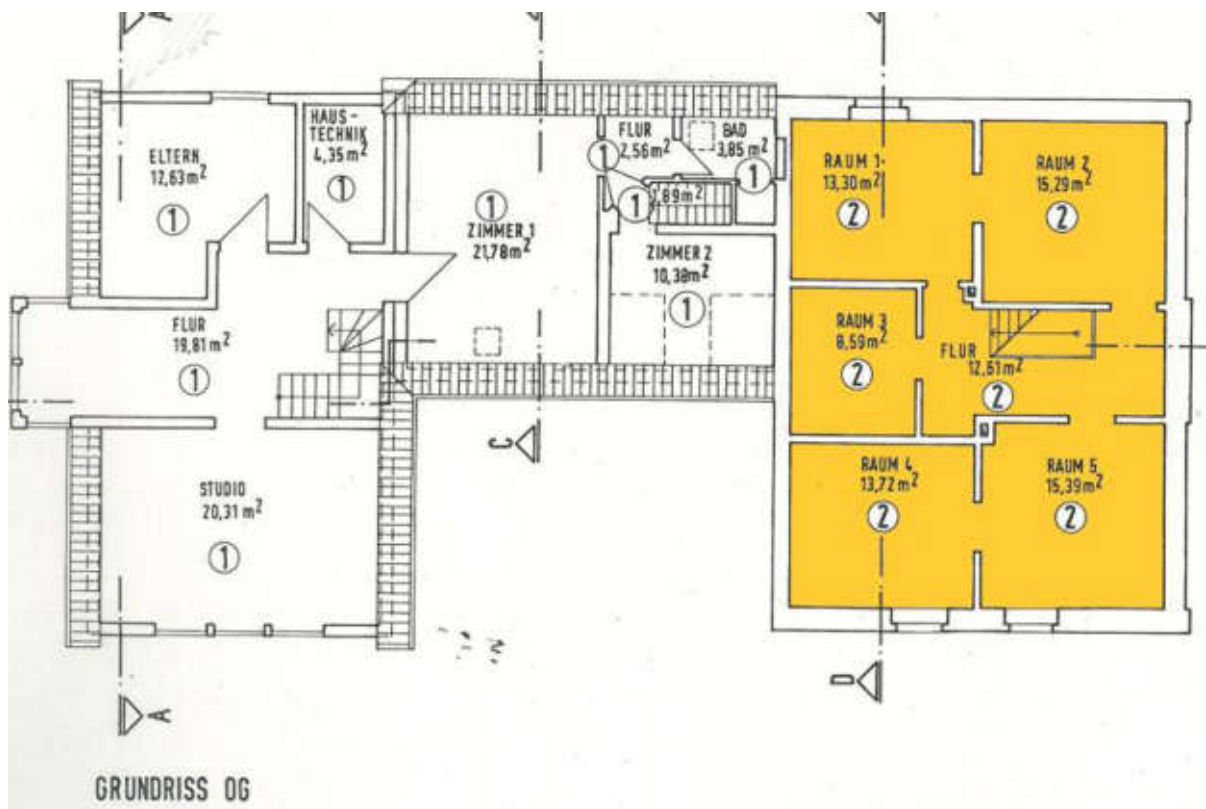
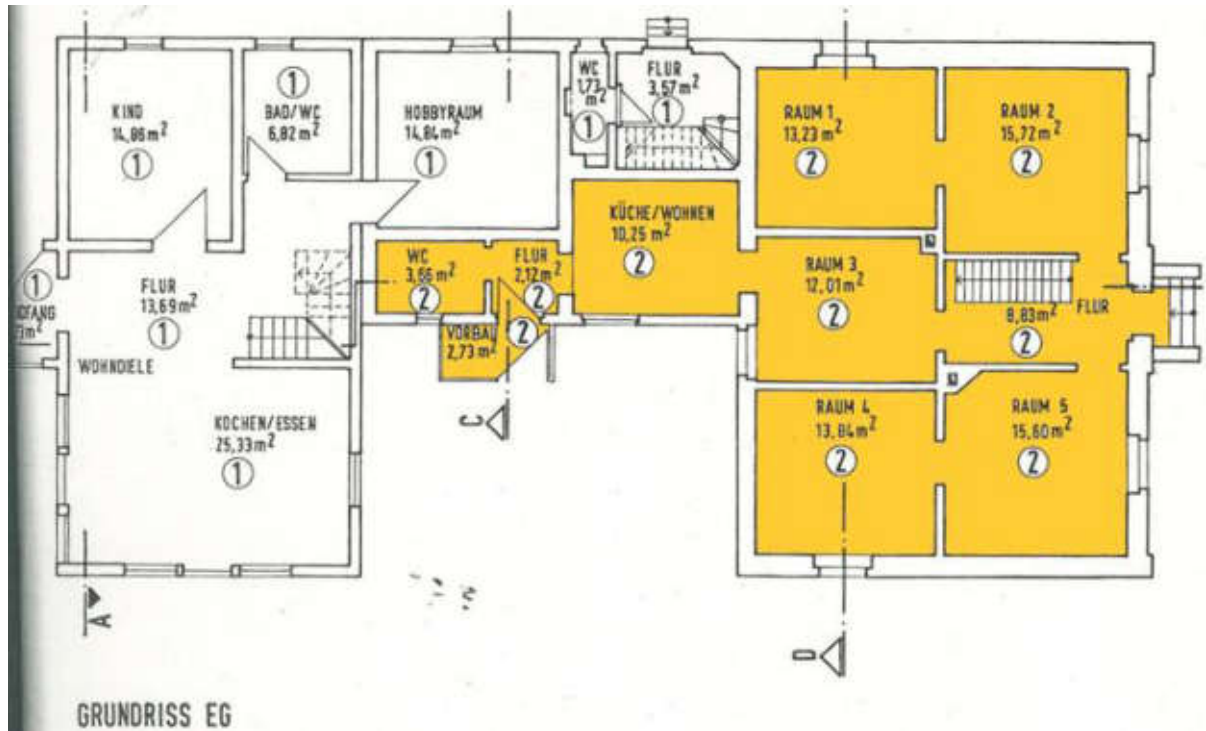
Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2



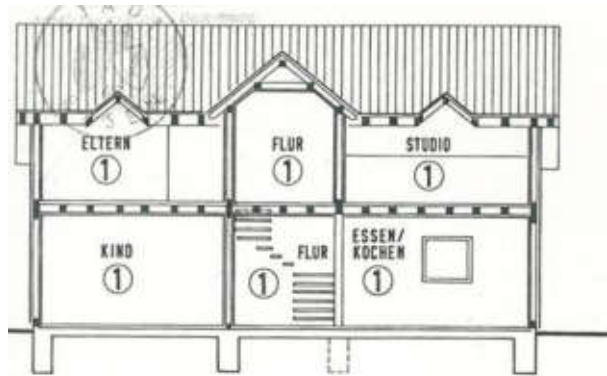
Grundriss Kellergeschoss und Schnitt Altbau gemäß Aufteilungsplänen mit dem zugehörigen Kellerraum Nr. 2

Anlage 3

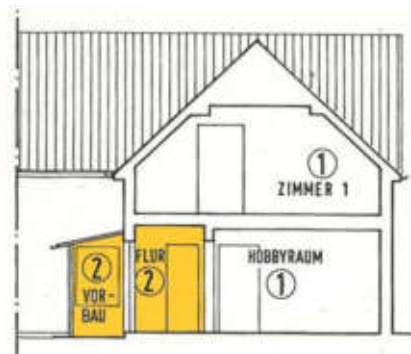


Grundriss EG und DG (OG) mit dem zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 2** gemäß Aufteilungsplänen

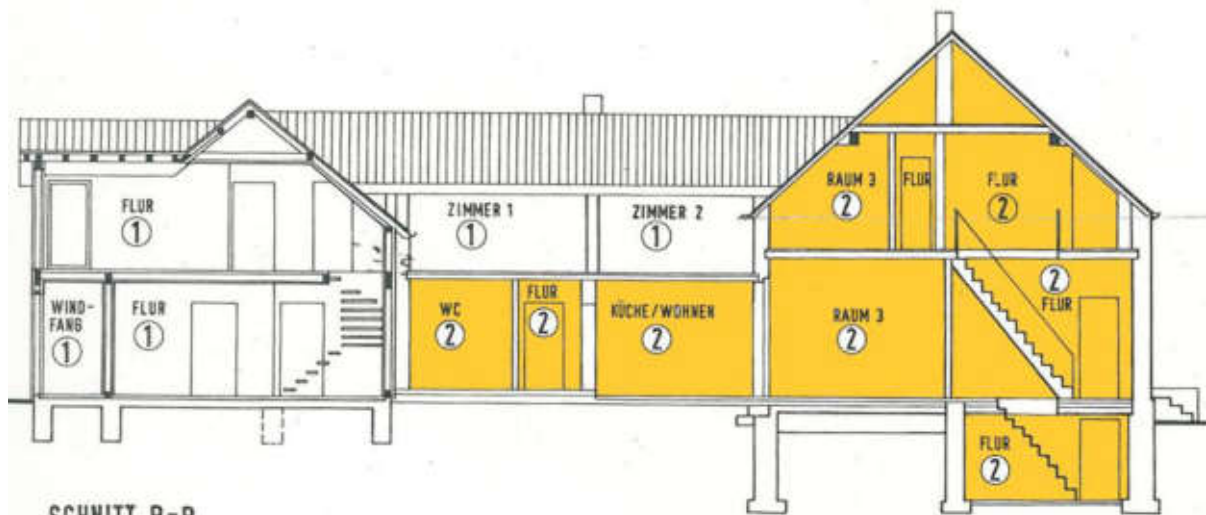
Anlage 4



SCHNITT A-A
NEUBAU



SCHNITT C-C
ALTBAU



SCHNITT B-B

Schnitte gemäß Aufteilungspläne

Anlage 5

Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung:

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Grundstück(e): Humboldtstr. 294 in Essen

Gemarkung: Haarzopf, Flur: 3, Flurstück(e) 973

Ihr Schreiben vom 06.10.2025

Az. des Gerichts: 183 K 54/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf