

20.01.2026

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 183 K 57/24



Objekt: **1.575 / 100.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit 10 Mehrfamilienhäusern und einer Gewerbe-
einheit bebauten Grundstück in
**45326 Essen, Ellernstraße 73,75,77, Nootstraße 1,3,5,7,9, Pean-
straße, Westerdorfstraße 8,10,12,**
Gemarkung Essen-Altenessen, Flurnummer 39, Flurstücks-
nummer 404 verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 14,**
gelegen in Haus Nootstraße 1, Erdgeschoss links,
Wohnungsgrundbuch von Altenessen Blatt 3265

Verkehrswert: 41.000,00 Euro

Wertermittlungsstichtag
(= Qualitätsstichtag): 11.12.2025

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	15
2. Gebäudebeschreibung	19
2.1 Fotoreportage	20
2.2 Ausführung und Ausstattung	26
2.3 Massen und Flächen	32
3. Verkehrswertermittlung	33
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	33
3.2. Bodenwertermittlung	35
3.2.1 Bodenrichtwert	35
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	36
3.3 Ertragswertermittlung	38
3.3.1 Ertragswert	43
3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 14	44
3.4 Vergleichswertermittlung	45
3.4.1 Immobilienrichtwert	48
3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 14	49
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	50
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 14	50

Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen, Geschäfts-Nr. 183 K 57/24 vom 23.10.2025:

183 K 57/24



Amtsgericht Essen

Beschluss

In dem Verfahren zur **Zwangsversteigerung** des Wohnungseigentums in der Gemarkung Altenessen

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Altenessen Blatt 3265,

BV lfd. Nr. 1

1.575/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Altenessen, Flur 39, Flurstück 404, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Ellernstr. 73, 75, 77, Nootstr. 1, 3, 5, 7, 9, Peanstr., Westerdorfstr. 8, 10, 12, Größe: 3.544 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Essen, Nootstraße 1 gelegenen Wohnung nebst Kellerraum, lfd. Nr. 14 des Aufteilungsplanes.

Eigentümer:

Kevin Hürthen

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

Zur Sachverständigen wird bestellt:

Dipl.-Ing. Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstr. 94, 45478 Mülheim an der Ruhr

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

Das Gutachten soll den Wert jedes Wohnungs- bzw. Teileigentums gesondert ausweisen.

Die Behörden werden gebeten, der Sachverständigen bei der Durchführung der übertragenen Aufgaben behilflich zu sein.

Essen, 23.10.2025

Amtsgericht

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben vom Amt für Straßen und Verkehr der Stadt Essen aus GA Höffmann-Dodel 181 K 054/15 und Aktualisierung über die Internetseite der Stadt Essen.
 - 1.2 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation:
<https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>
 - 1.3 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg aus GA Höffmann-Dodel 181 K 054/15.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes vom 26.01.2016.
 - 1.5 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Wohnungsgrundbuch von Altenessen, Blatt 3265 vom 30.12.2024.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 10.12.2025.
 - 1.7 Schreiben des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen, Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 05.12.2025.
 - 1.8 Auskunft über das Geoportal Essen zum planungsrechtlichen Zustand:
<https://geoportal.essen.de/planenbauen/>
 - 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 Bewilligung UR.-Nr. 1321/1977 H vom 22.04.1977 und zugehörige Aufteilungspläne.
 - 1.15 Hausakten der Stadt Essen.
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 11.12.2025.
Teilnehmer:
Herr Zirik, Hausmeister
Frau Moser, Sparkasse Essen, Immobiliencenter
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Frau Lara Dodel, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
Am Ortstermin konnten die gemeinschaftlichen Anlagen, bzw. die Außenanlagen, die Fassaden des Gebäudes, der Keller und das Treppenhaus von Haus Nootstraße 1 sowie das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 14 besichtigt werden.

- 2.2 Arbeiten, die von der Mitarbeiterin Frau Lara Dodel ausgeführt wurden: Foto-reportage am Ortstermin und Assistenz beim Aufmaß.
3. Eigentümer: Kevin Hürthen
4. Feststellungen auf Grund von Anfragen bei der Hausverwaltung:
 - 4.1 Ausgefüllte Checkliste der Unterzeichnerin, Energieausweis, Angaben zum Objekt etc.
 - 4.2 Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist die Doheim Doris Henning Immobilien, Iländerhöhe 3, 45239 Essen, Tel. 0203/7090380-0.
5. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 11.12.2025 festgelegt.
6. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 55 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit 3 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich wurde eine anonymisierte Internetversion als PDF und eine PDF des Gutachtens gefertigt.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Essen (ca. 570 000 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.

kehrstechnisch ist der Stadtteil durch den Regionalbahnhof Essen-Altenessen mit der S-Bahnlinie Duisburg-Dortmund und dem Regionalexpress Düsseldorf-Hamm gut angebunden. Der öffentliche Nahverkehr ist mit Stadtbahn-, Straßenbahn- und mehreren Buslinien ausreichend versorgt.

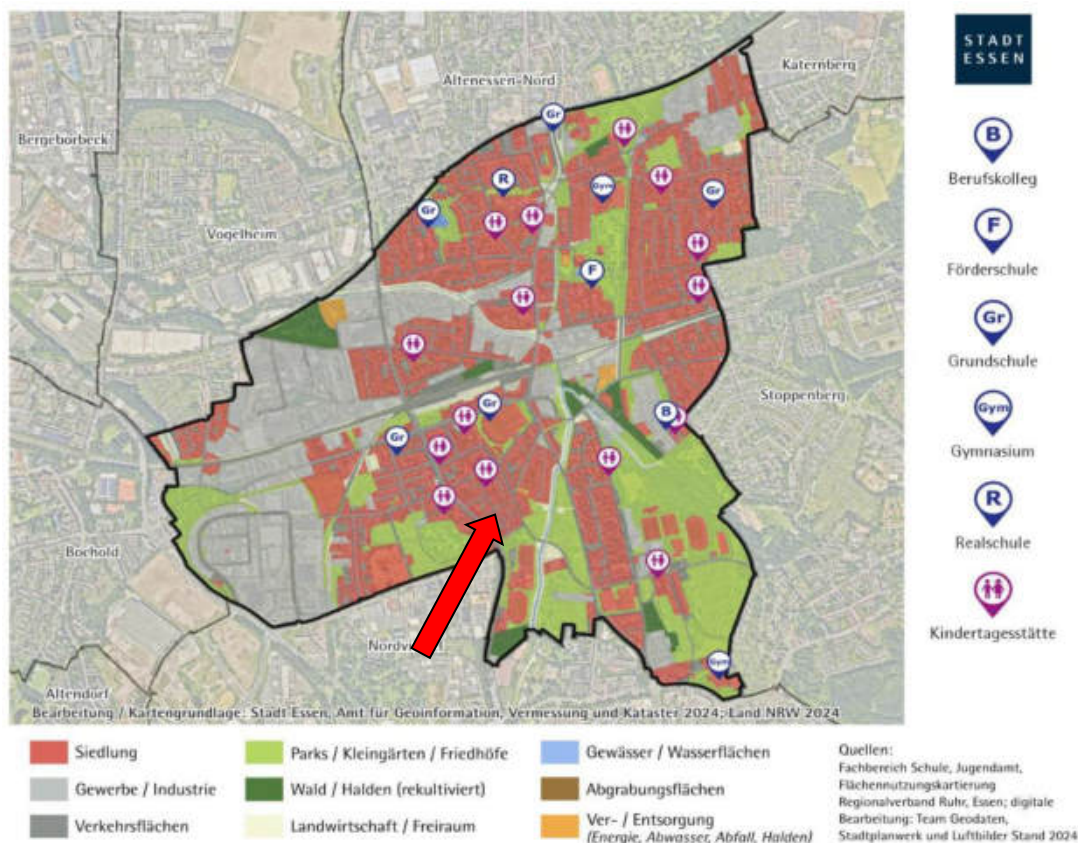
Entfernungen vom zu bewertenden Objekt:

Ca. 3,3 km in südliche Richtung bis zum Essener Stadtkern, ca. 4 km bis zum Hauptbahnhof Essen.

Ca. 3,5 km in nördlicher Richtung zum Autobahnanschluss zur A42, Autobahnkreuz *Essen-Nord* oder ca. 4 km in südlicher Richtung zur Auffahrt *Essen-Zentrum-Ost* zur A 40.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

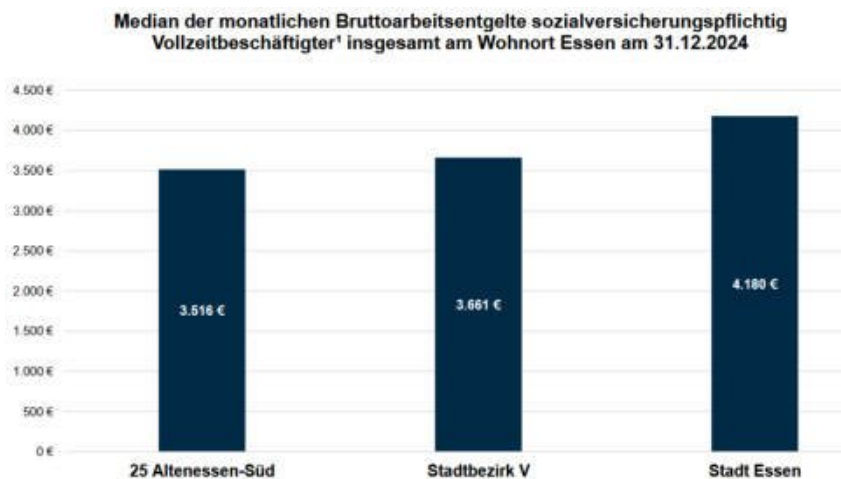
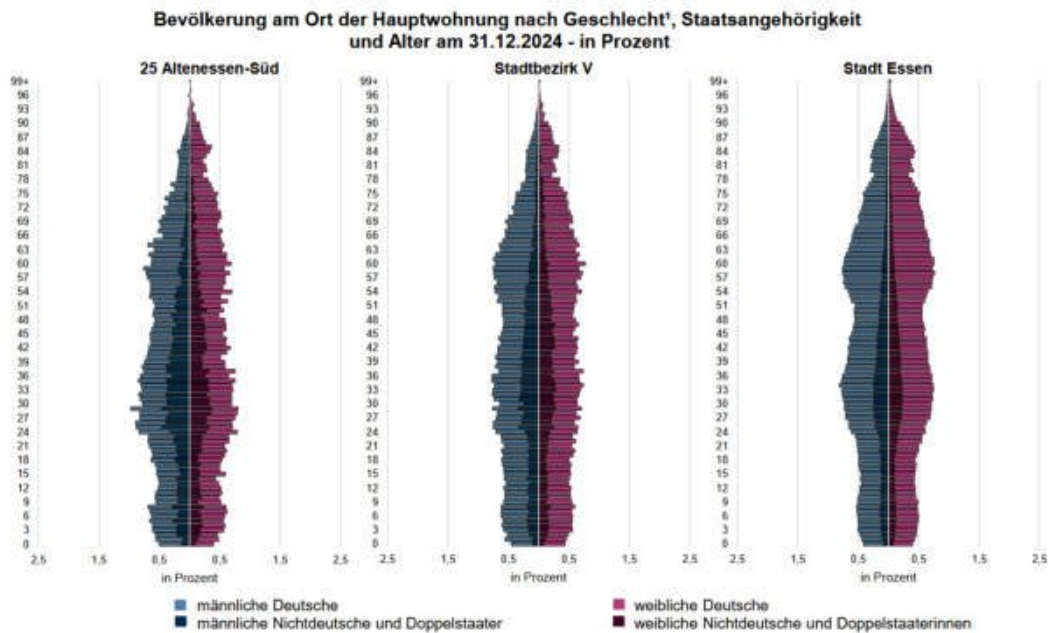
Einfache Wohnlage; Lageklasse 94 gemäß Mietpiegel der Stadt Essen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe auf der Gladbecker Straße vorhanden. Für Details siehe nachfolgende Übersicht der Stadt Essen:



Statistische Daten:

Altenessen-Süd:

Bevölkerungspyramide, Arten der Wohnung, Bruttoarbeitsentgelt



Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Die Nootstraße ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks zum vorwiegenden Teil mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise bebaut.

Zur Eigentümergemeinschaft gehören insgesamt 10 dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, die sich an der Westerdorfstraße, Nootstraße, Ellernstraße und Peanstraße befinden und eine eingeschossige Gewerbeeinheit, siehe auch Flurkarte auf Seite 12.

In der näheren Umgebung, entlang der Gladbecker Straße, befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser mit z.T. Ladenlokalen in den Erdgeschossen.

Lärmimmission:

Im Bereich des zu bewertenden Objekts konnten gemäß Lärmkarte der Stadt Essen keine erhöhten Lärmimmissionen festgestellt werden.

Starkregenereignisse:

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



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

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

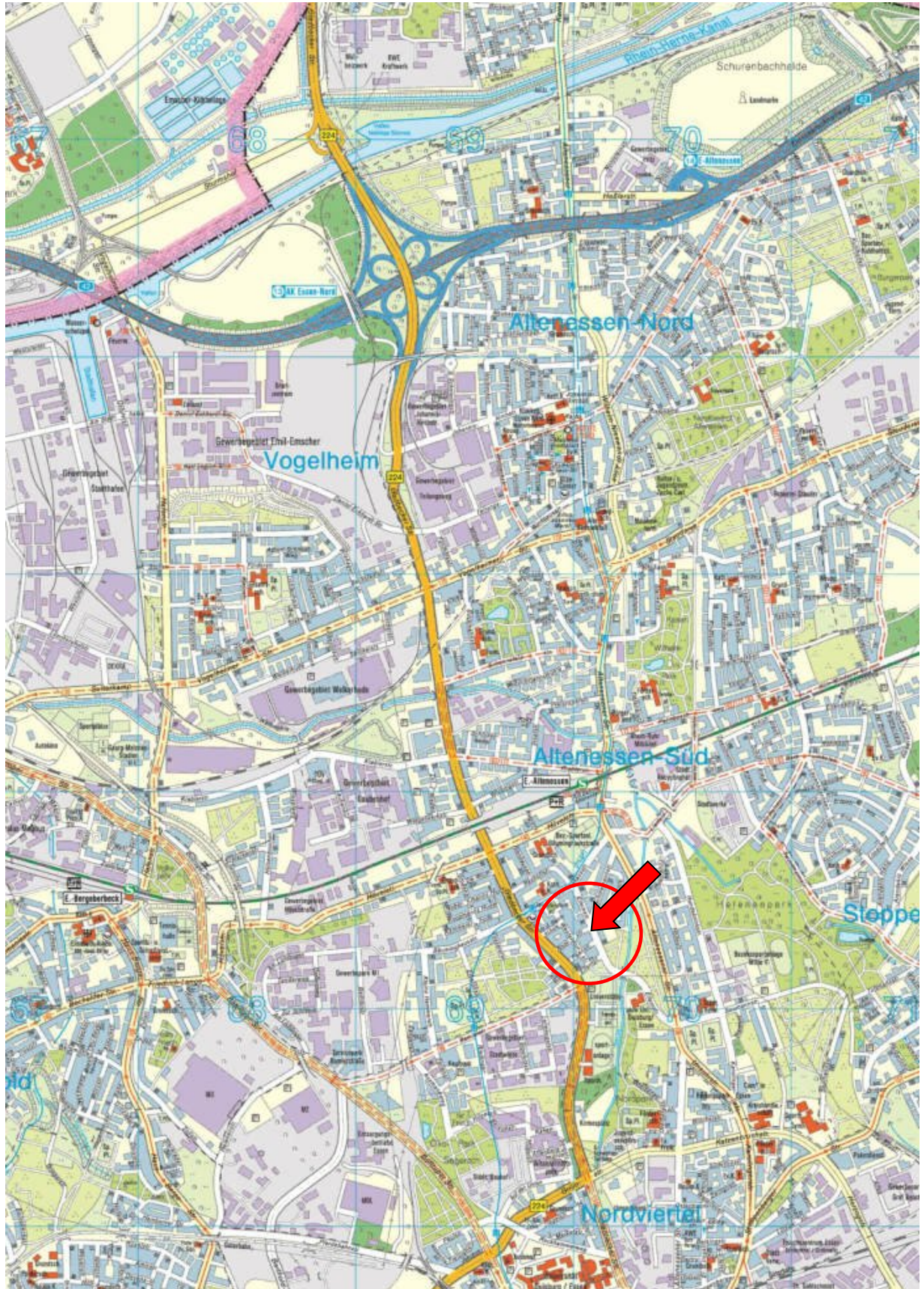
Auf der Karte wird die Ausdehnung der Überschwemmung flächenhaft gezeigt. Die potenzielle Einstautiefe wird dabei in drei Klassen unterteilt: 0 bis 0,05 Meter, 0,05 bis 0,25 Meter oder höher als 0,25 Meter.

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

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

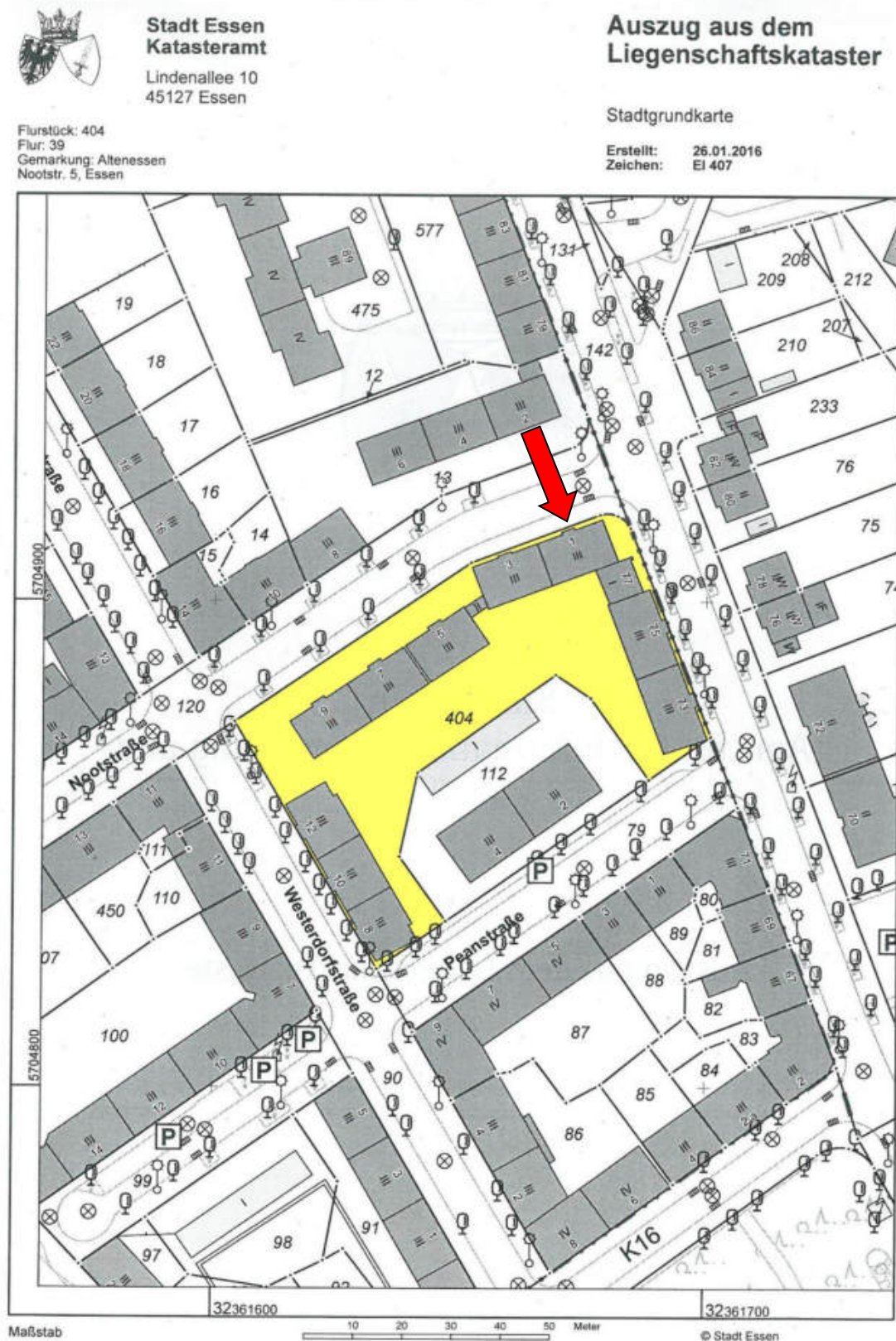
Die Wassermassen, die von der Kanalisation nicht aufgenommen werden können, müssen über Straßen und Notwasserwege in Grünbereiche und auf Freiflächen gelenkt werden. Starkregenkarten liefern hier wichtigen Input für diese Umlenkung. Über den Schutz gefährdeter Gebiete hinaus fließen die Erkenntnisse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

Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen – Altenessen-Süd eingefügt.



1.2 Gestalt und Form

Zur Übersicht wird nachfolgend die Flurkarte mit dem zu bewertenden Grundstück, Flurstück 404, eingefügt (unmaßstäblich).



Flurstück 404:

Straßenfront:	Ca. 58 m Straßenfront zur Westerdorfstraße, ca. 91 m Straßenfront zur Nootstraße, ca. 47 m Straßenfront zur Ellernstraße, ca. 32 m Straßenfront zur Peanstraße.
Mittlere Tiefe:	Ca. 29 m von der Nootstraße, ca. 20 m von der Westerdorfstraße, ca. 15 m von der Ellernstraße aus gesehen.
Grundstücksgröße:	3.544 m ² , gesamtes Grundstück.
Topografie:	Eben.
Grundstückszuschnitt:	Annähernd U-förmig.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Öffentliche Straßen. Die <i>Ellernstraße</i> wurde zusätzlich als „Fahrradstraße“ ausgewiesen.
Straßenausbau:	<i>Westerdorfstraße</i> : Zweispurige asphaltierte Fahrbahn, beidseitig Gehwege. Parkmöglichkeiten auf der Straße zu beiden Seiten. <i>Nootstraße</i> : Zweispurige asphaltierte Fahrbahn, beidseitig Gehwege. Parkmöglichkeiten zu beiden Seiten in gekennzeichneten Flächen auf dem Gehweg zwischen Bäumen. <i>Ellernstraße</i> : Zweispurige asphaltierte Fahrbahn, beidseitig Gehwege. Parkmöglichkeiten in gekennzeichneten Flächen auf der Straße. <i>Peanstraße</i> : Zweispurige asphaltierte Fahrbahn, beidseitig Gehwege.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge (für die bestehenden Gebäude) nach dem KAG NW sind für die Anliegerfronten zu den Straßen <i>Ellernstraße</i> , <i>Nootstraße</i> , <i>Peanstraße</i> sowie zur <i>Westerdorfstraße</i> getilgt. Beiträge nach §8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW für straßenbauliche Maßnahmen bleiben dadurch unberührt.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, Elektro, Telefon, Gas, Kabel.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Bei der zu bewertenden Bebauung handelt es sich um mehrere Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise. In einem kleinen Gebäude auf der Ellernstraße befindet sich ein Serviceunternehmen. Die Mehrfamilienhäuser entlang der Westerdorfstraße, der Ellernstraße und 2 Häuser der Nootstraße grenzen an den Bürgersteig. Vor den übrigen 3 Häusern auf der Nootstraße befinden sich Vorgärten. Sie bestehen aus einer Rasenfläche mit Büschen und Sträuchern und sind durch eine Hecke mit davor liegendem Jägerzaun eingefriedet. Das zu bewertende Grundstück und ein weiteres Grundstück werden von vier Straßen eingegrenzt. Die Abtrennung dieser beiden Flurstücke erfolgt durch einen Maschendrahtzaun mit zusätzlichen Sträuchern. Auf dem Nachbargrundstück befindet sich eine Garagenanlage, die an die Grundstücksgrenze gebaut wurde. Die rückwärtige Gartenfläche, welche an den seitlichen öffentlichen Verkehrsraum reicht, wird durch einen Stahlzaun begrenzt. Links vom Hauseingang Westerdorfstraße 12 führt ein Weg zur hinteren Gartenfläche. Dieser ist durch ein zweiflügeliges Stahltor eingefriedet.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches von Altenessen Blatt 3265:

Amtsgericht Essen		Grundbuch von Altenessen				Blatt 3265		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		1.575 /100.000 (eintausendfünfhundertfünfundsiebzig ----- /Einhunderttausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Altenessen 39 404 Hof- und Gebäudefläche, Nootstraße 1-9 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Essen, Nootstraße 1 gelegenen Wohnung nebst Kellerraum, lfd. Nr.14 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentums- anteilen (eingetragen in Altenessen Blatt 3252 bis Blatt 3312, dieses Blatt ausgenommen) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Jeder Wohnungs- und Teileigentümer bedarf zur Veräußerung seines Wohnungs- beziehungsweise Teileigentums der Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Die Zustimmung ist nicht erforder- lich a) zur Veräußerung an den Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie oder Ver- wandte zweiten Grades in der Seitenlinie, b) zur Veräußerung an einen anderen Wohnungs- oder Teileigentümer oder seinen Ehegatten, c) zur Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkurs- verwalter, d) zur Erstveräußerung durch den jetzigen Eigentümer. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Teilungserklärung und die Bewilligung vom 20. April 1977 Bezug genommen. Eingetragen am 30. Juni 1977.					35	44	
zu 1		Nach Übertragung des in Altenessen Blatt 3288 gebuchten Wohnungseigentums nach Altenessen Blatt 3287 und Vereinigung mit dem dort gebuchten Wohnungseigentum ist die Beschränkung in Altdorf Blatt 3288 entfallen. Hier vermerkt am 10.02.2004. Bergfort							
zu 1		Infolge Fortschreibung lautet die Grundstücksbezeichnung: Altenessen 39 404 Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Eilernstr. 73, 75, 77, Nootstr. 1, 3, 5, 7, 9, Peanstr., Westerdorfstr. 8, 10, 12 Eingetragen am 07.08.2018. Wetzlar					35	44	

Anmerkung Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuches von Altenessen Blatt 3265 bestehen – außer den Einträgen zur Zwangsversteigerung - zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks keine wertrelevanten Eintragungen.

Anmerkung Abt. III

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

Eintragungen im Bau-
lastenverzeichnis:

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

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Helene 1“, den Kohlenwasserstoff-Gewinnungsfeld „Frios“, dem auf Eisenstein verliehenen Distriktfeld „Neu Essen“ sowie auf dem Erlaubnisfeld zur Erdwärmeaufsuchung „MIRI“.

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Helene 1“ ist in Rechtsnachfolge die Krupp Hoesch Stahl GmbH in Dortmund, Eberhardstr. 12, 44145 Dortmund (AG Essen, Berggrundbuch Essen, Blatt 0004).

Soweit das Steinkohle- Bergwerkseigentum betroffen ist, lässt sich die Eigentümerin von der Thyssen Krupp Real Estate GmbH, Altendorfer Straße 120, 45143 Essen, vertreten.

Gewinnungsberechtigte im Feld „Frios“ sowie Aufsuchungsberechtigte im Feld „MIRI“ ist ebenfalls die Thyssen Krupp Real Estate GmbH, Altendorfer Straße 120, 45143 Essen.

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Neu Essen“ ist die MAN Aktiengesellschaft in München, hier vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen. Wegen evtl. zu treffender Maßnahmen ist sich mit der o.a. Bergwerksgesellschaft in Verbindung zu setzen.

Auszug aus dem Schreiben des Bergamtes:

„Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass gemäß § 63 des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 der Grundeigentümer das Recht hat, sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich seines Grundstücks durch eine Einsichtnahme in die beim Landesoberbergamt NRW, Goebenstr. 25 in 44135 Dortmund vorhandenen Grubenbilder zu unterrichten. Ich weise darauf hin, dass für eine Grubenbildeinsichtnahme Kenntnisse im Lesen von Grubenbildern erforderlich sind.

Diese Einsichtnahme ist schriftlich zu beantragen und kann auch durch einen vom Grundeigentümer beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.“

Anmerkung: Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können ggf. Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschadensverzichtserklärung abgegeben wurde.

In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen

Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt werden.

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

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

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

Grundstück Ellernstr. 73, 75, 77/Nootstr. 1, 3, 5, 7, 9/Peanstr./Westerdorfstr. 8, 10, 12, Gemarkung Altenessen, Flurstück(e) 404

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.

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, sind nicht vorhanden. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauBG).
Gemäß § 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. Das Baugebiet ist als ein allgemeines Wohngebiet einzustufen.

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land.

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:

1. Ellernstraße Nr. 73, 75, 77

2 dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in massivem Mauerwerksbau mit Satteldach.

1 eingeschossiger Gewerbebau in massivem Mauerwerksbau mit Pultdach.

Insgesamt 12 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit. (SE Nr. 1 bis 13 laut Aufteilungsplan).

2. Nootstraße Nr. 1, 3, 5, 7, 9

5 dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in massivem Mauerwerksbau mit Satteldach, voll unterkellert.

Insgesamt 30 Wohneinheiten. (SE Nr. 14 bis 43 laut Aufteilungsplan).

3. Westerdorfstraße 8, 10, 12

3 dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in massivem Mauerwerksbau mit Satteldach, voll unterkellert.

Insgesamt 18 Wohneinheiten. (SE Nr. 44 bis 61 laut Aufteilungsplan).

Das zu bewertende **Wohnungseigentum Nr. 14** liegt laut Aufteilungsplan im EG, links, Nootstraße 1.

Baujahr:

1953.

Bauschein Nr. 65-2-30085/52 vom 20.8.1952 für den Wiederaufbau der Wohnhausgruppe, Nootstr. 1-9.

Nachtragsbauschein Nr. 65-2-30085/52 vom 21.10.1952 die Konstruktionen abweichend von den genehmigten Bauvorhaben auszuführen.

Rohbauabnahmeschein vom 18.06.1953.

Gebrauchsabnahme am 17.06.1953.

Abgeschlossenheitsbescheinigung für die Nootstr.

1,3,5,7,9 vom 29.04.1974,

Wohnungseigentume Nr. 14 – Nr. 43.

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung an der Nootstraße rechterhand (Häuser 1, 3) und Ellernstraße (Häuser 73, 75, 77) linkerhand. Das Grundstück wurde ca. 1953 mit insgesamt 10 Mehrfamilienhäusern und einer Gewerbeeinheit bebaut. Die Häuser wurden in Massivbauweise mit Satteldächern erstellt und mit Putz und Anstrich versehen, bzw. teilweise an den Giebelfassaden mit Faserzementplatten verkleidet.



Bild 02

Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung *Nootstraße 1*. Es handelt sich um ein 3-geschossiges Mehrfamiliendoppelhaus mit Satteldach. Die zu bewertende Wohnung WE Nr. 14 liegt im EG links. Rechterhand schließt sich ein weiteres baugleiches Gebäude an.



Bild 03

Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung an der Nootstraße linkerhand (Häuser 9, 7) und Westerdorfstraße (Häuser 12, 10, 8) rechterhand. Vor den Gebäuden linkerhand befinden sich Vorgärten, bestehend aus Rasenflächen mit Büschen und Sträuchern. Die Gebäude rechterhand grenzen direkt an die Gehwegfläche. Im Vordergrund sieht man die Parkmöglichkeiten in Parkbuchten zwischen Bäumen.

**Bild 04*****Übersichtsbild***

Blick vom rückwärtigen Grundstücksbereich auf die Rückfassade des Gebäudes Nootstr. 1,3 mit dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 14 im EG rechts. Im Vordergrund die Grünfläche mit Rasen und Beeten mit Sträuchern rechts sowie einer asphaltierten Fläche links. Über Kelleraußentritten an den Rückfassaden gelangt man von den Häusern in den Gartenbereich.

**Bild 05*****Übersichtsbild***

Blick vom nordöstlichen Grundstücksbereich Richtung Südwesten auf die asphaltierte Wegefläche bis hin zur Zufahrt an der Westerdorfstraße im Hintergrund. Die Wegefläche zeigt starke Rissbildungen und ist vermoost. Rechterhand die Rückfassade des Gebäudes Nootstr. 5,7,9, und im Hintergrund die Häuser zur Westerdorfstraße. Die Gebäude links gehören nicht zur Eigentümergemeinschaft.

**Bild 06*****Treppenhaus***

Blick von der Hochparterre mit 5 Steigungen auf den Eingangsbereich und die Geschosstreppe mit Kunststeinplattenbelag. Eingangstür aus Aluminium mit Glasfeldern und integrierten Briefkästen. Wände teilweise mit Tapete und Strukturanstrich. Zweiläufige Stahlbetontreppe, Holzgeländer mit Farbabplatzungen.

Elektro-Unterverteilung ist im Hausflur mit FE-Schalter (nicht sichtbar)

**Bild 07*****Treppenhaus***

Blick auf den Eingang zum Dachgeschoss. Holztür in Holz-zarge.

**Bild 08*****Dachgeschoss***

Blick auf das nicht ausgebaute Dachgeschoss, welches als gemeinschaftlicher Trockenraum genutzt wird. Der Holzdachstuhl mit Fachwerkträgern wurde mit Tondachpfannen gedeckt. Keine Dämmung oder Unterspannbahn vorhanden. Zur Belichtung wurden Dachlukenfenster eingesetzt. Trockenboden aus OSB-Platten. Holzfenster mit Einfachverglasung im Giebel dreieck.

**Bild 09*****Kellerflur***

Blick in den Kellerflur, ausgestattet mit Keramikplatten. Die Decke ist aus Beton mit Anstrich und die Wände haben eine Holzverkleidung.

**Bild 10*****Kellergeschoss***

Zum Wohnungseigentum gehöriger Kellerraum mit Estrich auf dem Boden und Bretterschlag rechts. Links ein Stahlkellerfenster. Leichte Feuchtigkeit vorhanden.

**Bild 11*****Kellergeschoss***

Waschaum mit Ausgussbecken und Heizungsraum mit Estrich auf dem Boden. Heizung von 2000 gemäß Energieausweis über Gastherme für das ganze Haus. Styropor an der Decke und Kellerlichtfenster im Sockelbereich aus Stahl.

**Bild 12*****Wohnungseingangsflur***

Eingangstür als Holztür in Holz-zarge mit Spion. Dielenboden als eine Art Estrich. Wände sind tapeziert und gestrichen. Alles im renovierungsbedürftigen Zustand.

**Bild 13*****Badezimmer***

Blick in das Bad. Ausstattung mit Duschtasse, Toilettenkörper, Waschbecken. Warmwasser über Durchlauferhitzer unterhalb des Waschbeckens. Fliesenbelag auf dem Boden und türhoch gefliest an den Wänden. Das Bad ist verreckt und bedarf zumindest einer Grundreinigung.

**Bild 14*****Küche***

Blick in die renovierungsbedürftige Küche. Warmwasserbereitung über Gastherme, die aber außer Betrieb ist. Boden mit Teppichbelag.

**Bild 15*****Diele***

Blick aus dem größeren Zimmer in die Küche. Alte Holztüre mit Glasfeld in Holzarge.

**Bild 16*****Zimmer***

Blick in das größere Zimmer hinten rechts. Holztür mit Holz- zarge. Alter PVC-Belag, Innen- fensterbank aus kunststoffbe- schichteter Holzfaserplatte mit Heizkörper darunter. Außenfen- sterbank in Beton.

**Bild 17*****Zimmer***

Blick in das kleinere Zimmer vorne rechts. Holztür und Holz- zarge, alter Teppichbelag. Innen- fensterbank aus kunststoffbe- schichteter Holzfaserplatte mit Heizkörper darunter. Außenfen- sterbank in Beton.

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 offen-sichtlichen und vor-
herrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen
können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Anga-
ben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterla-
gen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen
Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen so-
wie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.)
wurden nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersu-
chungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende
Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

Räumliche Aufteilung Gebäude Nootstr. 1

(Siehe Grundrisspläne in den Anlagen)

Auf dem zu bewertenden Grundstück wurden 10 Mehrfamilienhäuser und eine Ge-
werbeeinheit erbaut. Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 14 befindet sich im
Gebäude Nootstr. 1. Die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich deshalb auf
dieses Gebäude, welches auch am Ortstermin besichtigt wurde. Die anderen Häuser
der Eigentümergemeinschaft wurden am Termin nur von außen besichtigt. Es wird
von einer baugleichen Ausstattung und ähnlichem Zustand ausgegangen.

Die Aufteilung des Gebäudes Nootstr. 1 und der Wohnungen wurde den Planunterla-
gen aus der Teilungserklärung entnommen. Besichtigt wurden die Außenanlagen, das
Gebäude Nootstr. 1, bzw. das Treppenhaus, der Dachboden, der Keller sowie das zu
bewertende Wohnungseigentum Nr. 14.

Gebäude Nootstr. 1

Kellergeschoss:	Kellerflure und rückwärtiger Ausgang über die Kel- leraußentreppe. Mieterkeller, Waschküche.
Erdgeschoss (Hochparterre):	Hauseingang und Treppenhaus. Links WE Nr. 14 und rechts WE Nr. 15 .

- 1. Obergeschoss:** Treppenhaus.
Links **WE Nr. 16**, Rechts **WE 17**.
- 2. Obergeschoss:** Aufteilung wie im 1. OG, **WE Nr. 18 und 19**.
- Dachgeschoss:** Nicht ausgebaut. Nutzung als Trockenraum.
- Rohbau:**
- Kellerwände: Mauerwerk, 51 cm stark lt. Bauakte.
- Umfassungswände: Mauerwerk, 38 cm stark lt. Bauakte.
Außenflächen mit Strukturputz und Anstrich, im Sockelbereich unverputzt und gestrichen. Giebelfassaden teilweise mit Faserzementplattenverkleidung.
- Innenwände: Mauerwerk, 10-25 cm stark lt. Bauakte.
- Geschossdecken: Stahlbetondecken.
- Dach:**
- Dachkonstruktion: Holzkonstruktion, bzw. Holzdachstuhl mit Fachwerkträgern.
- Dachform: Satteldach.
- Dachdeckung: Alte Tondachpfanneneindeckung. Keine Unterspannbahn, keine Wärmedämmung.
- Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zink.
- Ausbau:**
- Treppen: 5 Differenzstufen vom Eingang zum Hochparterre. Zweiläufige Geschoßstreppe in Stahlbetonkonstruktion mit Kunststeinplatten, Podeste mit Kunststeinbelag, Geländer in Holz mit Holzbohle als Handlauf.
- Fußböden: *Keller:* Estrich. Waschkeller mit Betonsockel zum Aufstellen der Waschmaschinen.
Treppenhaus: Kunststeinplattenbelag.
- Wände: *Keller:* Teils Mauerwerk mit Anstrich, teils Holzverkleidung. Waschküche mit Putz und Anstrich.
Treppenhaus: Teilweise Tapete und teilweise Strukturanstrich.

Decken:	<i>Keller:</i> Stahlbetondecke mit Anstrich, im Waschkeller mit Styroporplatten. <i>Treppenhaus:</i> Decken und Treppenunterseiten mit Putz und Anstrich.
Fenster:	<i>Keller:</i> Stahlkellerfenster. <i>Treppenhaus:</i> Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung teilweise Strukturglas. Außenfensterbänke aus Beton.
Türen:	<i>Hauseingangstür:</i> Aluminiumtür mit Strukturglas und feststehendes Seitenfeld mit integrierten Briefkästen. <i>Keller:</i> Holztüren in Holzzargen, Holzbretterverschlagstüren. Kelleraußentür aus Stahl. Wohnungseingangstüren aus Holz in Holzzargen.

Haustechnische Anlagen:

Elektroinstallation:	Übliche Ausführung, teils erneuert mit FI-Schalter.
Heizung:	Gaszentralheizung von remeha, Baujahr 2000 (lt. Energieausweis). Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer in den Wohnungen.

Besondere Bauteile:

- Eingangsstufen in Kunststein.
- Kleine Vordächer als Kragplatten
- Massive Kelleraußentreppe aus Beton, massiver Seitenwange und aufgesetztem Stahlrundrohrgeländer.

Baulicher Zustand allgemein:

Das Gebäude Nootstr. 1 ist Teil einer Wohnanlage, welche aus 10 Mehrfamilienhäusern und einer Gewerbeeinheit besteht, die U-förmig auf dem Grundstück erstellt wurden. Die Gebäude wurden im Jahr 1952/53 wiederaufgebaut und befinden sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Es handelt sich um einen teilmodernisierten Altbaubestand.

Nootstr. 1:

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Leichte Feuchtigkeitserscheinungen an der Kelleraußentreppe.
- Das Stahlgeländer der Kelleraußentreppe zeigt Korrosionserscheinungen und ist neu zu streichen.
- Die teilweise ca. 30-40 alten Kunststoff-Fenster im Gebäude sind mittelfristig zu erneuern.
- Das Treppenhausgeländer ist neu zu streichen.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten für alle Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Es wurde ein Energieausweis vom 18.11.2013 für das Gebäude Nootstraße 1 vorgelegt. Der durchschnittliche Endenergieverbrauch beträgt 130,6 kWh/(m²*a), der durchschnittliche Primärenergieverbrauch beträgt 143,7 kWh/(m²*a).

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

Laut Aussagen der Hausverwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage für die Untergemeinschaft Nootstr. 1 zum 31.12.2024: rd. 24.250 €.

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.

Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 14

Lage des Wohnungseigentums im Gebäude:	Die Wohnung Nr. 14 liegt im Erdgeschoss links, in Haus Nootstr. 1.
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	2-Zimmer-Wohnung von rd. 46 m ² Wohnfläche. Aufteilung: Diele, Bad, Wohnküche, 2 Zimmer. Ein zugehöriger Kellerraum.
Fußböden:	Diele in Estrich, Küche und ein Zimmer mit Teppichbelag. Das andere Zimmer mit Laminatboden. Badezimmer mit Keramikplattenbelag.
Wände:	Massive Wände mit Putz, Tapete und Anstrich. Küche mit Fliesenspiegel. Badezimmer mit Keramikplatten türhoch.
Decken:	Tapete und Anstrich.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung. Ein erneuertes Fenster. Außenfensterbänke aus Beton. Innenfensterbänke aus kunststoffbeschichteten Holzfasertplatten.
Türen:	Wohnungseingangstür aus Holz in Holzzarge mit Spion. Innentüren aus Holz in Holzzargen teilweise mit Strukturglasfeld.
Heizung:	Zentralheizung mit Heizkörpern.
Elektro:	Elektronunterverteilung im Hausflur, mit FI-Sicherheitsschalter. Warmwasser über Durchlauferhitzer in Bad und Küche (außer Betrieb)
San. Einrichtungen:	Duschtasse, Toilettenkörper und Waschbecken.
Besondere Einrichtung:	Keine.
Vermietungszustand:	Die Eigentumswohnung ist unvermietet und leerstehend.

Baulicher Zustand WE Nr. 14:

Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich in einem überwiegend renovierungsbedürftigen Zustand.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Sowohl der Teppich- als auch der Laminatboden zeigen starke Verschmutzungs- und Abnutzungerscheinungen. Der Bodenbelag ist insgesamt erneuerungsbedürftig.
- Im Bad und in der Küche wurden Schimmelpilzbildung und Feuchteschäden festgestellt.
- Die Küche hat eine Therme die außer Betrieb ist. Diese ist laut Heizungsinstallateurs des Zwangsverwalters zu erneuern.
- Die Wände zeigen sich teilweise abgenutzt. Es sind Tapezier- und Malerarbeiten notwendig.
- Bis auf eines, sind die Fenster älteren Datums und mittelfristig zu erneuern (Gemeinschaftseigentum).

Anmerkung: Es handelt sich nicht um eine abschließende Begutachtung der Bausubstanz. Dies kann in einem Verkehrswertgutachten nicht geleistet werden. Hierzu bedarf es eines Bauschadensgutachtens oder eines Beweissicherungsverfahrens. Aus diesem Grund ist die Auflistung der Mängel und Schäden nicht abschließend. In einem Verkehrswertgutachten wird sich ein Allgemeinüberblick verschafft und eine Wertminderung aufgrund des offensichtlichen Zustandes geschätzt. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen (Allgemein-) Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Die Sanierungskosten werden mit rd. 400 € / m² Wohnfläche geschätzt.

400 € / m² * rd. 46 m²/Wohnfläche = 18.400 €. Für Nebenkosten entsteht ein weiterer Kostenfaktor von ca. 20 %, = 18.400 € * 1,20 = rd. 22.080 €.

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: 22.080 € * 0,85 = 18.768 €.

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von ca. **19.000 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

Restnutzungsdauer:

Tatsächliches Baujahr:	1953
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer bei vorliegendem Modernisierungsstandard (nur wenige Modernisierungen)	rd. 28 Jahre

Außenanlagen:

Das Grundstück des Bewertungsobjektes ist U-förmig angelegt. Die Mehrfamilienhäuser der Bebauung grenzen längsseitig alle an den Bürgersteig mit Ausnahme des Gebäudes Nootstraße 5,7,9. Dort befindet sich noch eine Rasenfläche mit Bäumen, die durch eine Hecke und einen Stahldrahtzaun eingefriedet ist. Die Grundstückseinfriedung besteht aus zu verschiedenen Teilen aus Hecke, Maschendrahtzaun, Stabmattenelementen und Mauerwerk.

Der Rückwärtige Grundstücksbereich besteht aus einer Grünfläche mit Rasen und Beeten mit Sträuchern und Bäumen. Dieser kann entlang der linken Giebelseite des Gebäudes Westerdorfstraße 12 über einen asphaltierten Weg hinter den Häusern der Nootstraße betreten werden. Die Oberfläche des Weges ist gerissen und stark vermoost. Laut Aussage der Hausverwaltung wird er jedoch nicht genutzt. Das Einfahrtstor ist aus Stahlrechteckrohren gefertigt und verschließbar.

Im westlichen Eckbereich der Bebauung Westerdorfstraße / Nootstraße sowie im östlichen Teil an der Peanstraße am Eingang zum Nachbargrundstück sind Müllcontainer aus Waschbeton aufgestellt.

2.3 Massen und Flächen**Wohn- und Nutzflächen:**

Die Wohnflächenberechnung wurde auf der Grundlage eines vor Ort genommenen Aufmaßes erstellt. Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFIV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden. Zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die Modellparameter vom Gutachterausschuss Essen zu verwenden.

Wohnung Nr. 14:

Diele:	$1,13 * 2,42 =$	2,73 m ²
Küche:	$2,83 * 4,07 + 2,7 * 0,81 =$	+ 13,71 m ²
Bad:	$1,41 * 2,7 - 0,93 * 0,31 =$	+ 3,52 m ²
Zimmer:	$4,08 * 3,77 =$	+ 15,38 m ²
Zimmer:	$2,74 * 4,06 - 0,43 * 0,5 =$	+ 10,91 m ²
		46,25 m ²

Wohnfläche WE Nr. 14 insgesamt:**rd. 46,00 m²**

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden 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.

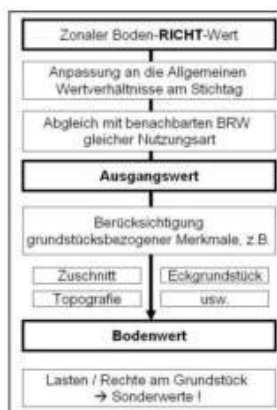
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §24 Abs. 1 und §13 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, 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 Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17289 in Essen, im Block Westerdorfstraße, Nootstraße, Peanstraße, Ellernstraße, beträgt zum Stichtag 01.01.2015:
250,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand = Baureifes Land

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

Erschließungsbeitrags-
rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II - VIII

Grundstückstiefe = 40 m

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

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 260 bis 290 €/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, = **250 €/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 **250 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 herangezogen.

Berücksichtigung der Grundstücksgröße und -zuschnitt

Mit 3.544 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, der mit 5 % geschätzt wird.

$$250,00 \text{ €/m}^2 * 0,95 = 237,50 \text{ €/m}^2 \qquad \text{rd. } \mathbf{238,00 \text{ €/m}^2}$$

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 11.12.2025** wie folgt geschätzt:

$$3.544,00 \text{ m}^2 * 238,00 \text{ €/m}^2 = \qquad \qquad \qquad 843.472,00 \text{ €}$$

Bodenwert, Gesamtgrundstück:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 843.000,00 €**

3.2.3 Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 14

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 für das Wohnungseigentum Nr. 14:

$$\text{anteilig: } \frac{843.000 \text{ €} \times 1.575}{100.000} = 13.277,25 \qquad \text{rd. } \mathbf{13.300 \text{ €}}$$

3.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

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

Wohn- und Nutzungsflächenberechnung

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

Wohnfläche (WF)

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

Nutzungsfläche (NUF)

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

Rohrertrag

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

Wohnnutzung

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Terrassen

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

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Bodenwert

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

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

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im 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 Prozentpunkt rechtfertigen, sehr gute Lagen rechtfertigen einen Abschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkt.

Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine einfache Lage. Der Liegenschaftszinssatz wird mit **2,0 %** geschätzt (unvermietet, jedoch Vermietungsobjekt, einfache 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 **28 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 nicht vermietet.

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

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für den Wertermittlungsstichtag wird der Mietspiegel vom 01.08.2022 (gem. Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes) herangezogen.

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

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

Basiswert gem. Tabelle 1 (Baujahr 1953): **rd. 6,65 €/m²**

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

Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3 (46 m²) * 1,02

Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges
gem. Punkt 8 und 9. etc.

(Ausstattung nach fiktiver Instandsetzung, kein Balkon etc.) * 1,00

Mietwert gem. Mietspiegels:

6,65 € * 0,94 * 1,02 * 1,00 = 6,38 €/m² **rd. 6,40 €/m²**

Ortsübliche Nettokaltmiete Wohnungseigentum Nr. 14

Wohnung Nr. 14	46 m ²	6,40 €/m ²	294,40 €/Monat	3.532,80 €/Jahr
----------------	-------------------	-----------------------	----------------	-----------------

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt 3.532,80 €

Die Wohnung ist unvermietet und leerstehend. Es wird von der ortsüblich erzielbaren Miete ausgegangen. Diese ist nur nach Instandsetzung erzielbar. Die Wertminderung aufgrund des Zustandes wird am Ende des Verfahrens mit 19.000 € abgezogen.

3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 14

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete **3.532,80 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 420 € / Wohnung) - 420,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,80 € /m² Wohnfläche bei 46 m²) - 634,80 €

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen): - 70,66 €

- 1.125,46 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.125,46 €

Jährlicher Reinertrag 2.407,34 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

2,0 % x 13.300,00 € - 266,00 €

Ertrag des Wohnungseigentums 2.141,34 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 28 Jahre

* Vervielfältiger * 21,281

bei 28 Jahren Restnutzungsdauer und 2,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlage 45.569,86 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 13.300,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 58.869,86 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Instandhaltungsstau am Sondereigentum

(siehe Ausführungen auf Seite 30/31) - rd. 19.000,00 €

39.869,86 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 14: rd. 40.000,00 €

3.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 33/34 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:

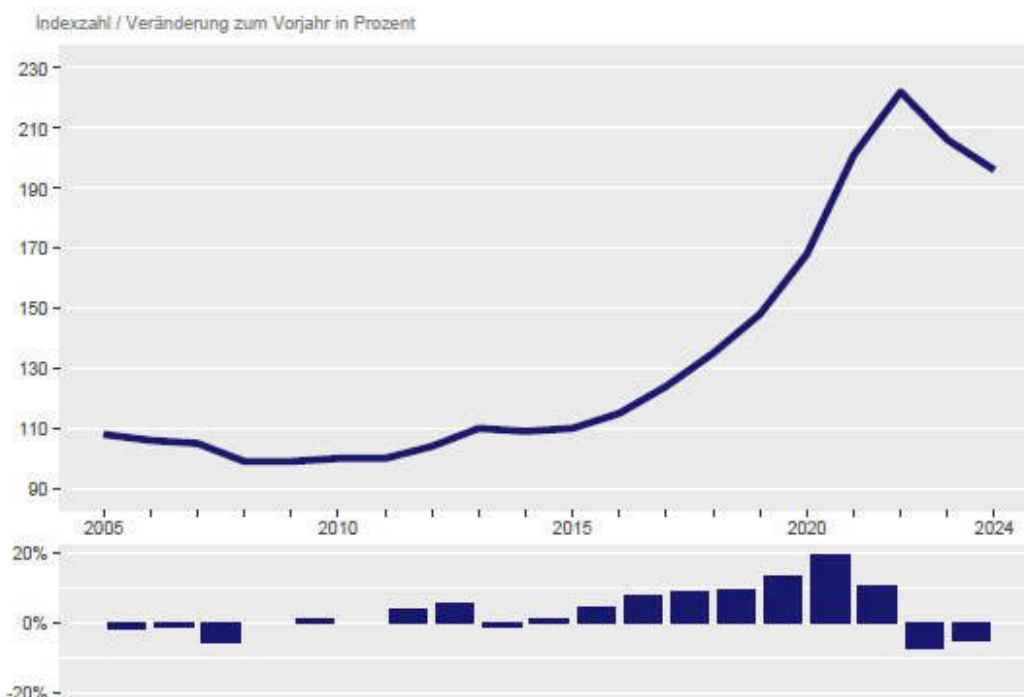


Abbildung 6.4: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr.117289, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Altenessen-Süd
Immobilienrichtwertnummer	117289
Immobilienrichtwert	1800 €/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. 14

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			1.800,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungstichtag	01.01.2025	11.12.2025	1,0 1.800,00 €/m ²
Mikrolage			
Angepasster IRW			rd. 1.800,00 €/m²
Baujahr	1962	1953	1,00
Wohnfläche	69 m ²	46 m ²	0,973
Gebäudestandard	mittel	Einfach bis mittel	0,843
Wohneinheiten im Gebäude	7-12 WE je Eingang	6 WE	1,073
Terrasse / Balkon	Vorhanden	Nicht vorhanden	0,899
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	1,00
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Nicht vermietet	1,00
Summe Zu / Abschläge			1.800,00 €/m ² *0,973 *0,843 *1,073 *0,899
Vorläufiger Vergleichswert			1.424,20 €/m ²
Angepasster Vergleichswert			rd. 1.420,00 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		46 m ²	65.320,00 €
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“		EG-Lage, - 5 %	*0,95 62.054,00 €
Stellplatz			
BoG (sh. wie Ertragswert)			- 19.000,00 € 43.054,00 €
Vergleichswert			rd. 43.000,00 €

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. 14

Der Ertragswert wurde mit rd. 40.000,00 € ermittelt.

Der Vergleichswert wurde mit rd. 43.000,00 € 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 Ertragswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Vergleichswert = **rd. 41.000 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine unvermietete Eigentumswohnung im Erdgeschoss einer Mehrfamilien Doppelhaushälfte mit 6 Parteien innerhalb einer Wohnanlage. Die zu bewertende 2-Zimmer-Wohnung hat eine Größe von rd. 46,00 m² und besitzt eine normale Grundrissgestaltung mit Diele, Wohnküche, Bad und zwei Zimmern ohne Balkon.

Die Eigentümergemeinschaft umfasst 10 Mehrfamilienhäuser Baujahr 1952/53 mit insgesamt 60 Wohnungseigentumen und einer Gewerbeeinheit. Die Bebauung befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit Instandhaltungstau in Teilbereichen. Die Grundstücksgröße beträgt 3544 m².

Die Wohnung befindet sich in einem überwiegend renovierungsbedürftigen Zustand. Die Wertminderung aufgrund der Baumängel und -schäden am Sondereigentum wurde insgesamt mit geschätzten 19.000 € vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen.

Der Verkehrswert für **1.575 / 100.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit 10 Mehrfamilienhäusern und einer Gewerbeeinheit bebauten Grundstück in **45326 Essen, Ellernstraße 73,75,77, Nootstraße 1,3,5,7,9, Peanstraße, Westerdorfstraße 8,10,12**, Gemarkung Essen-Altenessen, Flurnummer 39, Flurstücksnummer 404, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 14**, gelegen in Haus Nootstraße 1, Erdgeschoss links, Wohnungsgrundbuch von Altenessen Blatt 3265, wird zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 mit

rd. 41.000 Euro

In Worten: einundvierzigtausend Euro geschätzt.

(entspricht bei rd. 46,00 m²: rd. 890 €/ m²)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von rd. 19.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 60.000,00 € (1.300 €/m² Wohnfläche bei 46 m²). Diese Werte liegen im Bereich der Durchschnittswerte für Essen-Altenessen-Süd für das vorhandene Baujahr, siehe auch Auszug aus GMB 2023, Werte für 2022 vergleichbar mit heutigem Preisniveau (keine Ableitung in 2024).

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngröße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018	Neubau
Altenessen-Süd						
Anzahl	≤ 3	32	18	5	—	
Median-KP [€/m ² WF]	830	1.232	1.876	2.389	—	
Max-KP [€/m ² WF]	—	2.095	3.276	3.063	—	
Min-KP [€/m ² WF]	—	395	1.220	1.390	—	
StAbw-KP [€/m ² WF]	—	369	575	649	—	
Median-WF [m ²]	59	58	64	100	—	
Median-Baujahr	1940	1964	1984	2000	—	

Mülheim a.d. Ruhr, 20.01.2026



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 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).

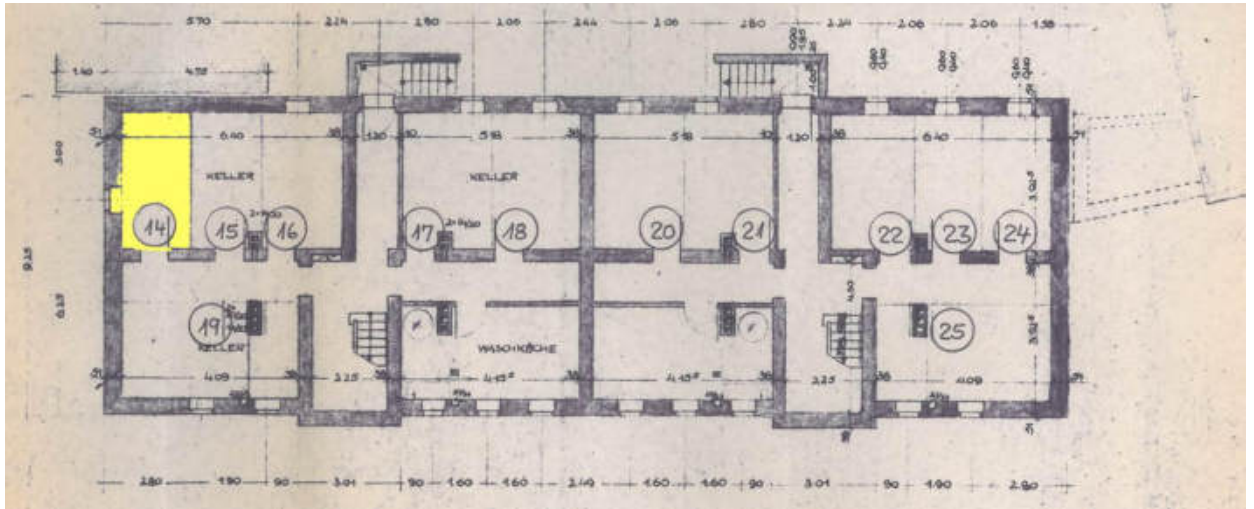
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

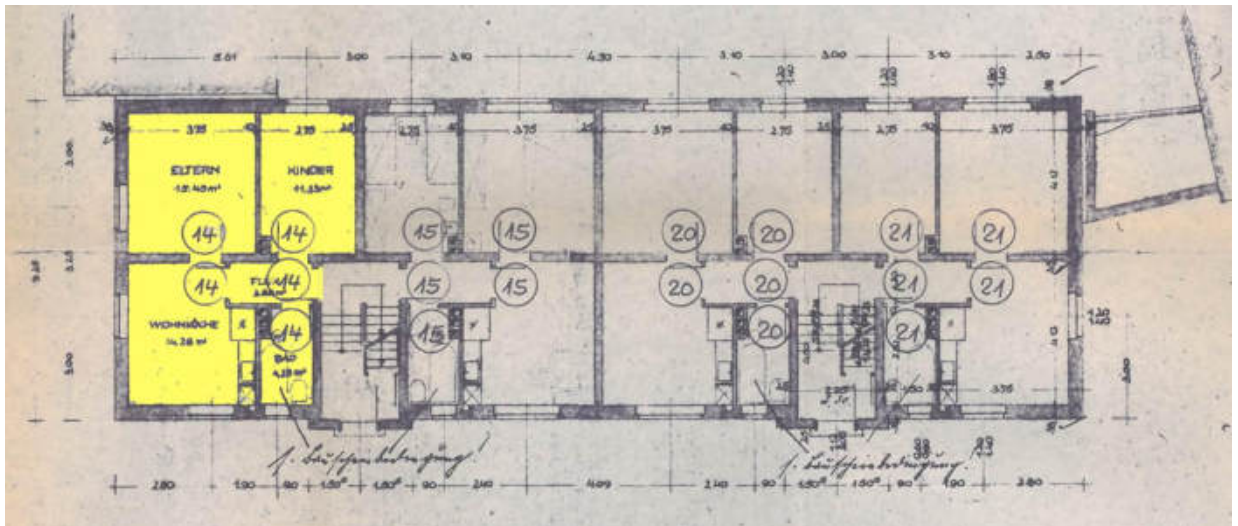
Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2



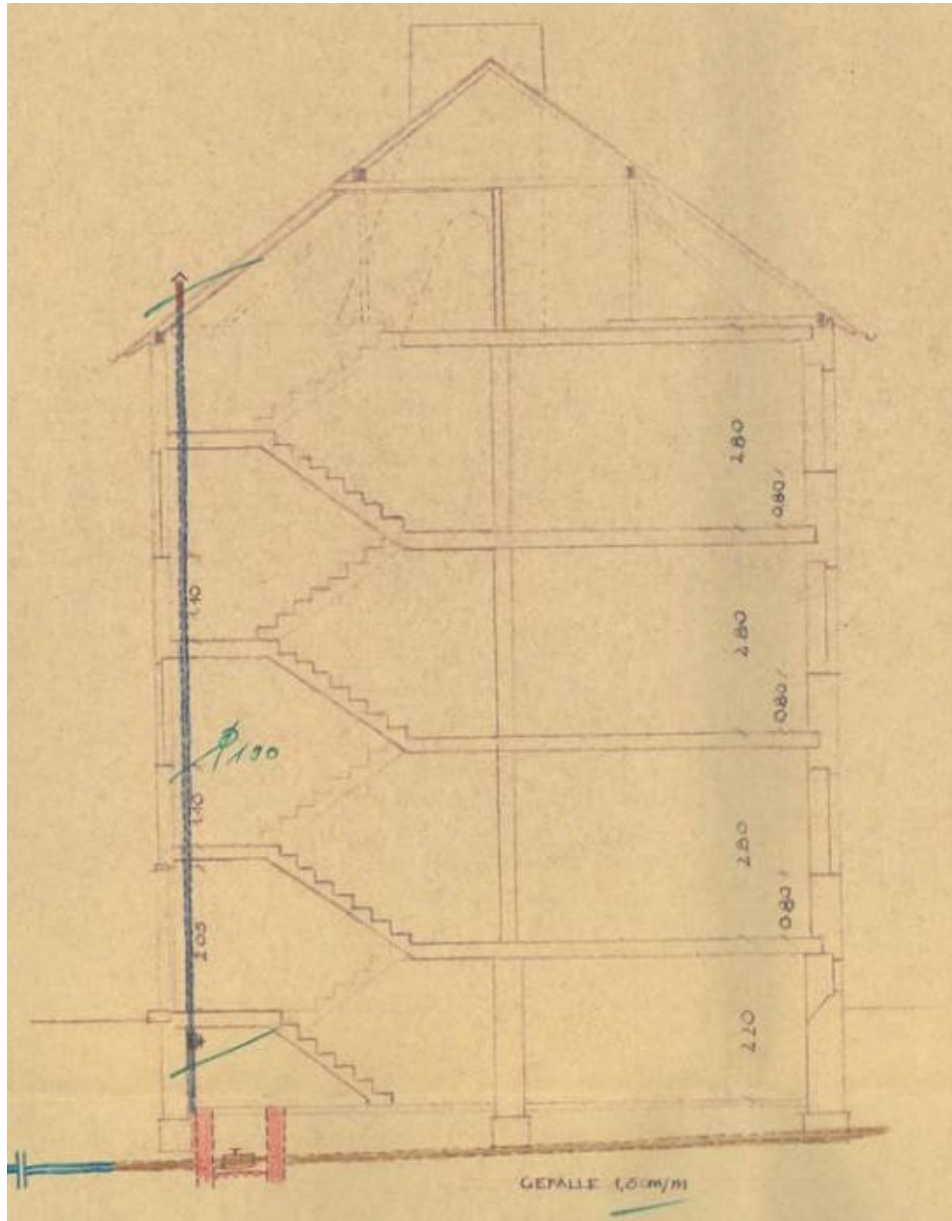
Nootstr. 1:

Grundriss **Kellergeschoss** gem. Teilungserklärung und Bauakte mit Kellerraum des zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 14**



Nootstr. 1:

Grundriss **Erdgeschoss** gem. Teilungserklärung und Bauakte mit Kellerraum des zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 14**

Anlage 3**Nootstr. 1:**

Gebäudeschnitt gemäß Bauakte des zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 14**