

anonymisierte Version des Gutachtens

16.02.2026

GUTACHTEN

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 183 K 62/25



Objekte:

Wohnungs- und Teileigentum an dem gemein-
schaftlichen Eigentum für das mit zwei
Mehrfamilienhäusern und Garagen bebaute Grundstück
in **45355 Essen, Mühlengrund 37/39**,
Gemarkung Bochold, Flur 28, Flurstück 275,

- a) **65 / 1.000 Miteigentumsanteil** verbunden mit dem **Woh-
nungseigentum Nr. 7**, gelegen im 1.OG links, zzgl. Keller-
raum, Wohnungsgrundbuch von Bochold Blatt 2273

Verkehrswert: **149.000,00 Euro**

- b) **4 / 1.000 Miteigentumsanteil** verbunden mit dem **Teilei-
gentum Nr. 19, Garage**
Teileigentumsgrundbuch von Bochold Blatt 2688

Verkehrswert: **10.000,00 Euro**

Wertermittlungstichtag
(= Qualitätsstichtag): 28.01.2026

Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	6
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	6
1.2 Gestalt und Form	13
1.3 Erschließungszustand	14
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	15
2. Gebäudebeschreibung	21
2.1 Fotoreportage	23
2.2 Ausführung und Ausstattung	29
2.3 Massen und Flächen	35
3. Verkehrswertermittlung	36
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	36
3.2. Bodenwertermittlung	38
3.2.1 Bodenrichtwert	38
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 275	39
3.3 Ertragswertermittlung	42
3.3.1 Ertragswert	47
3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 7	48
3.3.2 Ertragswert der Teileigentum Nr. 19	49
3.4 Vergleichswertermittlung	50
3.4.1 Immobilienrichtwert	53
3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 7	54
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	55
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 7	55
3.5.2 Verkehrswert Teileigentum Nr. 19	56

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 04.11.2025, Geschäftsnr. 183 K 62/25:

XXXXXXXXXXXXX

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben vom Amt für Straßen und Verkehr der Stadt Essen zwecks Anliegerbescheinigung vom 17.12.2025.
 - 1.2 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation:
<https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>.
 - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 14.09.2009.
 - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung, vom 08.01.2026.
 - 1.5 Schreiben des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen, Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 03.12.2025.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 03.12.2025.
 - 1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Bochofeld Blatt 2273 und Blatt 2688 vom 01.09.2025.
 - 1.8 Internetauskunft zum planungsrechtlichen Zustand über den Geoserver der Stadt Essen.
 - 1.9 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.10 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2025.
 - 1.11 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.12 Teilungserklärung, bzw. Bewilligung UR-Nr. 145/1982 vom 03.06.1982 Notar Paul de Nocker in Essen und Änderung der Teilungserklärung, Bewilligung UR-Nr. 1062/1984 vom 21.09.1984, Notar Siegfried Stroick in Essen, sowie zugehörige Aufteilungspläne.
 - 1.13 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen: <https://geoportal.essen.de/laermkarte/>
 - 1.14 Einsicht in die Starkregenkarte: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>
 - 1.15 Hausakten der Stadt Essen.
 - 1.16 Internetauskunft des Amtes für Statistik, Stadtforschung und Wahlen.
2. Eigentümer: xxxx
3. Feststellungen auf Grund von Anfragen bei der Hausverwaltung:
Energieausweis, Gebäudeangaben etc.
 - 3.1 Verwalter im Sinne von §§ 29ff. WEG ist xxxx

4. Durchgeführter Ortstermin:
 - 4.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 10.12.2025:
Teilnehmer:
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
Am Ortstermin konnte das Objekt von vorne, von hinten und die Außenanlagen besichtigt werden. Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden, da die Eigentümer kurzfristig absagten und nicht anwesend waren.
 - 4.2 Arbeiten die von dem Mitarbeiter Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage am Ortstermin.
 - 4.3 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 28.01.2026:
Teilnehmer:
xxxx, Miteigentümerin
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Am zweiten Ortstermin konnten der Keller und das Treppenhaus sowie das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 7 und die Garage Nr. 19 besichtigt werden.
5. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, 28.01.2026 festgelegt.
6. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 62 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit 5 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine PDF-Version.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Essen (ca. 590 000 Einwohner).

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



Quelle: wikipedia.de

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

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

Lage, Entfernungen:

Essen-Bochold

Bochold ist mit über 18.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Stadtteil des Stadtbezirks IV.

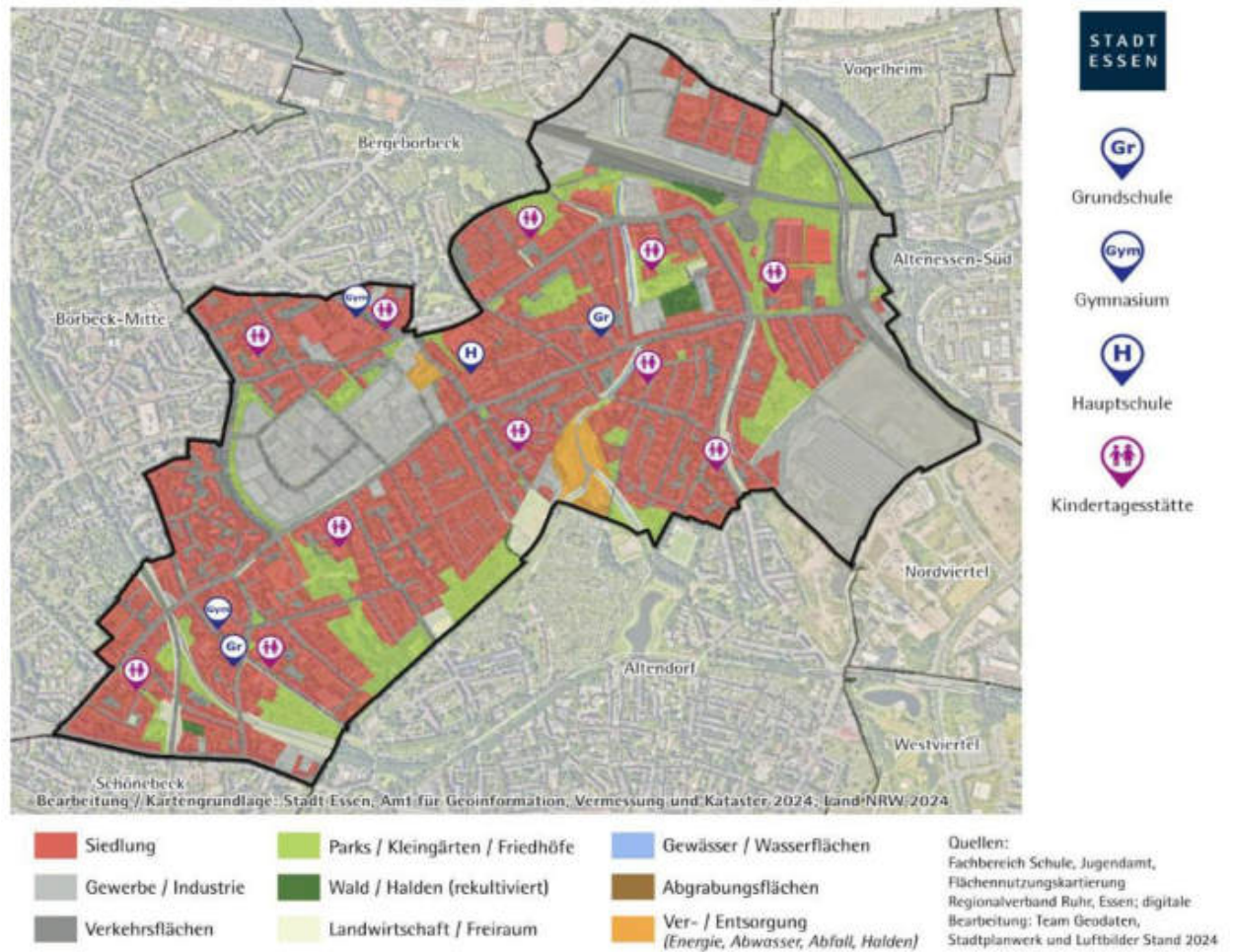
Bochold ist ein überwiegend wohngeprägter Stadtteil im Nordwesten Essens, dessen Struktur von mehrgeschossigen Wohnbauten, aufgelockerten Siedlungsbereichen und einzelnen Gewerbeflächen geprägt ist.

Entfernungen von dem zu bewertenden Objekt:

Die Entfernung zum Ortskern von Essen beträgt ca. 4,5 km, zum Hauptbahnhof von Essen ca. 5,9 km, beides in südöstlicher Richtung.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt in ca. 4,5 km Entfernung in südlicher Richtung, an der Auffahrt *Essen-Frohnhausen* zur A 40, alternativ in ca. 5,6 km Entfernung in nordöstlicher Richtung, über die B224 am Autobahnkreuz *Essen-Nord* zur A 42.

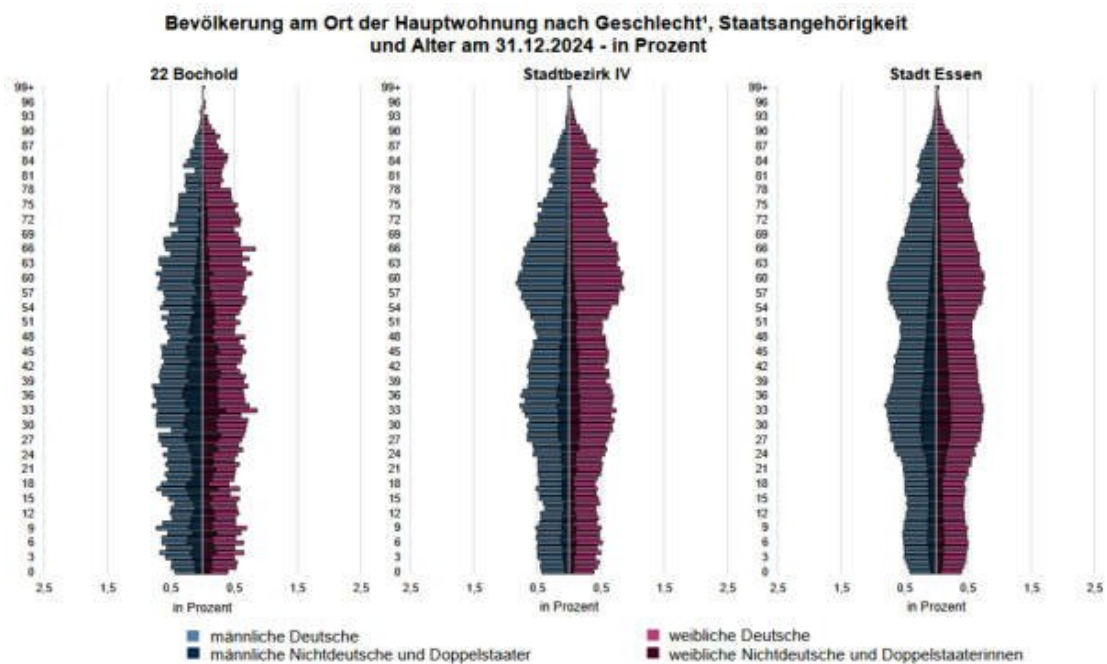
Siehe auch Daten zum Stadtteil Bochold aus der Homepage der Stadt Essen:

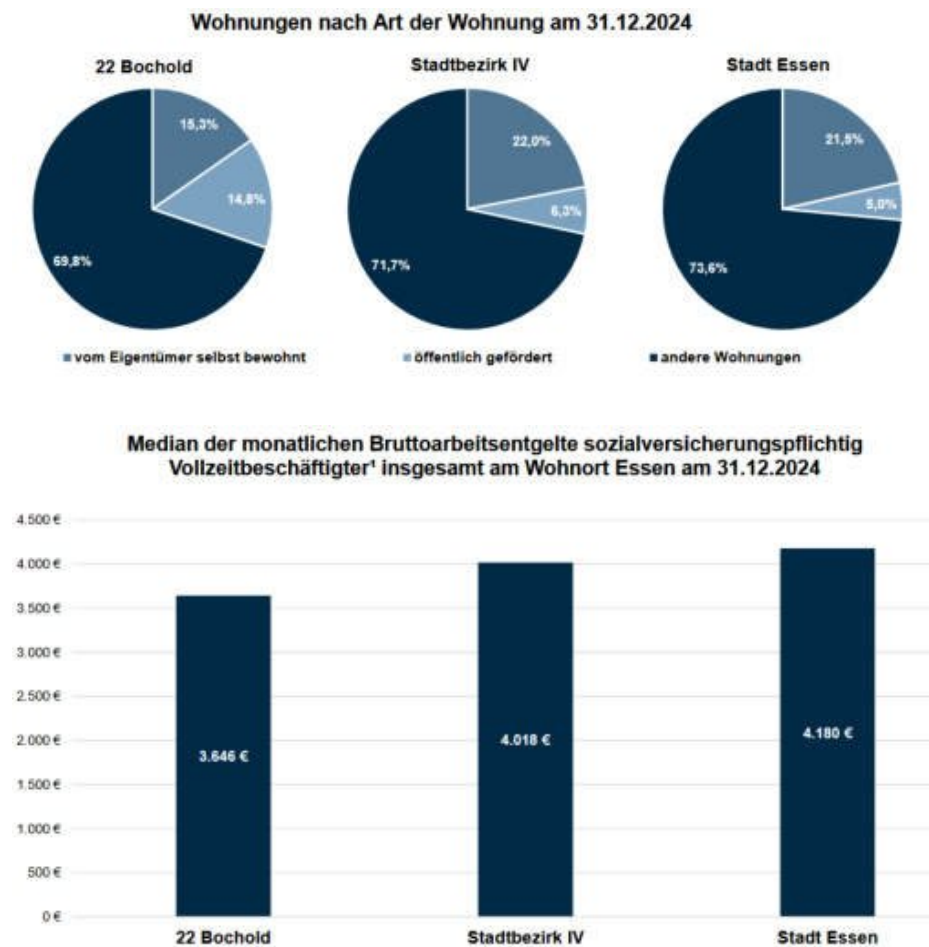


Statistische Daten:

Essen-Bochold:

Bevölkerungspyramide, Arten der Wohnung, Bruttoarbeitsentgelt





Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere Wohnlage gem. Mietspiegel der Stadt Essen 2022 (Wohnlageklasse 1,0).

Entlang der Bocholder Straße und umliegender Achsen befinden sich kleinere Geschäftsbereiche mit Nahversorgungsangeboten.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über mehrere Buslinien z.B. die Haltestelle Wolfsbankstraße in ca. 150m Entfernung sowie der nahegelegene Bahnhof Essen-Borbeck, der eine Anbindung an den Regional- und S-Bahn-Verkehr ermöglicht.

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

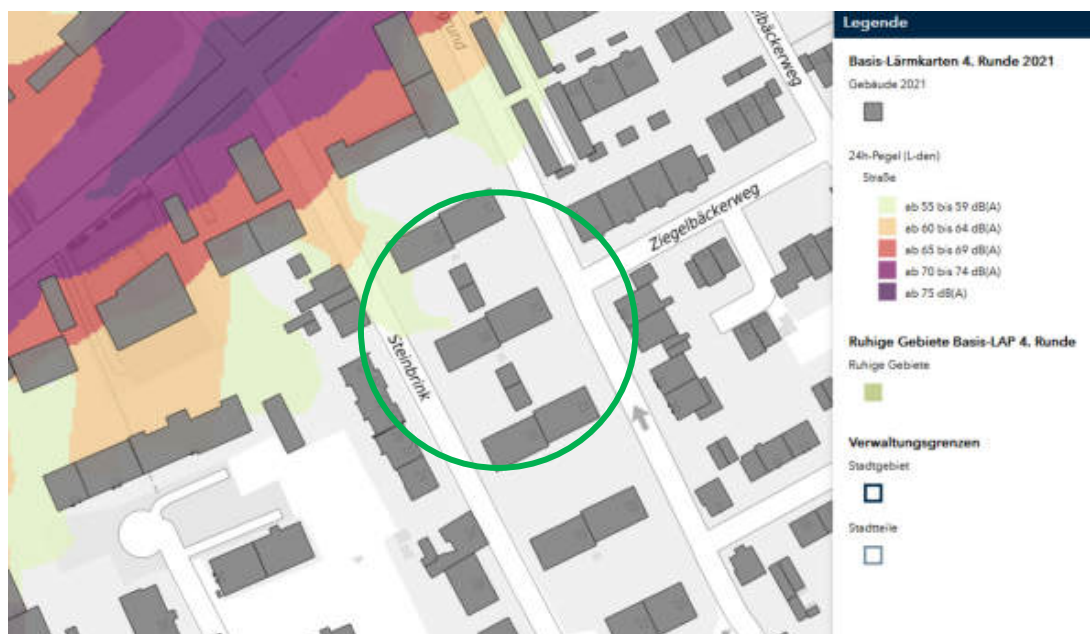
Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem 3-geschossigen Mehrfamilienhaus als Doppelhaus (Mühlengrund 37 und 39) in Zeilenbauweise bebaut. Im nordwestlichen Grundstücksbereich wurden 4 Außenstellplätze und 3 Garagen, im südöstlichen Grundstücksbereich wurden 4 Außenstellplätze und 2 Garagen angeordnet.

Die nähere Umgebung ist aus ähnlich bebauten Grundstücken geprägt.

Südlich des zu bewertenden Objekts befindet sich eine Kleingartenanlage, nördlich das Gewerbegebiet Wolfsbankring, das überwiegend durch Handwerksbetriebe, kleinere Produktionsunternehmen, Logistikflächen sowie dienstleistungsorientierte Nutzungen geprägt ist.

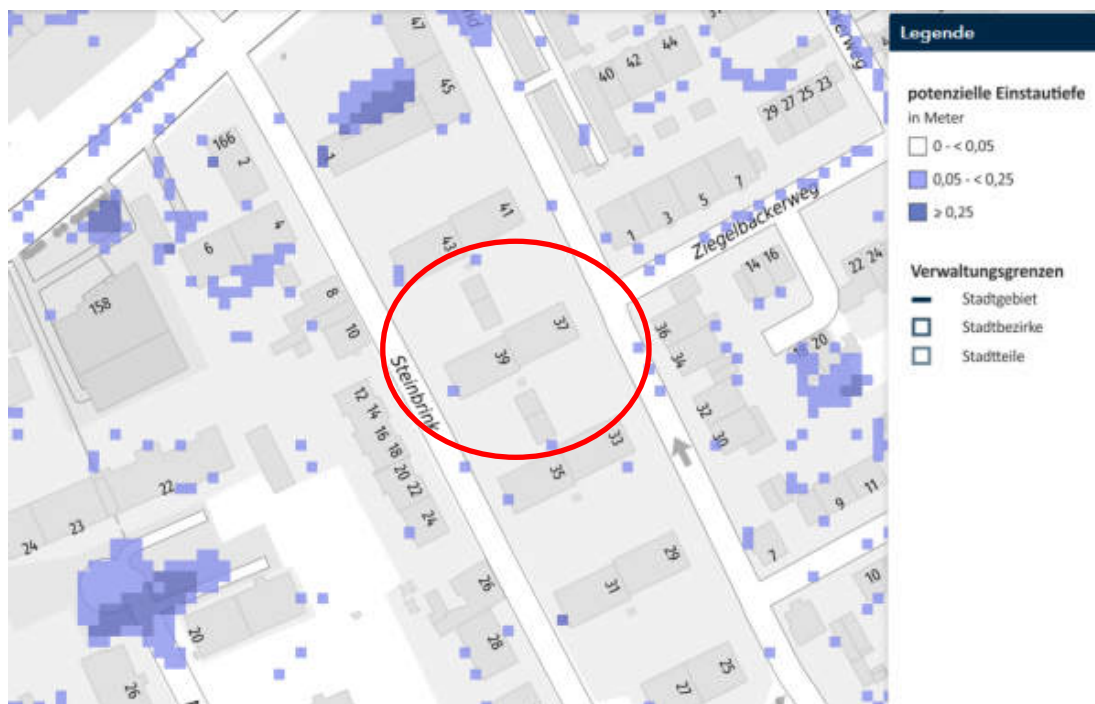
Lärmimmission:

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 – Bochold eingefügt:



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

1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden bebauten Grundstück, Flurstück 275, eingefügt (unmaßstäblich):



Flurstück 275

Straßenfronten:	Ca. 35 m zur Straße Mühlengrund und ca. 34,5 m zur Straße Steinbrink.
Mittlere Tiefe:	Ca. 50,00 m
Grundstückszuschnitt:	Annähernd rechteckig.
Grundstücksgröße:	1748 m ² .
Topografie:	Gefälle von der Straße Steinbrink zur Straße Mühlengrund (Südwest nach Nordost). Dieses wurde mit einer Treppenanlage überbrückt, so dass es zwei Ebenen gibt.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Mühlengrund</i> : Voll ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn. Schmale Straße, beiderseitig gepflasterte Gehwege.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Auszug aus dem Schreiben der Stadt Essen, Amt für Straßen und Verkehr:

**Anliegerbescheinigung
für das Grundstück in Essen**

Lagebezeichnung Mühlengrund 37,39 / Steinbrink		
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bochold	28	275

Es wird hiermit bescheinigt, dass für das o.g. Grundstück

- die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) getilgt sind
- keine straßenbaulichen Maßnahmen im betroffenen Bereich vorhanden sind
- die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) getilgt sind

Anmerkung: Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land

Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, Elektro, Telefon, Gas.

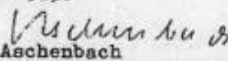
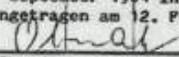
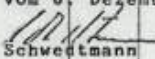
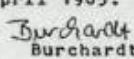
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das zu bewertende Mehrfamiliendoppelhaus wurde ca. 1965 mittig auf dem Grundstück errichtet. Zum Gehweg hin ist das Grundstück mit einer niedrigen Hecke abgegrenzt. Südöstlich und nordwestlich des Doppelmehrfamilienhauses gibt es Zufahrten zu den angelegten Außenstellplätzen und den Garagen auf dem Grundstück. Die Zufahrten werden jeweils gemeinsam mit den beiden Nachbargrundstücken genutzt (Mühlengrund 41/43 bzw. 33/35); diese haben die gleiche Außenbereichsaufteilung und Gebäudegestalt bzgl. der Wohnhäuser und der Garagengebäude. Die beiden Garagengebäude auf dem zu bewertenden Grundstück sind somit Grenzgebäude und bilden zusammen mit den Nachbargaragen ein Gebäude. Da sich die Grundstücke die Zufahrten teilen, gibt es keine Einfriedung zwischen ihnen. Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze dient ein Stabmattenzaun als Einfriedung.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuchs von Bochohl Blatt 2273:

Amtsgericht Essen-Borbeck		Grundbuch von Bochold				Blatt 2273	Bestandsverzeichnis		
Laufend Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegen- schaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	l/m²
1	2	3					4		
1		<u>66/1.000 (sechshundsechzig Tausendstel)</u> Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bochold 28 275 Hof- und Gebäudefläche, Mühlengrund 37,39 verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Haus Mühlengrund 39 im 1. Obergeschoß links mit Kellerraum, Nr. 7 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Bochold Blatt 2267 bis 2282, - ausgenommen dieses Blatt -) gehörenden Sondereigentumsrechte be- schränkt. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 03. Juni 1982 Bezug genommen. Eingetragen am 17. Januar 1983.  Schwettmann  Aschenbach					17	48	
1		Die Teilungserklärung vom 3. Juni 1982 ist geändert. Die Größe des Miteigentumsanteils beträgt nunmehr 65/1.000 (fünfundsechzig Tausendstel). Die Wohnung des Sondereigentums liegt im Hause Mühlengrund 37. Das Miteigentum ist weiter beschränkt durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Bochold Blatt 2686 bis 2690) gehörenden Sondereigentumsrechte. Die Nutzung der Kfz-Stellplätze ist geregelt. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei einer Veräußerung an den Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, bei einer Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung sowie beim Erwerb und der Weiterveräußerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger im Wege der Zwangsversteigerung. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 20. September 1984 in Verbindung mit der Urkunde vom 22. November 1984 Bezug genommen. Eingetragen am 12. Februar 1985.  Burchardt							
letzte Änderung 01.09.2025 Amtlicher Ausdruck vom 01.09.2025 Seite 3 von 18									
1		Das nach der Teilungserklärung vom 20. September 1984 dem Wohnungseigentum Nr. 7 (eingetragen in Bochold Blatt 2273) zugeordnete Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz ist nunmehr dem Wohnungseigentum Nr. 10 (eingetragen in Bochold Blatt 2276) zugeordnet. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Dezember 1984 eingetragen am 11. April 1985.  Schwettmann  Burchardt							

Sowie Blatt 2688:

1	2	3	4
1	1	4/1.000 (vier Tausendstel) Bochold 28 275	Miteigentumsanteil an dem Grundstück Hof- und Gebäudefläche, Mühlengrund 37, 39 Steinbrink verbunden mit Sondereigentum an der Garage Nr. 19 des Aufteilungs- planes. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Bochold Blatt 2267 - 2282, 2686, 2687, 2689, 2690) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Nutzung der Kfz-Stellplätze ist geregelt. Der Teileigentümer be- darf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei einer Veräußerung an den Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie sowie Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, bei einer Veräuße- rung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung sowie beim Erwerb und der Weiterveräußerung durch einen Grundpfand- rechtsgläubiger im Wege der Zwangsversteigerung. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 20. September 1984 in Verbindung mit der Urkunde vom 22. November 1984 Bezug genommen. Eingetragen am 12. Februar 1985.

In **Abteilung II** des Grundbuches von Bochold Blatt 2273 und 2688 bestehen abgesehen von der Anordnung zur Zwangsversteigerung, folgende Eintragungen:

2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit: die <u>Chemische Werke Hüls Aktiengesellschaft in Marl (Kreia Recklinghausen)</u> ist berechtigt, innerhalb eines Schutzstreifens von 8 m Breite eine Rohrfernleitung (Fernleitung 30) nebst Steuerkabel und Zubehör zu verlegen und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Fernleitung, des Kabels und des Zubehörs jederzeit zu benutzen. Auf dem Schutzstreifen der in Anspruch genommenen Grundstücke dürfen für die Dauer des Bestehens der Fernleitung keine Baulichkeiten errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Fernleitung, des Steuerkabels und des Zubehörs gefährden, vorgenommen werden. Lage und Breite des Schutzstreifens ergeben sich aus dem der Eintragungsbewilligung beigelegten Lageplan. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden. Gemäß der Bewilligung vom 05. April 1968 eingetragen am 29. April 1968 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 17. Januar 1983.  Schwedtmann  Aschenbach
2		Berechtigte nebenstehenden Recht ist nunmehr: ARG mbH & Co.KG mit Sitz in Duisburg. Bezug: Bewilligung vom 11.11.2005 (Notarin Stender in Marl, UR 439/05). Eingetragen am 25.11.2005.  

Anmerkung:

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

Anmerkung:

Abteilung III:

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

Nicht eingetragene

Lasten und Rechte:

Laut Teilungserklärung wurden folgende

Sondernutzungsrechte eingeräumt:

Auf dem in § 1 bezeichneten Grundstück befinden sich 8 befestigte KFZ-Stellplätze, die im beiliegenden Plan (Anlage 1) mit lfd. Nr. 22 - 29 bezeichnet sind.

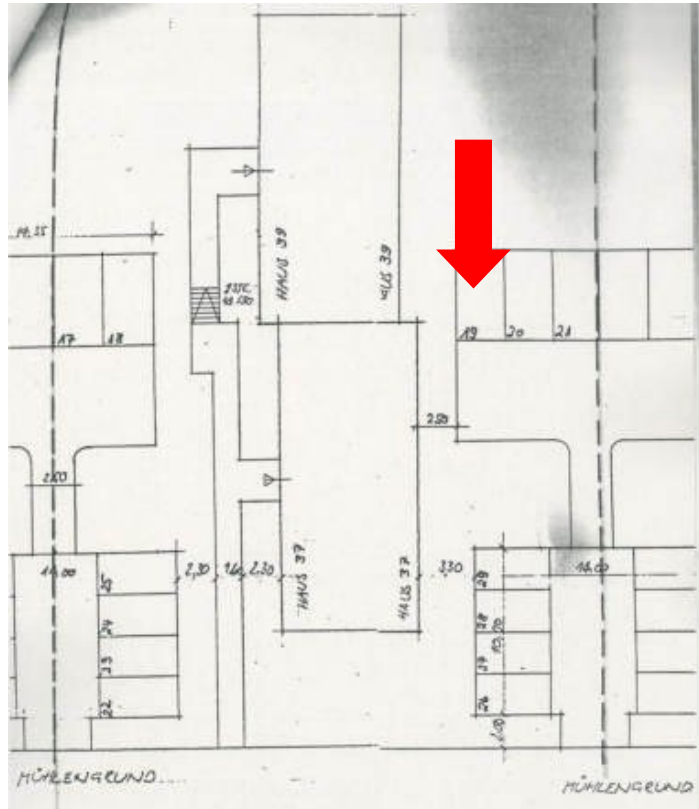
Diese Stellplätze werden den jeweiligen Eigentümern der nachfolgend aufgeführten Wohnungen zur alleinigen und unentgeltlichen Nutzung zugewiesen:

Stellplatz Nr.	WE Nr./Haus-Nr.	Lage der Wohnung
22	1/39	EG links
23	2/39	EG rechts
24	3/37	EG links
25	4/37	EG rechts
26	5/39	1.OG links
27	6/39	1.OG rechts
28	7/37	1.OG links
29	8/37	1.OG rechts

Die weitere unentgeltliche Nutzung der Stellplätze steht dann auch dem Rechtsnachfolger des jeweiligen Nutzungsberechtigten zu.

Die Unterhaltung der Stellplätze obliegt den Nutzungsberechtigten.

Anmerkung: der zugeordnete Außenstellplatz Nr. 7 wurde gem. Grundbucheintrag dem WE Nr. 10 zugeordnet, so dass die zu bewertende Wohnung keinen Außenstellplatz hat. Siehe Plan mit gekennzeichnetem zu bewertenden Teileigentum Nr. 19, Garage.



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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wolfsbank 2“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Wolfsbank 2“ ist die thyssen-krupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH, Kaiser-Wilhelm-Str. 100 in 47166 Duisburg. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München,

vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH,
Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen. Siehe weitere Auszüge aus dem Schreiben in der Anlage 3.

Anmerkung:

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

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

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

Entwicklungsstufe Baureifes Land.
(Grundstücksqualität):

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

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

Angrenzende Bereiche wurden nicht betrachtet.

Die Auskunft beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

Es handelt sich hierbei lediglich um eine Kurzauskunft. Eine Überprüfung weiterer bodenrelevanter Informationen 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.

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.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

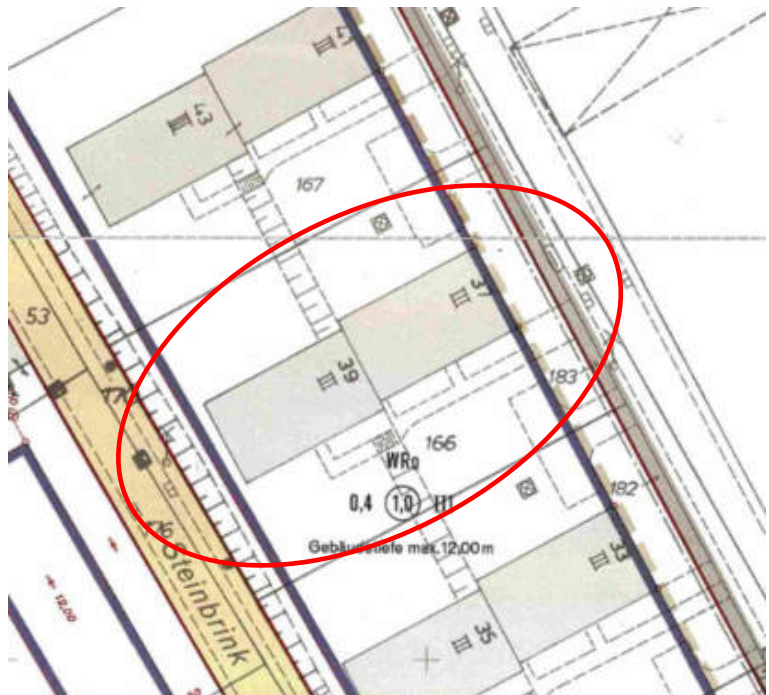
Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 13.02.1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 32/69 „Schölerpad / Bocholder Straße“.

Die Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB.

Der Bebauungsplan trifft für dieses Grundstück die nachstehenden Festsetzungen:

Art der Nutzung:	WRo
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	III
Tiefe:	max. 12,0 m
GRZ:	0,4
GFZ:	1,0

Außerdem festgesetzte Baugrenzen, siehe Ausschnitt Bebauungsplan:



Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch nachfolgende Auflistung der Baugenehmigungen etc.).

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung

Art der Gebäude:	3-geschossiges Mehrfamiliendoppelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Massiver Mauerwerksbau mit Satteldach, voll unterkellert. Haus Mühlengrund 37: 8 Eigentumswohnungen, Zweispänner. Haus Mühlengrund 39: 8 Eigentumswohnungen, Zweispänner. Insgesamt 16 Wohnungseigentume: Nr. 1 – Nr. 16. Insgesamt 5 Garagen in 2 Garagengebäude in Massivbauweise als Fertiggaragen mit Flachdach. Sondereigentume Nr. 17 – Nr. 21.
Baujahr:	Mehrfamilienhäuser 1965. Garagen 1984. Bauschein Nr. 63-2-20600/64 vom 23.12.1964. „ein Doppelwohnhaus zu errichten“: Rohbauabnahme am 26.05.1965. Schlussabnahme am 03.11.1965. Genehmigung zur Ausführung der Grundstücks- und Hausentwässerung vom 09.02.1965. Nr. 63-4-82/65. Abnahme am 01.12.1965. Bauschein Nr. 63-2-20435/65 für Ölheizungsanlagen vom 01.07.1965. Mit Schlussabnahme am 04.03.1966 Bauschein Nr. 63-2-30360/75 vom 27.10.1975 „im Dachgeschoss zwei Wohnungen auszubauen“. Schlussabnahme am 07.09.1976. Genehmigung zur Ausführung der Grundstücks- und Hausentwässerung vom 19.12.1975. Nr. 63-4-1925/75. Schlussabnahme am 29.09.1975.

1.Nachtragsbausschein Nr. 63-2-30360/75 vom 01.10.1976 „die Grundrisse im Kellergeschoss und im Dachgeschoss des mit Bauschein vom 27.10.1975 genehmigten Ausbau Dachgeschoss abweichend auszuführen.“

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.03.1982.
Die mit Ziffer 1-16 bezeichneten Wohnungen und die mit Ziffer 1-16 nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, sind in sich abgeschlossen.

Zustimmung Nr. 63-23-02333/83 vom 04.07.1983
„Garagenanlage auf dem Grundstück Essen-Bochold, Mühlengrund 37-37“.

Anzeige über den Abschluss der Bauarbeiten am 04.09.1984.

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.09.1984.
Die mit Ziffer 17-21 bezeichneten Garagen sind in sich abgeschlossen.

2.1 Fotoreportage

**Bild 01****Übersichtsbild**

Blick von der Straße Mühlengrund auf die zu bewertende Bebauung Mühlengrund 37 und im Anschluss Mühlengrund 39. Über eine asphaltierte Zufahrt, die gemeinsam mit dem Nachbargrundstück Mühlengrund 33/35 genutzt wird, erreicht man im ersten Teil 4 Außenstellplätze und daran anschließend das Garagengebäude. Ca. mittig der asphaltierten Zufahrt liegt die Grundstücksgrenze ohne Einfriedung.

**Bild 02****Übersichtsbild**

Es handelt sich um ein 3-geschossiges Mehrfamiliendoppelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Die zu bewertende Wohnung liegt im 1. Obergeschoss des Gebäudes Mühlengrund 37. Links im Bild zu erkennen die Loggia und daneben ein Zimmer. Insgesamt sind 8 Wohnungen in dem Gebäude vorhanden.

**Bild 03****Übersichtsbild**

Blick aus Norden auf die Giebel- und Rückfassade des Hauses Mühlengrund 37 und die gemeinsame Zufahrt zu den 4 Außenstellplätzen auf dem eigenen Grundstück sowie weiter hinten zu dem Garagengebäude, von dem 2 Garagen (rechts) auf dem Nachbargrundstück Mühlengrund 41/43 gelegen sind. Auch zwischen diesen Grundstücken hier keine Einfriedung.

**Bild 04****Übersichtsbild**

Blick auf das Garagengebäude.
Das zu bewertende Teileigentum
Nr. 19 ist die Garage ganz links.

**Bild 05****Teileigentum Nr. 19**

Blick in die Garage. Es handelt
sich um eine typische Fertiggarage
mit elektrisch bedienbarem
Stahlschwingtor.

**Bild 06****Übersichtsbild**

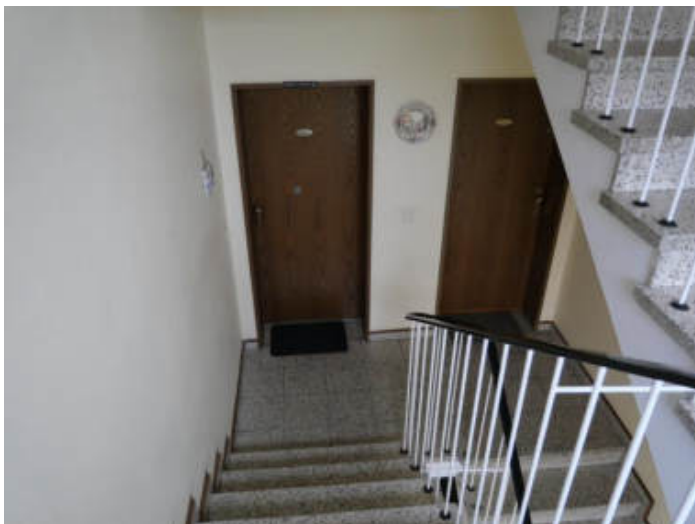
Blick auf die Rückfassade
Mühlengrund 37.

Die zu bewertende Wohnung
im 1.OG rechts. Die Fenster
zeigen von links nach rechts in
die Küche, Bad und Schlaf-
zimmer.

Die Dachgeschosswohnungen
haben breite Dachgauben.

**Bild 07****Treppenhaus**

Blick auf den Hauseingang Mühlengrund 37. Es handelt sich um eine Kunststofftüre mit Strukturglas und integrierten Briefkästen. Eingangspodest mit Kunststeinplattenbelägen.

**Bild 08****Treppenhaus**

Blick auf das Treppenpodest im 1.Obergeschoss mit der Wohnungseingangstüre links zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 7.

Die Geschosstreppe ist eine zweiläufige Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelägen und Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf.

**Bild 09****Keller**

Blick in den Kellerflur. Boden mit Estrich, Wände Mauerwerk mit Anstrich, Decke in Stahlbeton mit Anstrich.

Hinten links erreicht man über einen kleinen Vorflur den von den Wohnungseigentümern genutzten Kellerraum.

Bild 10**Keller**

Blick vom Vorflur in den Keller-
raum. Boden mit Keramikplat-
tenbelag. Gemäß Aufteilungs-
plan der Teilungserklärung wur-
de jedoch ein anderer Raum mit
Nr. 7 bezeichnet.

**Bild 11****Keller**

Blick in die gemeinschaftliche
Waschküche. Zementsockel und
Bodenablauf.

**Bild 12****Keller**

Blick in den Heizungskeller. Der
ältere Gaskessel für die Gaszent-
ralheizung soll demnächst gegen
einen neuen Gaskessel ausgeta-
uscht werden.

Bild 13**WE Nr. 7**

Blick auf den Wohnungseingang und die Diele.

Die Wohnungseingangstüre ist eine Holztüre in Holzzarge mit Spion, zusätzlicher Querriegel als Einbruchsschutz.

Der Boden in der Diele wurde mit Keramikplattenbelag ausgestattet, Wände mit Tapete.

Bild 14**WE Nr. 7**

Blick in den weiteren Dielenbereich. Rechts die Türe zum Badezimmer. Daneben zum Schlafzimmer und ganz links die Türe zum Wohnzimmer. Die Türen wurden vor ca. 1,5 Jahren erneuert.

Bild 15**WE Nr. 7**

Blick in das Badezimmer. Ausstattung mit Badewanne, Waschbecken und Toilettenkörper. Wände und Boden gefliest.

Bild 16**WE Nr. 7**

Blick in das Wohnzimmer. Von diesem Raus aus wird die Loggia vor Kopf erreicht. Boden mit Vinylbelag, Wände mit Putz, Tapete und Anstrich.

**Bild 17****WE Nr. 7**

Blick auf die Loggia. Keramikplatten als Bodenbelag.

Bild 18**WE Nr. 7**

Blick in ein weiteres Zimmer. Ausstattung mit Laminat, Wände mit Putz, Tapete und Anstrich.



2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Räumliche Aufteilung:

Auf dem zu bewertenden Grundstück wurden 2 Mehrfamilienhäuser und 2 Garagengebäude erbaut. Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 7 befindet sich im Gebäude Mühlengrund 37. Die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich deshalb auf dieses Gebäude, welches auch am Ortstermin besichtigt wurde. Das andere Haus Mühlengrund 39 wurden am Termin nur von außen besichtigt. Es wird von einer baugleichen Ausstattung und ähnlichem Zustand ausgegangen.

Die Aufteilung des Gebäudes Mühlengrund 37 und der Wohnungen wurde den Planunterlagen aus der Teilungserklärung entnommen. Besichtigt wurden die Außenanlagen, das Gebäude Mühlengrund 37, bzw. das Treppenhaus, der Keller sowie das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 7 und die Garage Nr. 19.

Mühlengrund 37

Kellergeschoss:

Kellerflur, Heizungsraum, Waschküche, Trockenraum, Wohnungskeller. Ausgang mit Kelleraußentreppe.

Erdgeschoss:

Hauseingang und Treppenhaus.

WE Nr. 3, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia.

WE Nr. 4, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia.

Anmerkung: **WE Nr. 1** und **WE Nr. 2** befinden sich in Haus Mühlengrund 39 mit gleicher Aufteilung.

1. Obergeschoss:

Treppenhaus.

WE Nr. 7, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia.

WE Nr. 8, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia.

Anmerkung: **WE Nr. 5** und **WE Nr. 6** befinden sich in Haus Mühlengrund 39 mit gleicher Aufteilung.

2. Obergeschoss:

Treppenhaus.

WE Nr. 11, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia.

WE Nr. 12, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia.

Anmerkung: **WE Nr. 9** und **WE Nr. 10** befinden sich in Haus Mühlengrund 39 mit gleicher Aufteilung.

Dachgeschoss:

Treppenhaus.

WE Nr. 15, eine 2-Zimmer-Wohnung.

WE Nr. 16, eine 2-Zimmer-Wohnung.

Anmerkung: **WE Nr. 13** und **WE Nr. 14** befinden sich in Haus Mühlengrund 39 mit gleicher Aufteilung.

Rohbau:

Kellerwände:

Mauerwerk, 30 und 36,5 cm stark.

Umfassungswände:

Mauerwerk, 30 cm stark.

Außenfassaden mit Glattputz im Sockel, darüber Strukturputz und Anstrich.

Innenwände:

Mauerwerk, 11,5 und 17,5 cm stark, Trennwände 24 cm stark.

Geschossdecken:

Stahlbetondecken.

Dach:

Dachkonstruktion:

Holz.

Dachform:

Satteldach.

Dachdeckung: Dachpfannen.

Dachrinnen: Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

Treppen: Zweiläufige Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag. Stahlgeländer mit Senkrechstählen und Mipolam-handlauf.

Fußböden: *Keller:* Estrich mit Anstrich.
Treppenhaus: Kunststeinbelag.

Wände: *Keller:* Mauerwerk mit Anstrich.
Treppenhaus: Putz mit Anstrich.

Decken: *Keller:* Stahlbetondecken mit Anstrich.
Treppenhaus: Putz und Anstrich.

Fenster: *Keller:* Stahlkellerfenster im Sockel.
Treppenhaus: Kunststoff-Fenster mit Strukturglas.
Außenfensterbänke Beton.

Türen: Hauseingangstüre: Kunststofftüre mit verglastem Seitenfeld in Strukturglas mit Klingelanlage und integrierten Briefkästen.
Keller: Mieterkeller mit Bretterverschlägen bzw. Brettertüren. Heizungskeller mit Stahltüre.

Haustechnische Anlagen:

Elektroinstallation: Übliche Ausführung älteren Datums. Allgemeine Elektrounterverteilung im Treppenhaus, für die Wohnungen auf deren Etagen.

Heizung: Gaszentralheizung älteren Datums, die ausgetauscht werden soll (Aussage Eigentümerin bzw. Hausverwaltung).

Besondere Bauteile:

- Hauseingangsüberdachung mit Zink eingekleidet und Zinkkastenrinne zur Entwässerung. Eine Eingangsstufe als Eingangspodest.
- Kelleraußentreppe mit 6 Steigungen, Bodenablauf. Stahlgeländer.
- Loggien. Geländer Metallkonstruktion mit Paneelen.
- Dachgauben mit Faserzementplattenverkleidung.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude und zu der zu bewertenden Wohnung ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

Baulicher Zustand allgemein:

Die zu bewertende Bebauung aus dem Baujahr 1965 befindet sich insgesamt in einem altersentsprechenden Zustand. Gemäß Aussage der Hausverwaltung ist eine neue Gaszentralheizung schon beauftragt worden. Außerdem sollen die Geländer an der Treppeanlage neu gestrichen werden.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Ausbruchstellen im Estrich in der Waschküche.
- Im Asphalt, Zufahrtsbereich Garagen und Stellplätze, zeigen sich Ausbruchstellen und Rissbildungen.
- Leichte Verfleckungen und Haarrisse an den Außenfassaden.

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 22.01.2020 für das Gebäude vorgelegt. Der durchschnittliche Endenergieverbrauch betrug demnach 126,8 kWh/(m²*a), der durchschnittliche Primärenergieverbrauch beträgt 139,4 kWh/(m²*a).

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

Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergeinschaft betrug laut Aussage der Hausverwaltung zum 31.12.2024 rd. 90.309 €.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. zu tätige Instandsetzungsmaßnahmen über die Erhaltungsrücklage gedeckt sind und dass keine Sonderumlagen in absehbarer Zeit auf einen zukünftigen Erwerber zukommen.

Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 7

Lage des Wohnungseigentums im Gebäude: Die Wohnung Nr. 7 liegt im 1.Obergeschoss links im Gebäude Mühlengrund 37.

Räumliche Aufteilung/
Grundrissgestaltung: 3-Zimmer Wohnung von rd. 77 m² Wohnfläche mit Diele/ Garderobennische, Küche, Bad, 3 Zimmer, Loggia. Ein zugehöriger Kellerraum.

Fußböden:	Laminat in 2 Zimmern, Wohnzimmer mit Vinyl. Keramikplattenbeläge in Diele, Küche, Bad, Loggia und im zugehörigen Kellerraum.
Wände:	Putz, Tapete und Anstrich, tlw. nur Tapete. Badezimmer raumhoch gefliest.
Decken:	Putz und Anstrich bzw. Putz, Tapete und Anstrich. Paneeldecken in Küche und Bad. Abgehängte Decke mit integrierten Beleuchtungskörpern in der Diele.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Wärmeschutzverglasung, 2-fach. Tlw. Rollläden. Innenfensterbänke in Granit bzw. Marmor.
Türen:	Wohnungseingangstür Holz in Holzzargen mit Spion und zusätzlicher Querverriegelung. Innentüren aus Holz in Holzzargen. Rundbogendurchgang zur Küche.
Heizung:	Gaszentralheizung, Heizkörper in der Wohnung. Handtuchhalterheizkörper im Badezimmer.
Elektroinstallation:	FI-Schalter für das Badezimmer. Gegensprechanlage.
San. Einrichtungen:	Bad mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken.
Besondere Einrichtungen:	Markise.
Vermietungszustand:	Die Wohnung ist unvermietet und eigen genutzt.

Baulicher Zustand des Wohnungseigentums Nr. 7:

Die Wohnung befindet sich in einem überwiegend guten Zustand. Vor ca. 10 bis 15 Jahren wurden neue Fenster – Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung (außer Wohnzimmer) – eingebracht, mit elektrisch bedienbaren Rollläden in Schlafzimmer und Kinderzimmer. Die Innentüren wurden vor 1,5 Jahren erneuert.

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.

Garagengebäude:

Fertigarage mit elektrisch bedienbarem Stahlschwinger. Die zu bewertende Garage befindet sich im nordwestlichen Außenbereich; es handelt sich bei dem Sondereigentum Nr. 19 um die Garage ganz links.

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem Mehrfamiliendoppelhaus und zwei Garagengebäuden (insgesamt 5 Garagenplätze) bebaut.

Es gibt ein Gefälle von der Steinbrinkstraße zur Straße Mühlengrund (Südwest nach Nordost). Dieses wurde mit einer Treppenanlage überbrückt, so dass es zwei Ebenen gibt und der Hauseingang Mühlengrund 39 etwas höher liegt.

Zum Gehweg hin ist das Grundstück mit einer niedrigen Hecke abgegrenzt.

Zu den Hauseingängen führt ein Weg, der mit Betonsteinplattenbelag befestigt wurde. Am Anfang des Weges wurden seitlich die Mülltonnen untergebracht. Zwischen Zuwegung und Außenfassade mit Sträuchern bepflanzte Fläche. Rechts und links des Zuweges gibt es Beetflächen.

Südöstlich und nordwestlich des Doppelmehrfamilienhauses gibt es Zufahrten zu den angelegten Außenstellplätzen und den Garagen auf dem Grundstück. Die Zufahrten werden jeweils gemeinsam mit den beiden Nachbargrundstücken genutzt (Mühlengrund 41/43 bzw. 33/35).

Über eine asphaltierte Zufahrt erreicht man die Außenstellplätze. Diese geht in eine Fläche mit Verbundsteinpflaster über, über welche die Garagen erschlossen werden.

Im nordwestlichen Grundstücksbereich wurden 4 Außenstellplätze und 3 Garagen angeordnet, im südöstlichen Grundstücksbereich wurden 4 Außenstellplätze und 2 Garagen angeordnet.

Zwischen der Einfriedung und der Giebelseite sowie im Anschluss an die Rückfassade sind Rasen- und Beetflächen angeordnet. Rückwärtige Grenze zur Steinbrinkstraße mit Stabmattenzaun.

2.3 Massen und Flächen

Wohnflächen:

Die Wohn- und Nutzflächen wurden auf der Grundlage eines vor Ort erstellten Aufmaßes ermittelt.

Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFlV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden. Zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die Modellparameter vom Gutachterausschuss Essen zu verwenden.

Wohnungseigentum Nr. 7:

Diele:	$1,47 * 4,70 + 1,53 * 0,14 + 1,03 * 1,95 =$	9,13 m ²
Küche:	$3,98 * 2,57 - 0,66 * 0,68 =$	9,78 m ²
Bad:	$1,90 * 2,80 - 0,99 * 0,19 =$	5,13 m ²
Zimmer:	$3,96 * 3,99 =$	15,80 m ²
Zimmer:	$3,95 * 5,23 =$	20,66 m ²
Zimmer:	$3,31 * 4,48 =$	<u>14,83 m²</u>
		75,33 m ²
Loggia:	$3,78 * 1,27 * 0,25 =$	<u>1,20 m²</u>
		76,53 m ²

Wohnfläche WE 7 gesamt: **rd. 77,00 m²**

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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.

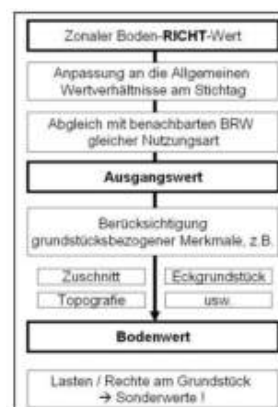
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende 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, vgl. Abb. 1. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt. Abhängigkeiten vom Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Baulandtiefe unter 40m, Grundstücksfläche) wurden nicht festgestellt.

Der **zonale Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone 17265 Essen-Bochold, Mühlengrund 37/39, zum Stichtag 01.01.2025:

310,00 €/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
Bemerkung	Der Bodenrichtwert ist durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern errichtet werden, geprägt.

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 275

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 310 bis 320 €/m². Das zu bewertende Grundstück wird in seiner Zone als mittel eingestuft. Eine Angleichung an die benachbarten Zonen ist nicht notwendig. Es wird deshalb von einem Ausgangswert von **310,00 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 abgeleitet.

Von 2022 auf 2025 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in den relevanten Zonen.

Aufgrund der allmeinen Marktlage wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **310 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungstichtag 28.01.2026 herangezogen.

Anpassung an abweichende Grundstücksqualitäten

Das Grundstück ist mit einem Doppelmehrfamilienhaus in Zeilenanordnung bebaut. Die Garagengebäude befinden sich mittig auf den freien Seitenflächen. Siehe Auszug aus tim.online.nrw.de:



Die Zufahrtsfläche und die Garagenfläche sind nicht für andere Zwecke nutzbar und haben somit die Wertigkeit von Garagenbauland. Garagengrundstücke haben eine Wertigkeit in Höhe von 40 bis 60 % des umgebenden Wohn-Baulandwertes.

Die Garagen mit ihren Zufahrten beanspruchen eine Fläche von insgesamt ca. 440 m².

Die Wertigkeit wird mit 50 % des Baulandwertes geschätzt.

Somit verbleiben als Restfläche: Gesamtgrundstück 1.748 m² - 440 m² = 1.308 m²

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird bei Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2026 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$1.308 \text{ m}^2 * 310 \text{ €/m}^2 =$	405.480,00 €
$440 \text{ m}^2 * 310 \text{ €/m}^2 * 0,5 =$	<u>68.200,00 €</u>
	473.680,00 €

Bodenwert, Gesamtgrundstück:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag)

rd. 474.000,00 €

3.2.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 7 und Nr. 19

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 Wohnungs- und Teileigentume 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. 7:

$$\text{anteilig: } \frac{474.000 \times 65}{1.000} = 30.810 \text{ €} \qquad \text{rd. 30.800,00 €}$$

Bodenwertanteil für das Teileigentum Nr. 19:

$$\text{anteilig: } \frac{474.000 \times 4}{1.000} = 1.896,00 \text{ €} \qquad \text{rd. 1.900,00 €}$$

3.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

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

Wohn- und Nutzungsflächenberechnung

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

Wohnfläche (WF)

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

Nutzungsfläche (NUF)

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

Rohertrag

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

Wohnnutzung

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Terrassen

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

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Bodenwert

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem

Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der spezifische Liegenschaftszins des zu bewertenden Objektes wurde in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Essen sowie an bundesdurchschnittliche Untersuchungen ermittelt unter Berücksichtigung der zur Ermittlung herangezogenen Daten und Einordnung gemäß den individuellen Eigenschaften des zu bewertenden Objektes.

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für unvermietetes Wohnungseigentum bei 1,7 % bei einer Standardabweichung von 1,4 bzw. für vermietete Objekte 1,8 % mit einer Standardabweichung von 1,6, wobei angemerkt wird, dass mäßige Lagen einen Zuschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten rechtfertigen, sehr gute Lagen rechtfertigen einen Abschlag auf den ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von bis zu 1,0 Prozentpunkten.

Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine mittlere Lage. Der Liegenschaftszinssatz wird mit **1,7 %** geschätzt (Lage, Objektart etc.). Für das Teileigentum, Garage Nr. 19, wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,5 %** geschätzt.

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 voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

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

Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **32 Jahren** ermittelt (nach umfangreicher Sanierung der Wohnung).

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 leerstehend. 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 1965):	rd. 6,91 €/m²
Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Wohnlage 3)	* 1,00
Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3 (77 m ²)	* 0,98
Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges gem. Punkt 8 und 9. etc. (Wärmeschutzverglasung etc.)	* 1,08
Mietwert gem. Mietspiegels:	
6,91 € * 1,00 * 0,98 * 1,08 = 7,31 €/m ²	rd. 7,30 €/m²

Ortsübliche Nettokaltmiete Wohnungseigentum Nr. 7

Wohnung Nr. 7	77 m ²	7,30 €/m ²	562,10 €/Monat	6.745,20 €/Jahr
Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt				6.745,20 €

Die Wohnung ist unvermietet und wird von den Eigentümern selbst genutzt.
Es wird von der ortsüblich erzielbaren Miete ausgegangen.

3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 7**Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete** **6.745,20 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 420 € / Wohnung) - 420,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,80 € /m² Wohnfläche bei 77 m²) - 1.062,60 €Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen): - 134,90 €

- 1.617,50 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.617,50 €

Jährlicher Reinertrag 5.127,70 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

1,7 % x 30.800,00 € - 523,60 €

Ertrag des Wohnungseigentums 4.604,10 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 32 Jahre

* Vervielfältiger * 24,525

bei 32 Jahren Restnutzungsdauer und 1,7 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlage 112.915,56 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 30.800,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 143.715,55 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 7: rd. 144.000,00 €

3.3.2 Ertragswert der Teileigentum Nr. 19

Bei dem Teileigentum Nr. 19 handelt es sich um einen Garageneinstellplatz in einer Fertiggaragenanlage. Die durchschnittliche ortsübliche Miete beträgt gem. Gutachterausschuss Essen 60,00 € / Monat. Es wird aufgrund der mittleren Lage von einer nachhaltigen Miete von rd. 60,00 € / Monat ausgegangen.

Garagenstellplatz Nr. 19	60,00 €/Monat	720,00 €/Jahr
Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt		720,00 €
Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:		
Verwaltungskosten: (rd. 46 € gemäß GMB Essen)	- 46,00 €	
Instandhaltungsaufwendungen:		
(rd. 104 € gemäß GMB Essen)	- 104,00 €	
Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen):	- 14,40 €	
	- 164,40 €	
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	- 164,40 €	
Jährlicher Reinertrag		555,60 €
Reinertrag des Bodens		
Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil		
2,5 % x 1.900 €	- 47,50 €	
Ertrag des Teileigentums		508,10 €
Restnutzungsdauer des Gebäudes: 20 Jahre		
* Vervielfältiger bei 20 Jahren RND und 2,5 % Liegenschaftszinssatz	* 15,589	
Ertragswert der baulichen Anlage		7.920,77 €
Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig	+ 1.900,00 €	
Vorläufiger Ertragswert des Teileigentums		9.820,77 €
Ertragswert insgesamt		rd. 10.000,00 €

3.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Wie auf Seite 37 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

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

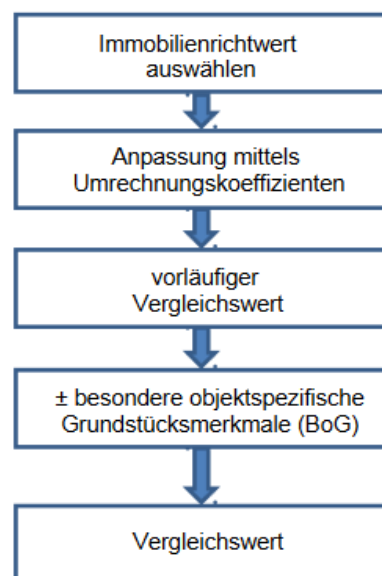
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

Die Vergleichsfaktoren sollen mit Hilfe von geeigneten Indexreihen, § 18 ImmoWertV, und Umrechnungskoeffizienten, § 19 ImmoWertV, für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekt angepasst werden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Essen hat Immobilienrichtwerte für den Stichtag 01.01.2025 herausgegeben.

Die Anwendung der Immobilienrichtwerte erfolgt nach der in der nachstehenden Abbildung dargestellten Systematik. Der Grundsatz der Modellkonformität ist strikt zu beachten. Anwendungssystematik für IRW:



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

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

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

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

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

Allgemeines

Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)

Grundsätzliches

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

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

Ermittlung

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

Anwendung

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

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

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

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

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

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

Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

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

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

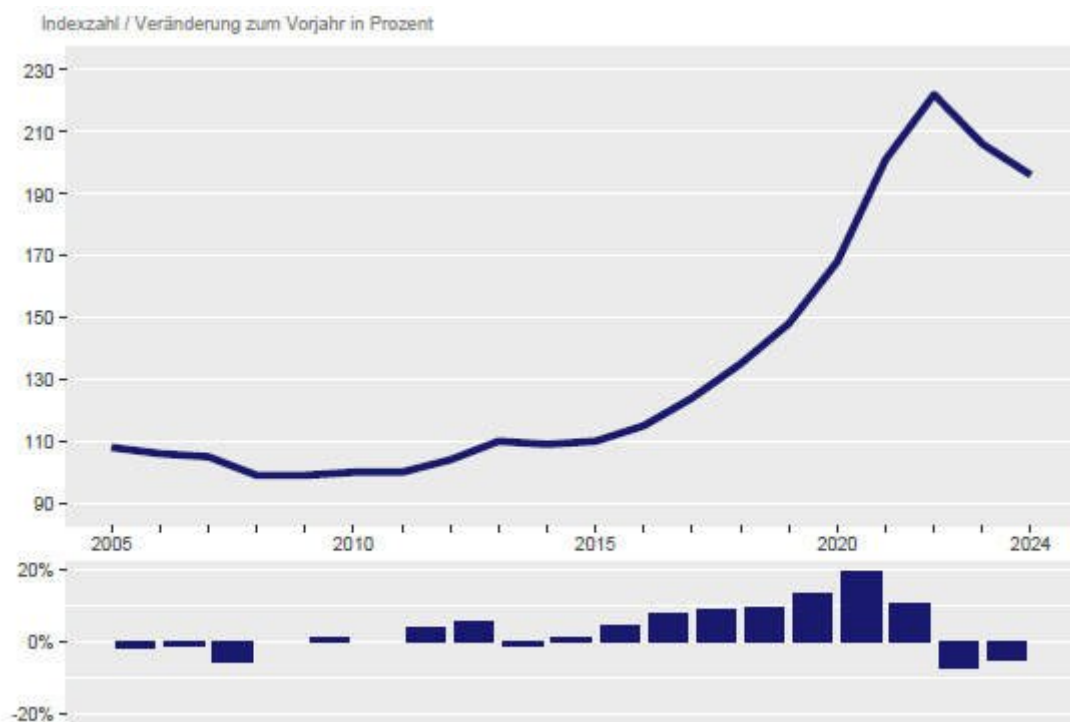


Abbildung 6.4: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 117265, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Bochold
Immobilienrichtwertnummer	117265
Immobilienrichtwert	1900 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2025
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1962
Wohnfläche	69 m²
Balkon/Terrasse	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

Tabelle 1: Richtwertdetails

3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 7

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			1.900,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungstichtag	01.01.2025	28.01.2026	1,0 1.900,00 €/m ²
Mikrolage			
Angepasster IRW			rd. 1.900,00 €/m²
Baujahr	1962	1965	1,01
Wohnfläche	69 m ²	77 m ²	1,021
Gebäudestandard	Mittel	Mittel	1,00
Wohneinheiten im Gebäude	7-12 WE je Eingang	8WE	1,00
Terrasse / Balkon	Vorhanden	Vorhanden	1,00
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Nicht Vorhanden bzw. separates Teileigentum	1,00
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Nicht Vermietet	1,00
Summe Zu / Abschläge			1.900,00 €/m ² * 1,01 * 1,021
Vorläufiger Vergleichswert			1.959,30 €/m ²
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“			
Angepasster Vergleichswert			rd. 1.960,00 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		77 m ²	150.920,00 €
Stellplatz			
BoG (sh. wie Ertragswert)			
Vergleichswert			rd. 151.000,00 €

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. 7

Der Vergleichswert wurde mit rd. 151.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 144.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit großer Sicherheit abgeleitet wie auch die Daten des Vergleichswertverfahrens. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Vergleichswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Ertragswert = **rd. 149.000 €**.

Zu bewerten war eine eigen genutzte 3-Zimmer-Wohnung von rd. 77 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses Baujahr 1965 mit 8 Parteien. Die Eigentümergemeinschaft umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 Eigentumswohnungen. Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Die gemeinschaftlichen Bereiche zeigen sich allgemein gepflegt.

Die Eigentumswohnung besitzt eine Grundrissgestaltung mit Diele, Küche, Bad, 3 Zimmer, Loggia.

Die Räume befinden sich insgesamt in einem durchschnittlichen Zustand, größere Schäden oder Mängel konnten nicht festgestellt werden. Türen wurden erneuert, die Fenster vor ca. 10-15 Jahren.

Der Verkehrswert für **65/ / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem **Mehrfamiliendoppelhaus und Garagen** bebaute Grundstück in **45355 Essen, Mühlengrund 37/39**, Gemarkung Bochold, Flur 28, Flurstück 275, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 7**, Wohnungsgrundbuch von Bochold Blatt 2273, wird zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2026 mit gerundet

rd. 149.000 Euro

In Worten: einhundertneunundvierzigtausend Euro geschätzt.
(entspricht bei ca. 77 m²: rd. 1.940 €/ m²)

Diese Werte liegen im Bereich der Durchschnittswerte für Essen-Bochold für das vorhandene Baujahr. 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 2019	Neubau
Bochold					
Anzahl	≤ 3	11	≤ 3	≤ 3	8
Median-KP [€/m²WF]	3.354	2.134	2.432	3.493	3.670
Max-KP [€/m²WF]	—	3.125	—	—	4.099
Min-KP [€/m²WF]	—	884	—	—	1.872
StAbw-KP [€/m²WF]	—	576	—	—	693
Median-WF [m²]	80	120	125	122	152
Median-Gfl [m²]	277	213	331	262	274
Median-Baujahr	1920	1965	1979	2006	2022

3.5.2 Verkehrswert Teileigentum Nr. 19

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen Garageneinstellplatz in einem Fertiggaragengebäude, welche sich im mittleren nordwestlichen Grundstücksbereich befindet.

Der Ertragswert wurde mit **rd. 10.000 Euro** ermittelt.

Gemäß Marktbericht des Gutachterausschuss beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Weiterverkäufe von Garagen rd. 10.000 € mit einer Spanne von 9.000 bis 14.000 €, siehe nachfolgenden Auszug aus dem GMB Essen.

Dies entspricht in etwa dem ermittelten Ertragswert und wird als Verkehrswert herangezogen.

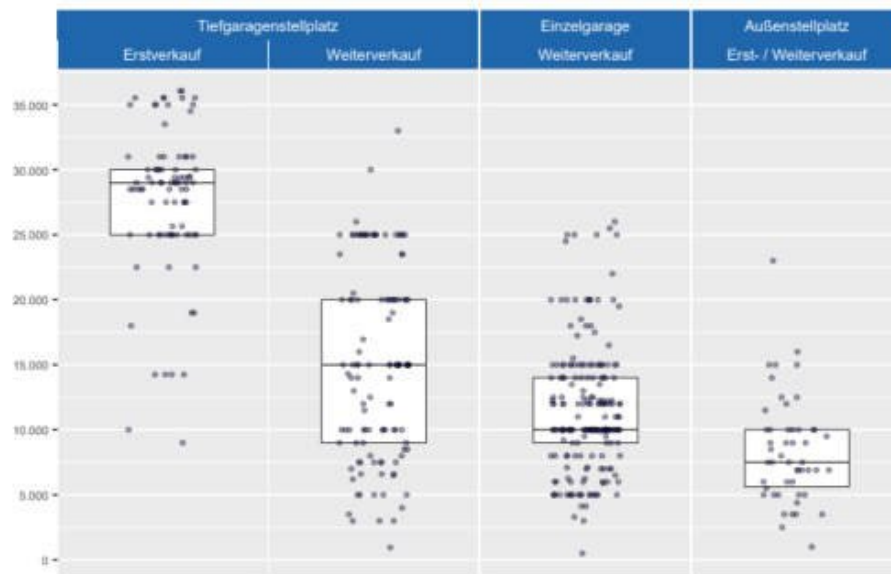


Abbildung 6.9: Boxplots Kaufpreise in € - Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze

Der Verkehrswert für **4 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem **Mehrfamiliendoppelhaus und Garagen** bebaute Grundstück in **45355 Essen, Mühlengrund 37/39**, Gemarkung Bochold, Flur 28, Flurstück 275, verbunden mit dem **Teileigentum Nr. 19**, Wohnungsgrundbuch von Bochold Blatt 2688, wird zum Wertermittlungstichtag 28.01.2026 mit gerundet

rd. 10.000 Euro

In Worten: zehntausend Euro geschätzt.

E. Hoffmann-Dodel

Mülheim a.d. Ruhr, 16.02.2026

Dipl.-Ing. E. Höffmann - Dodel



Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem 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).

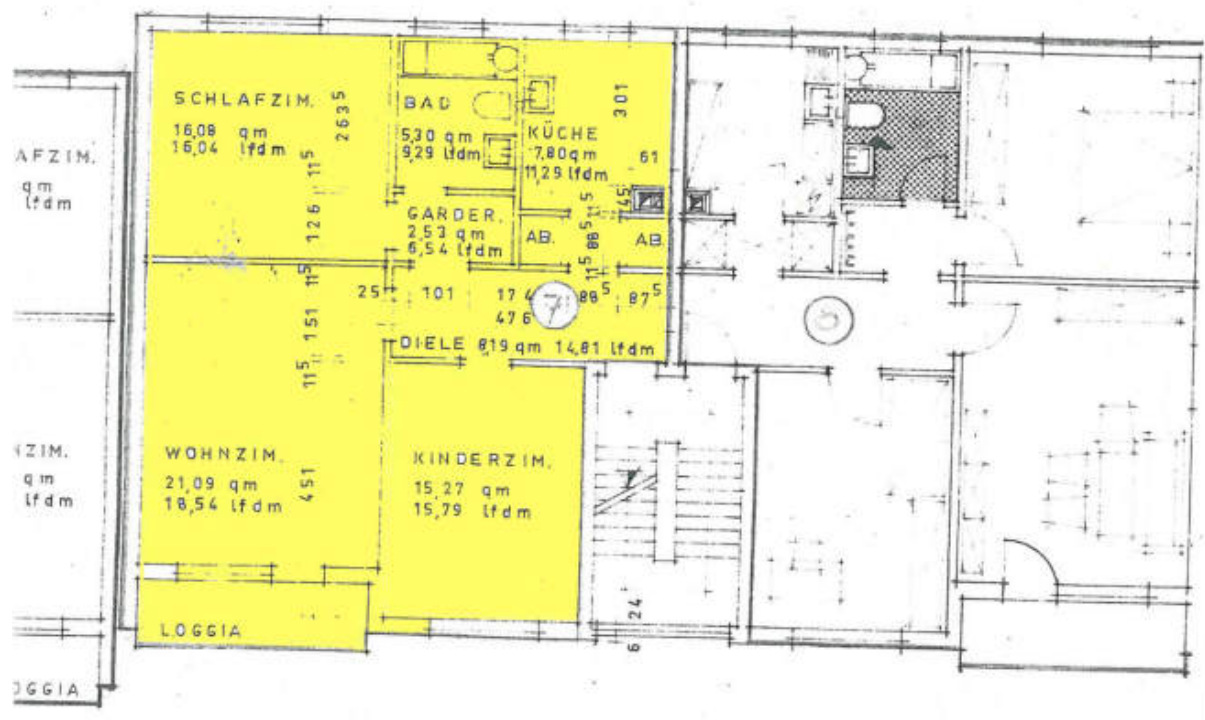
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

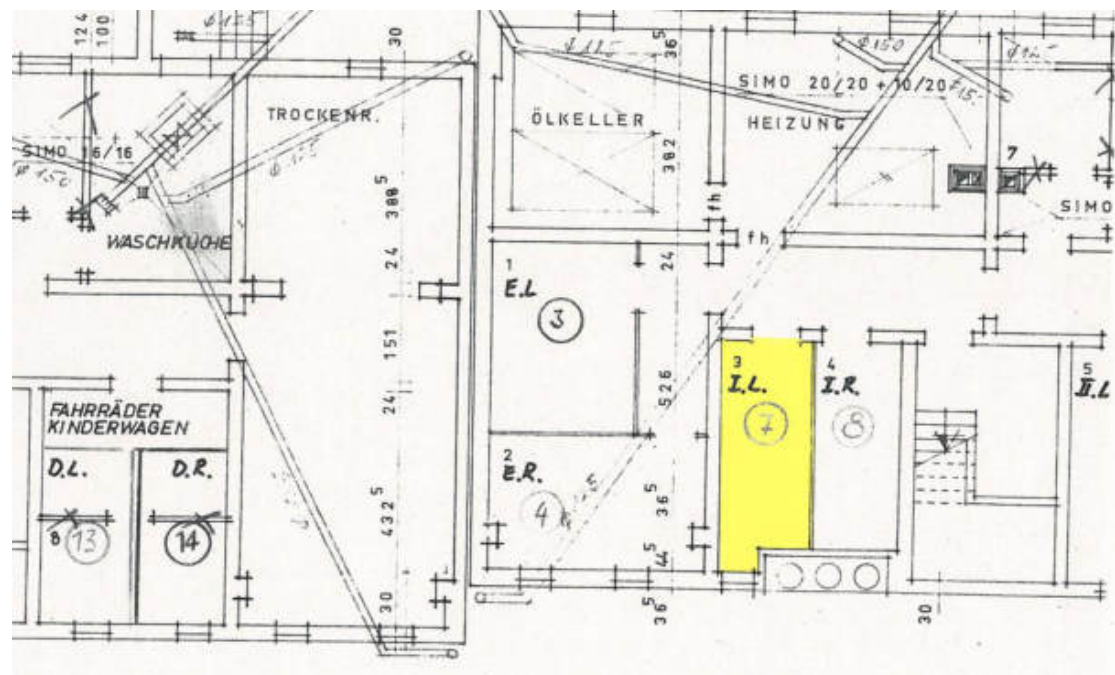
Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2



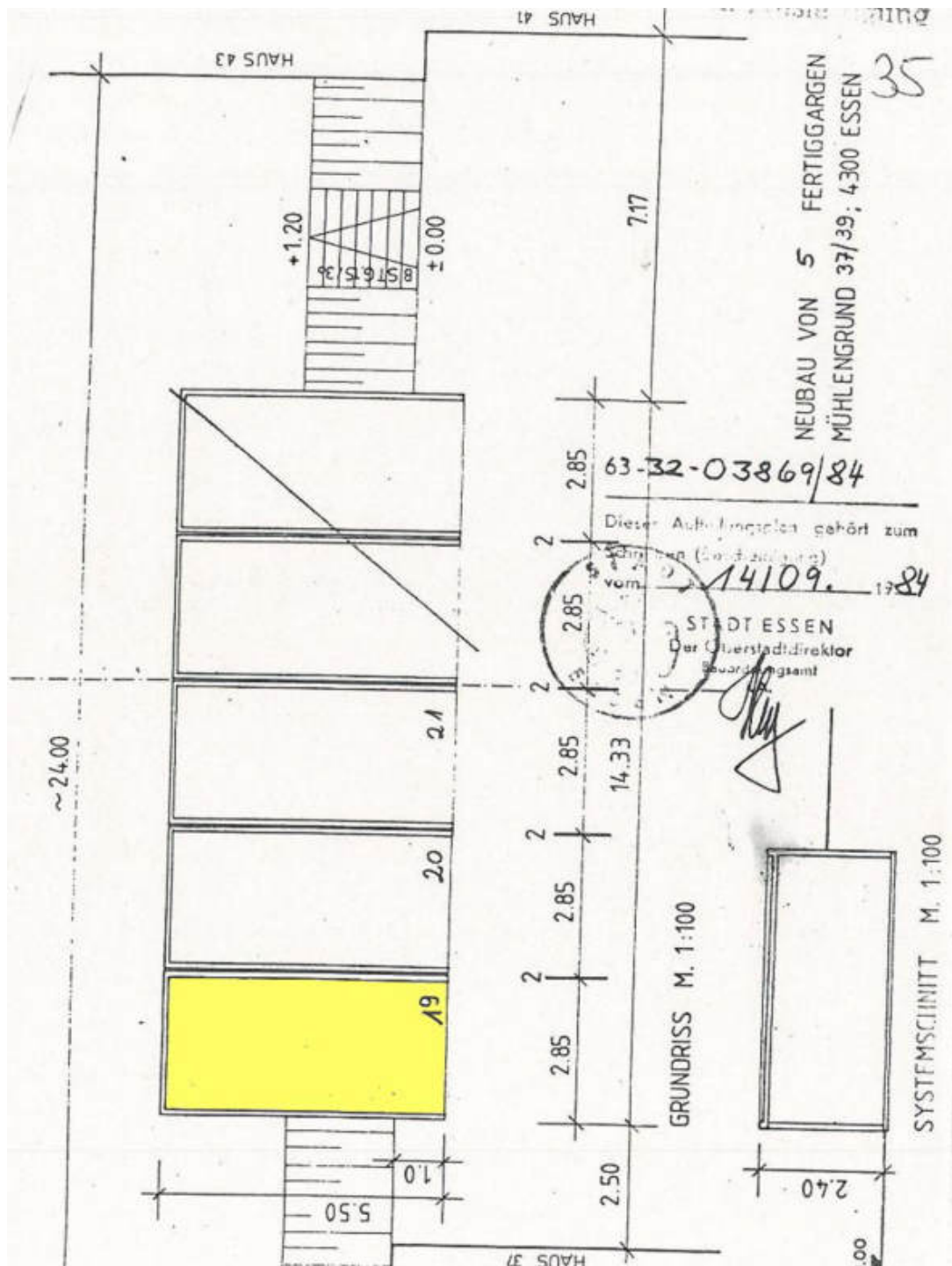
Mühlengrund 37

Grundriss WE Nr.7 gemäß Teilungserklärung



Mühlengrund 37

Grundriss Kellergeschoss gemäß Teilungserklärung
mit dem zum Wohnungseigentum zugehörigen **Kellerraum Nr. 3**

**Mühlengrund 37**

Grundriss Garage Nr.19 gemäß Teilungserklärung

Anlage 3

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Grundstück(e): Mühlengrund 37, 39 in Essen

Gemarkung: Bochold, Flur: 28, Flurstück(e) 275

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wolfsbank 2“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Wolfsbank 2“ ist die thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH, Kaiser-Wilhelm-Str. 100 in 47166 Duisburg (mining.steel@thyssenkrupp.com).

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.

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

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

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Hinweise

- 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).