

Verkehrswertgutachten

über die Ermittlung des Verkehrswertes
(gemäß § 194 Baugesetzbuch)

Bewertungsobjekt:



Eigentumswohnung Nr. 7 und 8
Bäumingenhausstraße 97, 45326 Essen, Altenessen-Süd

Unbelasteter Verkehrswert (Marktwert): 63.000 €

Wertermittlungsstichtag:

25. September 2024

Qualitätsstichtag:

25. September 2024



Inhaltsverzeichnis

<u>1 WESENTLICHE INFORMATIONEN</u>	4
1.1 DATEN ZU AUFTRAG UND WERTERMITTLUNGSOBJEKT	4
1.2 ALLGEMEINE INFORMATIONEN:.....	4
<u>2 ALLGEMEINE ANGABEN</u>	5
2.1 DEFINITION VERKEHRSWERT	5
2.2 UNTERLAGEN	5
2.3 STICHTAGE.....	6
2.3.1 WERTERMITTLUNGSTICHTAG	6
2.3.2 QUALITÄTSTICHTAG	6
2.4 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG.....	6
2.5 UMFANG DER SACHVERHALTENSFESTSTELLUNG.....	6
2.5.1 BERÜCKSICHTIGTE MERKMALE DER WERTERMITTLUNG	7
2.5.2 <u>UNBERÜCKSICHTIGTE MERKMALE DER WERTERMITTLUNG</u>	7
2.6 GRUNDBUCHDATEN	7
2.7 TEILUNGSERKLÄRUNG UND WOHNUNGSVERWALTUNG	8
<u>3 BESCHREIBUNG DES GRUND UND BODENS</u>	9
3.1 GROßRÄUMIGE LAGE	9
3.2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND SOZIALSTRUKTUR.....	9
3.3 SITUATION AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	10
3.4 KLEINRÄUMIGE LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTES	10
3.5 SOZIALSTRUKTUR IM STADTTEIL DES BEWERTUNGSOBJEKTES	11
3.6 VERKEHRSANBINDUNG	11
3.7 FAZIT DER LAGEBEURTEILUNG.....	12
3.8 DAS BEWERTUNGSGRUNDSTÜCK	12
3.8.1 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG UND -BESCHAFFENHEIT	12
3.8.2 SCHADSTOFFBELASTUNG	12
3.8.3 SITUATION BERGBAULICHE VERHÄLTNISSE UND BERGSCHADENSGEFÄHRDUNG	13
3.8.4 ABGABENRECHTLICHE SITUATION	13
3.8.5 BAULASTEN.....	13
3.8.6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE SITUATION	13
3.8.7 MARKTKONFORMER BODENWERT	14
3.9 TATSÄCHLICHE EIGENSCHAFTEN UND SONSTIGE BESCHAFFENHEIT	15
3.9.1 VORBEMERKUNG	15
3.9.2 GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....	15
3.9.2.1 Bauausführung und Gebäudebeschreibung	15
3.9.2.2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	16
3.9.2.3 Restnutzungsdauer	17
3.9.3 PERSPEKTIVE DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES.....	17

4 ERMITTLEMENT DES VERKEHRSWERTES.....	17
4.1 ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLEMENT	17
4.2 DER LIEGENSCHAFTSZINS	18
4.3 DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN	19
4.3.1 DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLEMENTSVERORDNUNG	19
4.3.2 WESENTLICHE BEGRIFFE DES ERTRAGSWERTVERFAHRENS	19
4.3.3 ERMITTLEMENT DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES.....	20
4.3.3.1 Ermittlung des Rohertrages	20
4.3.3.2 Ermittlung des Grundstücksreinertrages	21
4.3.3.3 Ermittlung des Rein ertrages der baulichen Anlage	22
4.3.3.4 Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage	22
4.3.3.5 Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks	23
4.3.4 MARKTANPASSUNG	23
4.3.5 ABLEITUNG DES VORLÄUFIGEN MARKTANGEPASSTEN ERTRAGSWERTES	23
4.4 VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	23
4.4.1 KAUPREISDATEN VERGLEICHBARER OBJEKTE.....	24
4.4.2 WAHL DES VERGLEICHSMÄßSTABS	25
4.4.3 ANPASSUNG DER VERGLEICHSOBJEKTE.....	25
4.4.4 ERMITTLEMENT DES VORLÄUFIGEN VERGLEICHSWERTES	26
4.4.5 MARKTANPASSUNG	27
5 BESONDERE OBJEKSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	27
5.1 ALLGEMEINES	27
5.2 BERGSCHÄDENMINDERWERTVERZICHT	27
5.3 TUNNELRECHT	28
5.4 BAULICHE MÄNGEL.....	28
6 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	29
6.1 ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE	29
6.2 ZUSAMMENSTELLUNG DER VERFAHRENSERgebnisse	29
6.3 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	30
7 ANLAGEN	32
7.1 LIEGENSCHAFTSKARTE.....	32
7.2 BILDER.....	32
7.3 GRUNDRISS UND ANSICHTEN	32
7.4 FLÄCHENANGABEN.....	32
7.5 AUSZUG BODENRICHTWERT	32

1 Wesentliche Informationen

1.1 Daten zu Auftrag und Wertermittlungsobjekt

Auftraggeber:	Amtsgericht Essen, Abteilung 185, Zweigertstraße 52, 45130 Essen Beschluss vom 22. Mai 2024 Aktenzeichen: 185 K 003 /23
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens gegen die Wohnungseigentümer
Objektadresse:	Bäuminghausstraße 97 45326 Essen, Stadtteil Altenessen
Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung Nr. 7 und Nr. 8 Wohnfläche: 88,03 m ²
Gebäudeart:	Mehrfamilienreihenmittelhaus Anzahl der Wohnungen im Gebäude: 4 WE Wohnfläche gesamt: 325,25 m ²
Grundstück:	Amtsgericht Essen, Grundbuch von Altenessen Flur 39, Flurstück 451, Wohnungsgrundbuch: 3895 Miteigentumsanteil: 1.531 / 10.000
Grundstücksgröße:	Gesamtgrundstück: 629,00 m ² fiktiver Grundstücksanteil: 95,84 m ²
Objektdaten:	Jahr des Wiederaufbaus: 1952 Alter des Gebäudes: 72 Jahre Modifizierte Restnutzungsdauer: 14 Jahre
Bewertungsverfahren:	Ertragswert- und Vergleichswertverfahren

1.2 Allgemeine Informationen:

Zu bewerten ist eine von einem Eigentümerteil bewohnte Eigentumswohnung im Erdgeschoss des Gebäudes Bäuminghausstraße 97 im Essener Stadtteil Altenessen. Das Bewertungsobjekt umfasst zwei zusammengelegte Wohnungen sowie den beiden Wohnungen zugeordnete Kellerräume. Die Wohnungen und Kellerräume mit den Nummern 7 und 8 sind Teil einer Wohneigentümergemeinschaft der Gebäude Bäuminghausstraße 95 und 97.

Diese Verkehrswertermittlung basiert auf den Erkenntnissen der Objektbesichtigung am Freitag, dem 26. Juli 2024, Mittwoch, dem 25. September 2024 sowie der Einsicht der Grundakte und diverser Auskünfte. Die beiden zusammengelegten Wohnungen konnten besichtigt werden. Der Eigentümer hat einer Veröffentlichung von Bildmaterial, aus der von ihm selbst bewohnten Wohnung, deutlich untersagt. Dem Sachverständigen liegen einige Bilder zu Dokumentationszwecken vor. Alle Räume konnten durch den Sachverständigen bei der Objektbesichtigung vollständig besichtigt werden. Auch die Verkehrs-, Keller-, und Dachflächen konnten besichtigt werden.

Bei der Objektbesichtigung war erkennbar, dass die Grundrissstruktur der beiden zusammengelegten Wohnungen sowie die Zuordnung der Kellerflächen **nicht** den Aufteilungen des Aufteilungsplanes und der Teilungserklärung entsprechen. Es wurde ein Zugang von dem Wohnraum zu einer Kellerteilfläche des Gebäudes Bäuminghausstraße 97 geschaffen.

Die Grundbücher des Bewertungsobjektes sind durch Bergschädenminderwertverzichte belastet. Zudem besteht ein Tunnelrecht für die Stadt Essen an dem Grundstück. Diese Belastungen werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der Bewertung berücksichtigt.

Es liegen keine Informationen zu dem energetischen Zustand der Gebäude vor. Ein Energieausweis wurde nach Aussage der Wohneigentumsverwaltung nicht erstellt. Unterlagen zu dem Energieverbrauch der zu bewertenden Eigentumswohnung, konnten durch den Eigentümer nicht bereitgestellt werden.

Die beiden Gebäude haben keine Stellplätze oder Garagen.

Die Eigentumswohnung wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens bewertet. Das Vergleichswertverfahrens dient lediglich zur Plausibilisierung des Bewertungsergebnisses.

Dieses Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB enthält keine erschöpfende Aussage zur Bausubstanz der bewerteten baulichen Anlage. Die Beschreibung der baulichen Anlage basiert auf der Grundlage vorliegender Bauunterlagen sowie der örtlichen Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt oder Untersuchungen auf mögliche Schadstoffe in Auftrag gegeben.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Definition Verkehrswert

Die Bewertung des Bewertungsobjektes erfolgt nach den Vorgaben der Verordnung über die Grundsätze der Verkehrswertermittlung von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021. Berücksichtigt werden auch die Vorgaben der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20. September 2023.

Das Bürgerliche Gesetzbuch definiert den Verkehrswert wie folgt: „Der Verkehrswert (Marktwert) 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“¹

2.2 Unterlagen

Die Auftraggeberin hat folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug

Folgende Informationen wurden für dieses Gutachten durch den Verfasser beschafft:

- Grundstücksmarktbericht
- Bodenrichtwertauskunft (BORIS-NRW)
- Fotodokumentation im Rahmen der Besichtigung

¹ § 194 BauGB.

- Grundrisspläne
- Baubeschreibung
- Altlastenaukunft
- Auskunft über Erschließungsbeiträge
- Auskunft über Auswirkungen des Bergbaus
- Mietenspiegel der Stadt Essen
- Teilungserklärung
- Protokolle der Wohneigentümergemeinschaft aus den Jahren 2021, 2022 und 2023
- Auskünfte der Hausverwaltung

2.3 Stichtage

2.3.1 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung am 25. September 2024. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, wie nach der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

2.3.2 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, sofern keine rechtlichen oder sonstigen Gründe vorliegen, die eine Bewertung zu einem anderen Zeitpunkt erfordern. In diesem Gutachten entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

2.4 Grundlagen der Wertermittlung

Bei der Erstellung des Gutachtens sind folgende grundlegende Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Richtlinien und Veröffentlichungen zu beachten:

Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung (BauO NRW)
- Immobilienwertermittlungsverordnung
- Messzahlen und Preisindizes

Literaturquellen:

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen
- Grundstücksmarktbericht
- Simon, Gilich: Wertermittlung von Grundstücken
- Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen
- Metzger, Fahrländer: Wertermittlung von Immobilien
- Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
- Troff, Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung

2.5 Umfang der Sachverhaltensfeststellung

Feststellungen zu den Grundstücksmerkmalen werden nur getroffen, sofern diese für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Es wurden keine Spezialuntersuchungen der Bauphysik etc. vorgenommen. Eine Besichtigung der Eigentumswohnung war möglich. Die allgemein zugänglichen Verkehrsflächen des Gebäudes konnten ebenfalls besichtigt werden.

2.5.1 **Berücksichtigte Merkmale der Wertermittlung**

- allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 3 ImmoWertV)
- künftige Entwicklungen, soweit absehbar und konkret zu erwarten (§ 4 ImmoWertV)
- der Entwicklungszustand des Grundstücks (§ 5 ImmoWertV)
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)
- der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV)
- die Lagemerkmale (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)
- die tatsächliche Nutzung des Grundstücks (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- die mit dem Grundstück verbundenen Erträge (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- die Grundstücksgröße und der Zuschnitt (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- die Bodenbeschaffenheit (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- die baulichen Anlagen des Grundstücks (§ 8 ImmoWertV)

2.5.2 **Unberücksichtigte Merkmale der Wertermittlung**

- die in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Hypotheken
- Abweichungen von der Baugenehmigung, sofern diese dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben worden sind, bzw. sofern sich entsprechende Hinweise weder durch Feststellung bei dem Ortstermin noch aufgrund Einsichtnahme der behördlichen Bauakte ergeben, haben
- die Qualität des Wärme- und Schallschutzes
- die Qualität und der Zustand ggf. vorhandener horizontaler bzw. vertikaler Sperrschichten
- zum Ortstermin nicht als dauerhaft gegeben feststellbare Umwelteinflüsse (Lärm, Staub, Geruch etc.)
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten, deren Einwirkungsrisiko sich nicht bereits aus den Unterlagen ergeben
- besondere Baugrundverhältnisse (Tragfähigkeit, Grundwassersituation, bergbauliche Entwicklungen etc.), deren Einwirkungsumfang sich nicht bereits aus den aufgeführten Unterlagen und Dokumenten ergeben

2.6 **Grundbuchdaten**

Die Auftraggeberin hat Grundbuchdaten vom 22. Februar 2023 vorgelegt. Die vorliegenden Grundbücher haben folgende Inhalte:

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Essen Wohnungseigentumsgrundbuch von Altenessen 766 / 10.000 Miteigentumsanteil Sondernutzungsrecht WE Nr. 7 765 / 10.000 Miteigentumsanteil Sondernutzungsrecht WE Nr. 8 Flur 39, Flurstück 451, Blatt 3895
Abteilung I	Eigentümer: a) XXXX b) XXXX zu je ½ Anteil
Abteilung II	<ul style="list-style-type: none">• Bergschädenminderwertverzicht für 17 Bergwerke als Grunddienstbarkeit• Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Tunnelrecht) für die Stadt Essen• Die Zwangsversteigerung wurde zum Zwecke der Auflösung der Gemeinschaft angeordnet
Dritte Abteilung	Für die Wertermittlung nicht relevant

Andere, nicht in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene oder vertraglich vereinbarte privatrechtliche Lasten, Beschränkungen oder Rechte, sind dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht worden.

2.7 Teilungserklärung und Wohnungsverwaltung

Für die 12 Wohnungen der Gebäude Bäuminghausstraße 95 und 97 besteht eine Teilungserklärung vom 27. Mai 1981. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Essen ist Bestandteil der Teilungserklärung. Die Regelungen der Teilungserklärung sind üblich und haben keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung.

Die in der Teilungserklärung dargestellte Situation der Wohnungen im Erdgeschoss sowie der Zuordnung der Kellerflächen entspricht nicht der aktuellen baulichen Situation. In einem Vertrag auf Gegenseitigkeit, datiert auf den 19. April 1982, wurde die Zusammenlegung der Wohnungen Nr. 7 und Nr. 8 des Aufteilungsplanes mit der Eigentümergemeinschaft vereinbart. In dieser Vereinbarung wurde auch eine Neuordnung der Kellerflächen sowie die Durchführung von Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten vereinbart. Die Umsetzung dieser Arbeiten war im Rahmen der Besichtigungstermine deutlich erkennbar. Die Teilungserklärung wurde nicht geändert.

Die Regelungen der Teilungserklärung weisen zusätzlich zu den üblichen Regelungen folgende Besonderheiten auf:

- § 5: Die Überlassung von Flächen des Sondereigentums an Dritte bedürfen der Zustimmung des Verwalters. Es besteht ein Widerspruchsrecht des Verwalters, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.
- § 10: Bei Veräußerungen von Flächen des Sondereigentums ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, wenn:
 - Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie
 - Veräußerung an einen anderen Wohnungseigentümer oder seine Ehefrau
 - Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch einen Konkursverwalter
 - Erstveräußerung durch den jetzigen Eigentümer

Die Hausverwaltung wird aktuell durch eine in Essen ansässige Hausverwaltung übernommen. Durch den Sachverständigen wurden die Versammlungsprotokolle der Jahre 2021, 2022 und 2023 eingesehen. Aus diesen Protokollen haben sich keine für die Verkehrswertermittlung relevanten Themen ergeben. Der Hausgemeinschaft stehen sehr geringe Mittel für die Instandhaltung der Gebäude zur Verfügung.

Nach Aussage der Hausverwaltung bestehen aktuell keine Themen oder Hinweise, die in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden müssen. Da alle Wohnungen mit Gaskombithermen beheizt werden, stehen keine Abrechnungsunterlagen zur Verfügung, um daraus Aussagen zu dem Heizenergieverbrauch der Gebäude generieren zu können. Ein Energieausweis besteht nach Aussage der Hausverwaltung nicht.

3 Beschreibung des Grund und Bodens

3.1 Großräumige Lage

Essen liegt im westlichen Teil Deutschlands im Bundesland Nordrhein-Westfalen und ist eine bedeutende Stadt im Ruhrgebiet. Die geographische Lage von Essen ist von ihrer industriellen Geschichte und der Nähe zu anderen wichtigen Städten geprägt. Die Stadt erstreckt sich über eine Fläche von etwa 210 Quadratkilometern und liegt im Zentrum des Ruhrgebiets, einer der größten Metropolregionen Europas. Essen wird von mehreren Flüssen durchzogen, darunter die Ruhr und die Emscher, die einst wichtige Wasserstraßen für den Transport von Kohle und anderen Gütern waren.

Essen grenzt an mehrere andere Städte und Gemeinden, darunter Bochum, Gelsenkirchen, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr und Bottrop. Diese Nähe zu anderen urbanen Zentren macht Essen zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt und einer Drehscheibe für Handel, Kultur und Bildung in der Region. Die Bevölkerungssituation in Essen ist geprägt von einer gewissen Vielfalt und einem dynamischen Wandel. Historisch gesehen war Essen ein wichtiger industrieller Knotenpunkt im Ruhrgebiet, was zu einem starken Bevölkerungswachstum im 19. und 20. Jahrhundert führte. Infolge des Niedergangs der Schwerindustrie und des Strukturwandels in den letzten Jahrzehnten gab es jedoch auch Phasen von Bevölkerungsrückgang und sozialen Herausforderungen.

3.2 Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur

Zum 30. Juni 2024 lebten in Essen 597.081 Einwohnerinnen und Einwohner². Die Bevölkerungsentwicklung war in den Jahren 2020 bis 2022 leicht positiv. Die Verteilung der Einwohner nach Frauen (51,1 %) und Männern (48,9 %) ist ausgeglichen.

Mit einem Anteil in Höhe von 32,3 % an der Gesamtbevölkerung hatten 192.863³ Einwohnerinnen und Einwohner keine Deutsche oder eine doppelte Staatsangehörigkeit. Der Anteil dieser Bevölkerungsschicht liegt leicht unter dem Durchschnitt des Ruhrgebiets mit einer Quote in Höhe von rund 33 %.

Die Altersstruktur der Bevölkerung in Essen zeigt leichte Anzeichen einer Überalterung. Lediglich 61,5 % der Bevölkerung sind der Altersgruppe der 18- bis 64-Jährigen zugeordnet. Der Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen liegt bei 21,6 %. Mit einem Anteil in Höhe von 16,9 % ist die Altersgruppe der unter 18-Jährigen eher gering.

Die Arbeitslosenquote liegt im August 2024 bei 11,1 %⁴ und ist im Vergleich zum Vorjahresmonat geringfügig um 0,1 % gestiegen. Mit diesem Wert liegt Essen leicht über dem Durchschnitt der Metropole Ruhr mit 9,3 %. Positiv zu bewerten ist der geringe Anteil an Arbeitslosen unter 25 Jahren mit einem Anteil von geringen 10 %. Außerordentlich hoch ist jedoch die Arbeitslosenquote bei der ausländischen Bevölkerungsgruppe mit einem Anteil von 28,2 % an der Gesamtzahl der Arbeitslosen.

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen, die stabile Arbeitslosenquote sowie die Altersverteilung der Bevölkerung zeigen das Bild einer stabilen Sozialstruktur. Diese Sozialstruktur hat keine Auswirkungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes.

² https://www.essen.de/dasistessen/essen_in_zahlen/bevoelkerung.de.html.

³ Amt für Statistik- Menschen in Essen – 6/2024.

⁴ <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/BA-Gebietsstruktur/AA/343-AA-Essen.html>.

3.3 Situation auf dem Grundstücksmarkt

Dem Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Essen ist zu entnehmen, dass sich das Transaktionsvolumen im Grundstücksmarkt weiterhin verringert hat. Im Vergleich zum Vorjahr wurde ein weiterer Rückgang der Kaufvorfälle um ca. 12 %⁵ registriert. Auch im Vorjahr lag der Rückgang des Transaktionsvolumens bei rund 12 %. Im Jahr 2023 wurden Immobilien in einem Wert von 1,15 Mrd. € auf dem Essener Immobilienmarkt umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich das Transaktionsvolumen um rund 400 Mio. €. Diese Entwicklung bezieht sich auf alle Immobilienarten. Dem Marktbericht ist zu entnehmen, dass der Umsatzrückgang bei Büro- und Handelsimmobilien mit -168 Mio. € besonders stark ist.

Für dieses Verkehrswertgutachten ist die Marktentwicklung im Bereich der Eigentumswohnung von besonderer Bedeutung. Mit 323 Kauffällen in diesem Segment wurde ein Rückgang in Höhe von 16 % registriert. Der Teilmarkt Eigentumswohnungen gliedert sich in die drei Bereich Erstverkauf aus Neubau, Weiterverkauf und Erstverkauf aus Umwandlung. In allen drei Teilbereichen ist ein Rückgang der Kauffälle zu erkennen.

Stark rückläufig ist die Entwicklung der Kauffälle in dem Teilmarkt Weiterverkäufe. Mit 1.586 Kauffällen⁶ betrug der Rückgang gegenüber dem Vorjahr 13,9 %. Auffällig ist jedoch der überproportionale Rückgang der Geldumsätze in diesem Teilmarkt. Im Jahr 2022 wurden Eigentumswohnungen in einem Volumen von 299,7 Mio. € gehandelt. Im Jahr 2023 reduzierte sich dieses Volumen auf 247,8 Mio. € (-51,9 Mio. €) um -20,9 %.

Die veränderten Marktbedingungen zeigen sich auch in der Entwicklung des für die Verkehrswertermittlung relevanten Liegenschaftszinssatzes. Im Grundstücksmarktbericht 2023 lag der Liegenschaftszins für nicht vermietete Eigentumswohnungen bei 1,5 %. Der Folgebericht 2024 zeigt eine leichte Erhöhung des Zinses auf 1,7 %.

Auf einem weiterhin niedrigen Niveau liegt die Anzahl von Zwangsversteigerungsverfahren. Gegenüber dem Vorjahr (37 Zuschlagsbeschlüsse) hat sich die Anzahl der Fälle mit 39 Zuschlagsbeschlüssen nur geringfügig erhöht⁷.

3.4 Kleinräumige Lage des Bewertungsobjektes

Das Bewertungsobjekt liegt in zentraler Lage des Essener Stadtteils Altenessen-Süd. Das Wohngebäude Bäuminghausstraße 97 liegt ca. 150 Meter von der Kreuzung zur Bundesstraße B 224 (Gladbecker Straße) entfernt. Die B 224 ist eine Hauptverkehrsachse, die den Norden Essens verkehrstechnisch erschließt.

Der unmittelbare Bereich um das Wohngebäude Bäuminghausstraße 97 ist überwiegend durch Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern geprägt. Schräg gegenüber des Bewertungsobjektes befindet sich das Wohnprojekt einer karitativen Einrichtung. Der Kreuzungsbereich der Bäuminghausstraße, im Anschluss an die Gladbecker Straße (B 224), ist mit einigen Ladenlokalen leicht gewerblich geprägt.

Die Stadt Essen veröffentlicht eine Lärmkarte⁸. Dieser Lärmkarte ist zu entnehmen, dass die Bebauung unmittelbar im Kreuzungsbereich der B 224 mit einer Lärmbelästigung von >= 75 dB(A) sehr hoch ist. Da die B 224 jedoch auf beiden Straßenseiten bebaut ist, nimmt die Lärmbelastung unmittelbar nach der Kreuzung stark ab. Der Lärmkarte ist zu entnehmen, dass die Lage des Bewertungsobjektes nicht mit Lärm belastet ist. Dies bestätigt auch der Eindruck des Sachverständigen bei der Besichtigung des Objektes zum Wertermittlungsstichtag.

⁵ Grundstücksmarktbericht 2024 – Seite 4.

⁶ Grundstücksmarktbericht 2024 – Seite 18 – Tabelle 3.4.

⁷ Grundstücksmarktbericht 2024 – Seite 13 – Tabelle 2.9.

⁸ <https://geoportal.essen.de/laermkarte/>.

Südlich des Bewertungsobjektes liegt der Spindelmann-Park und eine Kleingartenanlage des Kleingartenvereins Essen-Nord e. V. Diese zusammenhängenden Grünflächen liegen ca. 120 Meter von dem Bewertungsobjekt entfernt.

3.5 Sozialstruktur im Stadtteil des Bewertungsobjektes

Das Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen veröffentlicht Daten zu allen Stadtteilen. Der Ausarbeitung aus 8/2023⁹ zum Stadtteil Altenessen-Süd können folgende wesentlichen Informationen entnommen werden:

- Mit 27.177 Einwohnerinnen und Einwohner leben rund 4,5 % der Essener Bevölkerung im Stadtteil Altenessen-Süd.
- Die Geschlechterverteilung im Stadtteil ist mit 51 % männlich und 49 % weiblich gleichmäßig verteilt.
- Die Altersverteilung der Bevölkerung im Stadtteil entspricht im Wesentlichen der Altersverteilung der Gesamtstadt. Lediglich der Anteil der 18- bis 64-Jährigen ist leicht erhöht. Der Anteil der über 65-Jährigen ist jedoch geringer als in der Gesamtstadt.
- Mit rund 13.000 Personen liegt der Anteil von Doppelstaatler/-innen und Nichtdeutschen mit 47,9 % deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt (31,7 %).
- Der Stadtteil Altenessen-Süd weist einen positiven Wanderungssaldo auf. Sowohl der Außenwanderungssaldo über die Stadtgrenze Essens als auch der Binnenwanderungssaldo innerhalb des Stadtgebietes waren mit einem Zuwachs von 354 Personen im Jahr 2022 positiv.
- Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet liegt mit 13,7 % leicht über dem Durchschnitt der Gesamtstadt in Höhe von 8,3 %.
- Die durchschnittlichen Bruttoarbeitsentgelte lagen Ende 2022 mit 3.210 € leicht unter dem Durchschnitt Essens in Höhe von 3.807 € monatlich.

Die Sozialdaten des Stadtteils Altenessen-Süd weichen in einigen Punkten von der Entwicklung der Gesamtstadt ab. Negative Auswirkungen, die sich auf die Verkehrswertermittlung des Bewertungsobjektes auswirken können, sind nicht zu erkennen.

3.6 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt ist durch die Anbindung an die Bundesstraße 224 gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Autobahnanschluss:	A 42 – Kreuz Essen-Nord	7 KM
	A 40 – Essen Zentrum	5 KM
	A 52 – Anschlussstelle Huttrop	5 KM
Fernbahnhof (ICE, CE):	Essen Hauptbahnhof	5 KM
Einkaufszentrum:	Limbecker Platz	3 KM
Flughafen:	Düsseldorf	43 KM
Bus-/Bahnhaltstelle:	U-Bahnhaltstelle Bäumingenhausstraße	250 Meter
Nahversorgung:	Diverse Versorgungseinrichtungen	250 - 300 Meter

Die Parksituation in dem Wohnquartier kann als entspannt bewertet werden. Auf der öffentlichen Straße sind öffentliche Stellplätze in ausreichendem Maße vorhanden.

⁹ https://media.esSEN.de/media/wwwessende/aemter/12/ein_blick_auf_stadtteile/Altenessen-Sued_25.pdf.

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes sind fußläufig zu erreichen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben.

3.7 Fazit der Lagebeurteilung

Die zentrale Lage des Bewertungsobjektes wirkt sich nicht negativ auf das Bewertungsobjekt aus. Auch die Situation auf dem Grundstücksmarkt hat keinen unmittelbar negativen Einfluss auf das Bewertungsobjekt, obwohl das Transaktionsvolumen in Essen gesunken ist. In dem Marktsegment der Eigentumswohnungen ist hingegen ein deutlicher Anstieg des Transaktionsvolumens zu verzeichnen.

Auch die demographische Situation der Stadt Essen lässt in ihrer Entwicklung keine Rückschlüsse auf verkehrswertrelevante Einflüsse zu.

3.8 Das Bewertungsgrundstück

3.8.1 Grundstücksbeschreibung und -beschaffenheit

Das Bewertungsobjekt ist Teil der Eigentümergemeinschaft Bäumingenhausstraße 95 und 97. Die Grundstücksfläche des rechteckig geschnittenen Grundstücks beträgt 626 m². Die Grundstücksgrenzen verlaufen gerade und ohne Versprünge. Die Grundstückstopografie verläuft ebenerdig. Das Gebäude Bäumingenhausstraße 97 ist eingebunden in die geschlossene Bauweise der angrenzenden Gebäude und grenzt im rückwärtigen Bereich an eine Freifläche an. Das Gebäude Bäumingenhausstraße 95 ist lediglich einseitig angebaut.

Die Grundstücksfläche ist zur Bäumingenhausstraße hin vollständig bebaut. Ein Vorgarten besteht nicht. Seitlich grenzt die Bäumingenhausstraße 95 an die Kreuzung zum Vosseler Weg an.

An die Gartenfläche beider Gebäude grenzt die Giebelseite der Bebauung Vosseler Weg 2/4 an. Unmittelbar an der Grundstücksgrenze verläuft eine Erschließung zu dem Garagenhof der Gebäude Vosseler Weg 2/4. Ausreichende Abstandsfächen zu den umliegenden Bebauungen sind gegeben.

3.8.2 Schadstoffbelastung

Durch den Sachverständigen wurde eine Anfrage bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Essen¹⁰ gestellt. Im Rahmen dieser Anfrage wurde bestätigt, dass das zu bewertendes Grundstück zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst ist. Auch eine Auswertung von historischen Karten ergab keine Hinweise auf eine frühere altlastenrelevante Nutzung.

Hierzu wurde schriftlich wie folgt ausgeführt:

Das o. g. Grundstück ist zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst. Eine Auswertung historischer Karten und Luftbilder ergab, dass sich im rückwärtigen und heute unbebauten Grundstücksbereich bis in die 1930er Jahre eine weitere Bebauung befunden hat, über deren Nutzung und Zeitpunkt des Abbruchs hier aber keine Informationen vorliegen. In diesem Bereich können Fundamentreste oder verfüllte Kellerräume durch die Altbebauung im Untergrund nicht ausgeschlossen werden. Die Auskunft beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

Wertrelevante Einflüsse sind daher nicht zu berücksichtigen. Mögliche Fundamentreste oder verfüllte Kellerräume in dem angrenzenden Außenbereich führen zu keiner Beeinträchtigung der aktuellen Nutzung. Daher bleiben auch diese Einflüsse im Verkehrswert unberücksichtigt.

*¹⁰ Schreiben vom 12.08.2024 - Aktenzeichen 0869/24 und 0897/24.

3.8.3 Situation bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Um die möglichen Auswirkungen des Bergbaus im Ruhrgebiet auf das Bewertungsobjekt zu prüfen, wurde bei der Bezirksregierung Arnsberg¹¹ eine Anfrage gestellt. Die Situation wurde wie folgt bewertet:

Das Bewertungsgrundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Amalie 2“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“. Hierzu wurde wie folgt ausgeführt:

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Wertrelevante Einflüsse aufgrund möglicher Bergschäden sind nicht zu berücksichtigen. Auch die Besichtigung des Gebäudes hat keine Hinweise auf Schieftände oder Setzrisse in der Fassade gegeben.

Der geologische Dienst weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Informationen auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet wurden. 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.

3.8.4 Abgabenrechtliche Situation

Um die abgabenrechtliche Situation zu prüfen, wurde eine Anfrage bei dem für Anliegerbeiträge zuständigen Amt der Stadt Essen gestellt. Durch die Stadt Essen¹² wurde bestätigt, dass die Erschließungsbeiträge vollständig getilgt sind. Mögliche zukünftige Abgaben, deren Grundlage zum Wertermittlungstichtag erkennbar sind, sind somit nicht gegeben.

3.8.5 Baulasten

Das Geoinformationssystem der Stadt Essen bietet Auskunft über die Eintragung von Baulasten im Stadtgebiet Essen. Für das Grundstück Altenessener Straße 6 sind keine Baulasten eingetragen.

Eine zusätzliche Anfrage bei der Stadt Essen hat den baulastenfreien Zustand des Bewertungsobjekts bestätigt.¹³

3.8.6 Bauordnungsrechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des gültigen Bebauungsplanes Kleine Hammerstraße, Bäumingenhausstraße, mit der Ordnungsnummer 09/73.

Dieser Bebauungsplan hat Rechtskraft seit dem 19. September 1975 und wurde Mitte 1977 geändert. Die Rechtskraft dieser Änderung trat am 30. September 1977 ein.

Dem Bebauungsplan sind folgende Informationen zu entnehmen:

- Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen

¹¹ Schreiben vom 26. Juli 2024 – AZ: 60.70.74-002/2024-212.

¹² Stadt Essen, Schreiben vom 12. August 2024 – AZ 66-4-3-24ANL-406.

¹³ Stadt Essen, Schreiben vom 23. August 2024- AZ: 61-1-5-04960-2024.

- Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,8
- Zweigeschossige Bauweise
- Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Im Rahmen des Gutachtens konnte nicht vollumfänglich überprüft werden, ob für die vorhandene bauliche Anlage in der vorgefundenen Ausführung eine Baugenehmigung vorliegt. Sofern für einzelne Bauteile keine Genehmigung vorliegt oder eingesehen werden konnte, werden diese unter Unterstellung einer materiellen Genehmigungsfähigkeit und unter entsprechender Würdigung in die Bewertung aufgenommen.

3.8.7 Marktkonformer Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt zunächst ohne Berücksichtigung der Bebauung. Für diese Wertermittlung werden Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses genutzt.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagerwert pro m² Grundstücksfläche für den Boden innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone). Der Bodenwert bezieht sich auf Grundstücke, die in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstückszuschnitt und Erschließungszustand weitgehend übereinstimmen. Der Bodenrichtwert wird mit einer Zonenbegrenzung dargestellt. Innerhalb der Bodenrichtwertzone bezieht sich der Bodenwert auf die Lage, auf die er platziert ist.

Die Auskunft über den Bodenrichtwert wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Essen entnommen, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes beträgt 626 m². Der Gutachterausschuss der Gemeinde hat für diese Lage einen Bodenrichtwert von 280 €/m² vorgegeben. Die folgende Tabelle stellt die Eigenschaften des Richtwertgrundstücks den Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks gegenüber.

	Richtwertgrundstück:	Bewertungsgrundstück:	Anpassung:
Stichtag des BRW:	1. Januar 2024	26. Juli 2024	keine
Entwicklungsstufe:	baureifes Land	baureifes Land	keine
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	keine
Abgabenrechtlicher Zustand:	beitragsfrei	beitragsfrei	keine
Geschossigkeit:	II Geschosse	II Geschosse	keine
Grundstückstiefe Wohnbauland:	max: 40	ca: 20 Meter	keine

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Essen, Bodenrichtwertnummer: 17793

Das Bewertungsgrundstück entspricht in allen Merkmalen den Vorgaben¹⁴ des Richtwertgrundstücks. Anpassungen des Bodenrichtwertes sind daher nicht vorzunehmen.

Der Gutachterausschuss hat in seinen Ausführungen darauf hingewiesen, dass in den letzten Jahren unbebaute Grundstücke zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, in denen Wohn- oder Teileigentum errichtet wurde, ca. 30 % über dem Bodenrichtwert gehandelt wurden. Dies trifft auf das Bewertungsobjekt jedoch nicht zu. Zudem geht der Sachverständige davon aus, dass diese Kaufvorfälle zu deutlich höheren Bodenrichtwerten in der Kaufpreissammlung berücksichtigt worden sind, die zu dem aktuellen Bodenrichtwert geführt haben.

¹⁴ Gutachterausschuss der Stadt Essen, Auszug aus dem amtlichen Informationssystem BORISNRW.

Die Eigentumswohnung hält an diesem Grundstück einen Miteigentumsanteil in Höhe von 1.531 / 10.000. Aus diesem Miteigentumsanteil ermittelt sich ein fiktiver Grundstücksanteil in Höhe von 95,84 m² (626 m² / 10.000 X 1.531). Der Wert des fiktiven Grundstücksanteils beträgt für das Bewertungsobjekt 26.835,37 € (280 € BRW * 95,84 m²). Bei den weiteren Berechnungen wird von einem gerundeten fiktiven Grundstücksanteil in Höhe von 26.800 € gerechnet.

3.9 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.9.1 Vorbemerkung

Gegenstand dieser Bewertung ist der Istzustand zum Wertermittlungsstichtag. Die folgende Bewertung erfolgt auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Erkenntnissen der Besichtigung zum Wertermittlungsstichtag. Das Bewertungsobjekt wird von dem Eigentümer der Eigentümergemeinschaft bewohnt. Die Eigentümerin bewohnt die Wohnung nicht.

Nach schriftlicher Ankündigung wurde das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag besichtigt. Alle Wohnräume konnten vollständig besichtigt werden. Auch eine Besichtigung der Gebäudeverkehrsflächen war möglich. Von den Verkehrsflächen wurden Bilder erstellt, die diesem Gutachten beigefügt wurden. Der Eigentümer hat die Veröffentlichung von Bildern seiner selbst bewohnten Wohnräume ausdrücklich untersagt. Dem Sachverständigen liegt Bildmaterial der Wohnräume zu eigenen Dokumentationszwecken vor.

Das Gebäude weist einen baujahresspezifischen baulichen Zustand mit einer Vielzahl von optischen und baulichen Mängeln auf. Erkennbar ist ein erheblicher Renovierungsstau im Treppenhaus, den Keller- und Dachflächen.

Die Wohnräume machten einen ungepflegten, jedoch baulich weitgehend mängelfreien Eindruck. Die Raumaufteilung entspricht nicht den Vorgaben der Teilungserklärung. Zwar ist in der Teilungserklärung darauf verwiesen, dass die Wohnungen mit dem Sondereigentum Nr. 7 und 8 des Aufteilungsplanes gemeinsam genutzt werden, diese Nutzung ist jedoch in den Plänen nicht berücksichtigt. Zudem wurde von der Wohnung Nr. 7 ein direkter Zugang zu den Kellerflächen geschaffen.

Die baulichen Veränderungen wurden in einem Vertrag auf Gegenseitigkeit vom 19. April 1982 zwischen den Eigentümerparteien vereinbart.

3.9.2 Gebäudebeschreibung

3.9.2.1 Bauausführung und Gebäudebeschreibung

Das Gebäude Bäuminghausstraße 97 konnte zum Wertermittlungsstichtag besichtigt werden. Eine rudimentäre Baubeschreibung sowie die Baugenehmigung zum Wiederaufbau des Gebäudes konnten der Bauakte entnommen werden.

- Die Errichtung des Gebäudes wurde mit Genehmigungsschein vom 31. Dezember 1940 genehmigt.
- Die bauliche Abnahme des errichteten Gebäudes ist auf den 28. August 1941 datiert.
- Das Gebäude wurde im zweiten Weltkrieg erheblich beschädigt.
- Mit Bauschein vom 28. Februar 1951 wurde der Wiederaufbau der im Krieg zerstörten Gebäude genehmigt.
- Eine Bescheinigung für die bauliche Abnahme dieses Wiederaufbaus war der Bauakte nicht zu entnehmen.

Der Bauakte konnte keine detaillierte Baubeschreibung entnommen werden. Lediglich in verschiedenen Dokumenten finden sich Hinweise auf die Bauausführung. Die vorhandenen Informationen zu den Gebäuden sowie die Erkenntnisse der Besichtigung führen zu der folgend beschriebenen Grobbeschreibung des Gebäudes.

Ein Energieausweis für die Gebäude besteht nach Aussage der Wohnungsverwaltung nicht.

Gebäudeteil:	Beschreibung:
Außenwände und tragende Innenwände	38 cm starkes massives Ziegelmauerwerk
Innenwände	Schwemmstein und Bimsdielen
Decken:	Stahlbeton mit Dielenfußböden
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Dachpfannen ohne Unterspannbahn und Dämmung
Fassadengestaltung:	Glattputz ohne Dämmung
Beheizung:	Gaskombitherme in jeder Wohnung
Warmwasserversorgung	Durchlauferhitzer in jeder Wohnung

Auch wurden keine Unterlagen zu den Energieverbräuchen vorgelegt.

Der bauliche Zustand der Gebäude weist deutliche Mängel auf. Weder an den Fassaden noch im Bereich der Kellerdecken oder obersten Geschossdecken sind Dämmungen vorhanden. Die rückseitige Fassade ist in Teilbereichen der Fensterausschnitte nicht verputzt.

3.9.2.2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Zu bewerten ist im Rahmen dieses Gutachtens eine 88,03 m² umfassende Eigentumswohnung im Erdgeschoss des Gebäudes Bäumingenhausstraße 97. Es handelt sich hierbei um zwei zusammengelegte Wohnungen. Die Zusammenlegung der beiden Wohnungen (Aufteilungsplan Nr. 7 und 8) erfolgte im Jahre 1982. Im Rahmen dieser Zusammenlegung wurden die beiden Wohnungen umfassend renoviert. Zu den Kellerflächen wurde eine Isolierung eingebracht. Die Wohnflächen werden mit einer Fußbodenheizung beheizt. Die Fenster wurden erneuert.

Die zusammengelegte Wohnung umfasst folgende Räume:

- 2 Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Diele
- Küche
- Badezimmer

Grundrisspläne und eine Wohnflächenberechnung ist diesem Gutachten als Anlage beigefügt. Die Wohnung befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem bewohnten und weitgehend mängelfreuen Zustand. In der Küche, dem Wohnzimmer und der Diele waren dunkle Bodenfliesen verlegt. In den beiden Kinderzimmern und dem Schlafzimmer wurde ein Teppichboden verlegt. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne versehen und in einem grauen Fliesenton gehalten. In der Diele, dem Wohnzimmer und der Küche ist eine Holzdecke verbaut. Bauliche Mängel in der Wohnung waren nicht erkennbar. In einigen Teilbereichen war die Elektroinstallation im Wohnungsinneren erkennbar nicht fachmännisch verlegt.

Die Wohnräume wurden durch den Sachverständigen ausführlich begangen. Es wurden keine Untersuchungen an Wand-, Decken- oder Fußböden durchgeführt. Auch wurden keine Möbelstücke verrückt, um tragende Gebäudeteile zu untersuchen.

Bei der Besichtigung waren keine Anzeichen von baulichen Schäden, Schimmel- oder Geruchsbildung oder vergleichbare Einflüsse erkennbar. Das Bewertungsobjekt befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem der Restnutzungsdauer des Gesamtgebäudes angemessenen baulichen Zustand.

3.9.2.3 Restnutzungsdauer

Nach den Vorgaben des § 4 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Wiederaufbau nach dem zweiten Weltkrieg. Bei Einsicht der Bauakte waren keine Hinweise auf das Baujahr des zerstörten Gebäudes zu finden. Im Jahre 1951 wurde der Wiederaufbau des zerstörten Gebäudes genehmigt. Von einer Fertigstellung kann im Jahre 1952 ausgegangen werden. Aus der Bauakte sind die Bauantragsunterlagen zu diesem Wiederaufbau eindeutig einzusehen.

Unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren haben die Gebäude zum Wertermittlungstichtag ein Baualter von 72 Jahren erreicht. Bei der Besichtigung war erkennbar, dass die Fenster in allen Wohnungen erneuert worden sind. Aus der Bauakte war zudem erkennbar, dass im Jahre 1977 Arbeiten zur Verstärkung der Treppenhäuser und einiger Gebäudeinnenwände durchgeführt wurden.

Auf Grundlage des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude (ImmoWertA) wird dem Bewertungsobjekt für diese Arbeiten ein Modernisierungspunkt zugesprochen. Bei einem Baualter zum Wertermittlungstichtag von 72 Jahren führen diese Arbeiten zu einer modifizierten Restnutzungsdauer von

14 Jahren.

Diese rein wirtschaftliche Betrachtung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer entspricht auch dem baulichen Ist-Zustand der Gebäude. Zwar wurden die Wohnflächen des Bewertungsobjektes im Rahmen der Zusammenlegung der beiden Wohneinheiten umfassend renoviert. Diese Renovierung bezieht sich jedoch nicht auf die wesentlichen konstruktiven Teile der beiden Gebäude. Der bauliche Zustand des Gebäudes Bäumingenhausstraße 97 lässt durch den Zustand der Fassade, der Dach- und Kellerflächen keine längere Nutzungsdauer erwarten.

3.9.3 Perspektive des Wertermittlungsobjektes

Künftige Entwicklungen, wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen, sind in der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen, wenn diese mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Die demographischen Faktoren des Stadtteils zeigen ein stabiles Bild. Diese positive Entwicklung zeigt sich auch auf dem Immobilienmarkt. Eine Umkehr dieses Trends ist nicht absehbar.

Es liegen keine planungsrechtlichen oder nutzungsrelevanten Entwicklungen vor, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten. Die Landes-, Regional- und örtliche Planung gibt keinen Hinweis auf künftig absehbare Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht absehbar.

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjektes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Verkauf) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlung) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in

jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung des marktkonformen Verkehrswerts geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Gemäß § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist durch den Sachverständigen zu begründen.

Dieses Wertermittlungsobjekt wird im Ertragswertverfahren und im Vergleichswertverfahren bewertet. Der vorläufige Verkehrswert wird im Nachgang an die aktuelle Marktentwicklung auf dem Grundstücksmarkt angepasst. Die Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale bildet den Abschluss der Wertermittlung.

4.2 Der Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszins ist ein wesentliches Merkmal, das den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes erheblich beeinflusst. Vornehmlich bei dem Ertragswertverfahren beeinflusst der Liegenschaftszins den Wert des Objektes.

Nach § 21 (2) der ImmoWertV sind Liegenschaftzinssätze die Zinssätze, zu denen sich Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt verzinsen. Der Liegenschaftszins richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. In dem aktuellen Grundstücksmarktbericht wird für unvermietete Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszins in Höhe von 1,7 %¹⁵ ausgewiesen. Liegenschaftzinssätze werden von den Gutachterausschüssen auf der Basis von Kaufpreissammlungen abgeleitet und in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. Für das Bewertungsobjekt, welches von einem Eigentümer selbst genutzt wird, wird der Liegenschaftszins für eine unvermietete Eigentumswohnung zum Ansatz gebracht.

Die dem Liegenschaftzinssatz zugrunde liegenden Merkmale weichen erheblich von den Merkmalen des Bewertungsobjektes ab. Eine objektspezifische Anpassung des Liegenschaftzinssatzes ist daher für die weiteren Berechnungen erforderlich.

- Nach den Ausführungen des Grundstücksmarktberichtes rechtfertigt eine mäßige Lage des Bewertungsobjektes einen Zuschlag in Höhe von 0,5 %. Zur Lageklassifizierung ist das Lageverzeichnis des Mietenspiegels 2020 zu verwenden. Der Standort Bäumingenhausstraße 97 wurde der Lagekategorie VI zugeordnet.
- Der Liegenschaftzinssatz des Grundstücksmarktberichtes basiert auf einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren. Das Bewertungsobjekt hat eine Restnutzungsdauer von 14 Jahren. Daher wird mit einem Zuschlag zum Liegenschaftszins in Höhe von 0,5 % gerechnet.
- Mit einer marktüblich erzielbaren Grundmiete in Höhe von 7,33 €/m² Wohnfläche weicht die Miete von dem Modell des Liegenschaftzinssatzes (7,70 €/m² Wohnfläche) ab. Diese Abweichung wird mit einem Zuschlag in Höhe von 0,3 % zum Liegenschaftzinssatz sachverständig gewürdigt.
- Dem Liegenschaftzinssatz liegt ein mittlerer Kaufpreis in Höhe von 2.311 € zugrunde. Dieser liegt deutlich über dem Verkehrswert des Bewertungsobjektes. Dieser geringere Wert wird mit einem Zuschlag zum Liegenschaftszins in Höhe von 0,5 % bewertet.

*¹⁵ Grundstücksmarktbericht Essen 2024, Absatz 6.1.4.1.

Der Grundstücksmarktbericht macht lediglich zu der Lagebewertung des Liegenschaftszinssatzes eine Vorgabe. Für die weiteren Abweichungen der genannten Merkmale wurden durch den Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.¹⁶ Die Einflüsse der abweichenden Merkmale auf den Liegenschaftszins können den Abbildungen zu Punkt 6.5 (Boxplots) des Marktberichtes entnommen werden. Aus diesen Einflüssen wurden die vorgenannten Zuschläge sachverständlich bewertet. Der Liegenschaftszinssatz wird objektspezifisch wie folgt angepasst:

1,7%	Mittelwert nach Grundstücksmarktbericht
0,5%	Zuschlag für mäßige Lage
0,5%	Zuschlag für geringere Restnutzungsdauer
0,3%	Zuschlag für geringere Marktmiete
0,5%	Zuschlag für Abweichung Kaufpreis
3,5%	Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Für das Wertermittlungsobjekt wird daher ein Liegenschaftszins in Höhe von 3,5 % angesetzt. Eine weitere Anpassung des Liegenschaftszinssatzes ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

4.3 Das Ertragswertverfahren

4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Ertragswertverfahren ist eines von drei Verfahren, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung zur Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien vorgesehen sind. Das Ertragswertverfahren geht davon aus, dass der Verkehrswert einer Immobilie auf der Grundlage der zukünftigen Einkünfte oder Erträge ermittelt wird. Hierbei werden die erzielbaren Mieteinnahmen oder Erträge aus der Nutzung der Immobilie abzüglich der Betriebskosten und Instandhaltungskosten ermittelt. Anschließend wird der so ermittelte Ertrag mit einem angemessenen Kapitalisierungszinssatz in Beziehung gesetzt, um den Verkehrswert der Immobilie zu bestimmen.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie es sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. Der Bodenwertanteil stellt somit die ewige Rente des Bodenwertes dar. Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz zwischen Gesamtreinertrag des Grundstückes abzüglich Reinertragsanteil des Grund und Bodens.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinsses und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinsses einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblichen erzielbaren Grundstücksertrages dar.

4.3.2 Wesentliche Begriffe des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Begriff Rohertrag bezieht sich auf die Erträge, die aus der Nutzung eines Grundstücks oder eines Gebäudes resultieren. Gemäß ImmoWertV werden insbesondere die Mieteinnahmen und

*¹⁶ Telefonauskunft Gutachterausschuss am 2. Oktober 2024 um 10:30 Uhr.

sonstigen Einkünfte aus der Nutzung des Objekts als Rohertrag bezeichnet. Dabei können auch Nebenkosten, wie Betriebskosten oder Heizkosten, in den Rohertrag einbezogen werden, sofern sie vom Mieter getragen werden. Der Rohertrag ist eine wichtige Größe zur Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie, da er Auskunft über die Rentabilität des Objekts gibt und somit auch einen Einfluss auf die Höhe des erzielbaren Verkaufspreises hat.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die bei der Bewirtschaftung eines Grundstücks oder Gebäudes anfallen. Sie werden in der ImmoWertV genauer definiert. Diese Kosten sind von verschiedenen Faktoren, wie der Größe des Grundstücks, dem Alter des Gebäudes und der Art der Nutzung, abhängig und können sich daher stark unterscheiden. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören unter anderem:

- Kosten für die Instandhaltung und Reparaturen
- Versicherungsbeiträge (z. B. Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung)
- Verwaltungskosten (z. B. Hausverwaltung, Buchhaltung)
- Kosten für Wasser, Strom, Heizung und andere Versorgungsleistungen
- Grundsteuer, Müllabfuhrgebühren und andere Abgaben
- Werbekosten (z. B. für die Vermarktung von Vermietungen)
- Kosten für die Bewachung und Sicherung des Grundstücks oder Gebäudes.

Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt. Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst.

4.3.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

4.3.3.1 Ermittlung des Rohertrages

Für die Wertermittlung maßgeblich ist die Wohnfläche und der marktüblich erzielbare Mietzins. Die zusammen genutzten Eigentumswohnungen 7 und 8 haben eine Wohnfläche von 88,03 m². Aus dem Mietenspiegel 2024 der Stadt Essen¹⁷ wird der marktübliche Mietzins wie folgt abgeleitet:

¹⁷ <https://service.esSEN.de/detail/-/vr-bis-detail/dienstleistung/43077/show>.

Tabelle 1	Wohnfläche in m ²	88,03	A
	Basis-Nettomiete in €/m ²	6,65	B
Tabelle 2	Kategorie 1: Baultersklasse (%)	0%	C
	Kategorie 2: Wohnungstyp (%)	0%	D
	Kategorie 3: Wohnungsausstattung (%)	12,2%	E
	Kategorie 4: Heizung (%)	0,0%	F
	Kategorie 5: Modernisierung (%)	0,0%	G
	Kategorie 6: Wohnlage (%)	-1,9%	H
	Summe der Felder C bis H (%)	10,3%	I
	Summe der Zu- / Abschläge (Euro/m ²)	Feld B X Feld I / 100	0,68 J
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete (€/m ²)	Feld B X Feld J	7,33	K
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete (€)	Feld A X Feld K	645,70	L
Spannungsuntergrenze (€/m ²)	Feld K X 0,83	6,09	M
Spannungsuntergrenze (€)	Feld M X Feld A	535,93	N
Spannungsobergrenze (€/m ²)	Feld K X 1,18	8,66	O
Spannungsobergrenze (€)	Feld O X Feld A	761,92	P

Das Badezimmer ist mit einer Dusche und Badewanne ausgestattet (+2,3 %). Alle Wohnräume werden durch eine Fußbodenheizung mit Raumwärme versorgt (+6,8 % im Bereich des Bades). Bei Umbau der Wohnungen wurden neue Fenster eingesetzt, die den geforderten U-Wert unterschreiten (+3,1 %). Den Auswertungen Wohnlagen zum Mietenspiegel 2024 kann entnommen werden, dass die Bäumingenhausstraße der Lage VI zugeordnet wurde (-1,9 %). Die Summe der Zu- und Abschläge beträgt 10,3 %.

Nach sachverständiger Einschätzung ist eine Vermietung der zusammengelegten Wohnungen zum Mittelwert des Mietenspiegels realistisch. Die Spannungsunter- und Obergrenzen werden daher nicht weiter berücksichtigt. Die folgende Berechnung ermittelt zunächst den Rohertrag des Wertermittlungsobjektes.

Marktüblicher Rohertrag	
Mietfläche:	88,03 m ²
Marktüblicher Mietzins:	7,33 €
Marktüblicher Mietertrag der Wohnung monatlich:	645,70 €
Marktüblicher Mietertrag der Wohnung jährlich:	7.748,35 €

Unterlagen zu den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen wurden nicht bereitgestellt. Es liegen daher keine Informatinen über die Höhe möglicher nichtumlagefähiger Betriebskosten vor.

4.3.3.2 Ermittlung des Grundstücksreinertrages

Marktüblicher Grundstücksreinertrag:			7.748,35 €
Bewirtschaftungskosten:	Kostenansatz:	Menge:	Kosten:
Verwaltungskosten Eigentumswohnungen:	412,00 €	1 WE	-412,00 €
Instandhaltungskosten Wohnung:	13,50 €	88,03 m ²	-1.188,41 €
Mietausfall Wohnen:	2%	7.748,35 €	-154,97 €
Summe Bewirtschaftungskosten:			-1.755,37 €
Anteil am Rohertrag:			-22,7%
Grundstücksreinertrag:			5.992,98 €

Der Grundstücksreinertrag des Grundstücks beträgt 5.992,98 € jährlich. Die Ansätze zu den Verwaltungs- und Instandhaltungskosten wurden aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen¹⁸ übernommen, um den Grundsatz der Modellkonformität zu bewahren.

4.3.3.3 Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage

Der Reinertrag des Grundstücks muss um die Bodenwertverzinsung vermindert werden, um den Reinertrag der baulichen Anlage zu ermitteln. Im Rahmen des allgemeinen Ertragswertverfahrens ist zwischen den beiden Bestandteilen Grundstück und Gebäude zu unterscheiden.

Das Grundstück ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut, das keiner Abschreibung unterliegt. Das Gebäude und die Außenanlagen hingegen sind nur zeitlich begrenzt nutzbar. Diese unterliegen dem Wertverfall. Daher muss der Grundstücksreinertrag um die Verzinsung des Bodenwertes vermindert werden.

Bodenwertverzinsung:	
Grundstücksfläche:	626,00 m ²
Gesamteigentumsanteile:	10.000
Miteigentumsanteil:	1.531
Fiktiver Grundstücksanteil:	95,84 m ²
Bodenrichtwert:	280,00 €/m ²
Summe der Grundstückswerte:	26.835,37 €
Summe der Grundstückswerte (gerundet):	26.800,00 €
Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:	3,5%
Bodenwertverzinsung:	938,00 €
 Jahresreinertrag: 5.992,98 €	
Bodenwertverzinsung: -938,00 €	
Reinertrag der baulichen Anlage: 5.054,98 €	

Der Reinertrag der baulichen Anlage beträgt 5.054,98 € jährlich.

4.3.3.4 Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage

Der um die Bodenwertverzinsung reduzierte Gebäudereinertrag wird nun über die Restnutzungsdauer kapitalisiert, um den Ertragswert der baulichen Anlage zu ermitteln. Die Restnutzungsdauer beträgt 10 Jahre. Durch die Restnutzungsdauer und den Liegenschaftszins ermittelt sich ein Barwertfaktor, der mit dem Gebäudereinertrag multipliziert wird.

Reinertrag der baulichen Anlage:	5.054,98 €
Baujahr:	1952
Gesamtnutzungsdauer:	80
Alter des Bauwerks:	72
Modifizierte Restnutzungsdauer in Jahren:	14
Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:	3,5%
Barwertfaktor:	10,92
Ertragswert der baulichen Anlage:	55.202,97 €

¹⁸ Grundstücksmarktbericht Essen 2022, Absatz 8.3 ab Seite 89.

Bezogen auf den jährlichen Gebäudereinertrag führt der Barwertfaktor, unter Berücksichtigung des angepassten Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer, zu einem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlage in Höhe von 55.202,97 €.

4.3.3.5 Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks

Dem Ertragswert der baulichen Anlage ist der Bodenwert hinzuzurechnen, um den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks zu ermitteln.

Bodenwert:	26.800,00 €
Ertragswert der baulichen Anlage:	55.202,97 €
Vorläufiger Ertragswert:	82.002,97 €

Der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjektes beträgt 82.002,97 €.

4.3.4 Marktanpassung

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) gibt vor, dass bei der Verkehrswertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse des jeweiligen Marktes, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, zu berücksichtigen sind.

Die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt sind in den Jahren 2022 und 2023 stark rückläufig. Diese Entwicklung zeigt sich auch in dem Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohneigentum sehr deutlich. Dieser Entwicklung wird im Rahmen dieses Gutachtens bisher lediglich durch einen leicht gestiegenen Liegenschaftszins Rechnung getragen. Darüber hinaus muss der vorläufige Ertragswert an die veränderten Marktbedingungen angepasst werden.

Die im Grundstücksmarktbericht dargestellten Indexreihen zeigen gegenüber dem Jahr 2022 einen Preisrückgang von 14,4 %. Im Jahr 2023 lag der Preisrückgang bei ca. 7,8 %. Eine Belebung auf dem Immobilienmarkt ist absehbar nicht erkennbar.

Nach sachverständiger Einschätzung wird mit einer Marktanpassung in Höhe von -5% des vorläufigen Ertragswertes gerechnet. Die Marktanpassung beträgt: -4.100,15 €.

4.3.5 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Ertragswertes

Der vorläufige marktangepasste Ertragswert des Bewertungsobjektes wird auf

77.902,82 €

geschätzt. Um aus dem marktangepassten Ertragswert den Verkehrswert abzuleiten, sind in einem weiteren Schritt die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu bewerten. In Absatz 6 wird unter Berücksichtigung dieser Merkmale der Verkehrswert abgeleitet.

4.4 Vergleichswertverfahren

Die Immobilienwertermittlungsverordnung gibt in § 24 vor, dass im Vergleichswertverfahren der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen bestimmt werden kann. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt eine Kaufpreissammlung gemäß § 195 BauGB aus allen übermittelten Kaufverträgen. Das Vergleichswertverfahren kann genutzt werden, wenn eine außen reichende Anzahl vergleichbarer stichtagsnaher Verkäufe von Objekten mit entsprechend relevanten Merkmalen (Gebäudeart, Gebäudealter, Ausstattung, Bauzustand etc.) vorliegen. Diese Objekte müssen mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

4.4.1 Kaufpreisdaten vergleichbarer Objekte

Der Gutachterausschuss der Stadt Essen hat dem Sachverständigen für die zu bewertende Liegenschaft eine hinreichende Anzahl stichtagsnaher Verkäufe gleichartiger Objekte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zur Verfügung gestellt. Die Daten wurden adressscharf übermittelt. In diesem Gutachten werden die Vergleichsobjekte jedoch anonymisiert aufgeführt.

Dem Sachverständigen wurden Kaufdaten zu 14 vergleichbaren Objekten zugesandt. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen im Stadtteil Altenessen-Süd wurden Kauffälle vergleichbarer Stadtteile in die Betrachtung einbezogen. Kauffälle der Jahre 2022 bis 2024 mit Baujahren von 1940 bis 1960 wurden dargestellt. Der Auswertung liegen Wohnflächen von 70-100 m² zugrunde, sowie ein einfacher Gebäudestandard.

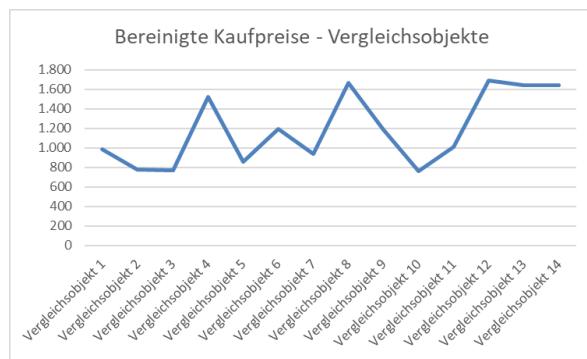
Die Vergleichsdaten des Gutachterausschusses ergeben das folgende Bild:

Reg.-Nr.	Jahr	Vertrags-datum		Mietsituatio-n	WF [m ²]	Anz. WohnEin	fiktives Baujahr	tatsächliche-s Baujahr	Gesamtgrund-stücksfäche [m ²]	GesKP [€]	ber. KP [€/m ²]
9017	2022	28.01.2022	Vergleichsobjekt 1	unvermietet	96	k. A	1955	1955	170	95.000	986
11747	2022	26.10.2022	Vergleichsobjekt 2	unvermietet	76	k. A	1960	1952	337	59.292	780
12463	2022	26.10.2022	Vergleichsobjekt 3	unvermietet	79	4	1960	1952	337	60.708	768
11782	2022	04.11.2022	Vergleichsobjekt 4	unvermietet	92	6	1965	1949	2.873	140.000	1.522
246	2023	25.01.2023	Vergleichsobjekt 5	k.A.	76	10	1963	1950	712	65.000	855
811	2023	21.04.2023	Vergleichsobjekt 6	unvermietet	71	5	1964	1955	146	85.000	1.197
988	2023	16.05.2023	Vergleichsobjekt 7	vermietet	80	6	1964	1955	847	80.000	938
1235	2023	05.06.2023	Vergleichsobjekt 8	unvermietet	93	5	1957	1950	4.296	154.900	1.667
1138	2023	06.06.2023	Vergleichsobjekt 9	unvermietet	80	5	1962	1961	1.046	95.000	1.188
2165	2023	12.09.2023	Vergleichsobjekt 10	vermietet	79	6	1958	1953	1.543	60.000	759
108	2024	14.12.2023	Vergleichsobjekt 11	vermietet	83	5	1967	1955	306	84.000	1.012
1044	2024	15.02.2024	Vergleichsobjekt 12	unvermietet	72	8	1961	1959	544	130.000	1.694
1515	2024	25.04.2024	Vergleichsobjekt 13	vermietet	70	7	1967	1959	4.354	115.000	1.643
1516	2024	25.04.2024	Vergleichsobjekt 14	vermietet	70	7	1964	1959	4.354	115.000	1.643
											Mittelwert 1.189

Bei der Auswertung der Vergleichswerte ist Folgendes festzustellen:

- Im Durchschnitt werden Gebäude mit diesen Merkmalen zu Kaufpreisen in Höhe von 1.189 €/m² Wohnfläche verkauft.
- Die bereinigten Kaufpreise weisen eine starke Spanne der Einzelwerte vor.
- Erkennbar ist die Auswirkung der übergroßen Grundstücksflächen auf den bereinigten Kaufpreis.
- Die Vermietungssituation der Wohnung hat keinen erkennbaren Einfluss auf den bereinigten Kaufpreis.
- Lediglich zwei der Vergleichsobjekte umfassen einen PKW-Stellplatz. Auch dieses Merkmal hat keinen erkennbaren Einfluss auf den bereinigten Kaufpreis.
- Die Vergleichsobjekte sind aufgrund des baulichen Zustandes mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar (Gebäudestandard 1,9-2,5).
- Alle Vergleichsobjekte liegen in einfachen bis mittleren Lagen.
- Die Geschoßlagen der Vergleichsobjekte in den Gebäuden weichen nicht grob von dem Bewertungsobjekt ab (EG bis max. 2. OG).
- Lediglich fünf Vergleichsobjekte verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Dieses Merkmal hat keinen erkennbaren Einfluss auf den bereinigten Kaufpreis.

Die starke Spreizung der bereinigten Kaufpreise zeigt sich in der folgenden Grafik deutlich:



4.4.2 Wahl des Vergleichsmaßstabs

Für die Wertermittlung von Mehrfamilienhäusern nach dem Vergleichswertverfahren wird üblicherweise als Vergleichsmaßstab der Kaufpreis je m^2 Wohnfläche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Grundstücksmarktes genutzt. Die Auswertung zeigt deutlich, dass unter Berücksichtigung der Wertausreißer ein homogenes Bild der Kaufpreise je m^2 Wohnfläche zu erkennen ist. Daher wird im Rahmen dieses Vergleichswertverfahrens der Preis pro m^2 Wohnfläche als Vergleichsmaßstab zugrunde gelegt.

4.4.3 Anpassung der Vergleichsobjekte

Die von dem Gutachterausschuss bereitgestellten Vergleichspreise stammen aus den Jahren 2022, 2023 und 2024. Diese Vergleichskaufpreise sind auf den Wertermittlungsstichtag anzupassen. Der Gutachterausschuss hat Indexreihen für Wohneigentum veröffentlicht¹⁹, anhand derer Änderungen der Wertverhältnisse im Zeitverlauf dargestellt werden. Auf der Basis dieser Indexzahlen werden die Kaufpreisdaten auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages angepasst.

Veröffentlicht werden Indexzahlen bis zum Jahr 2023. Nach sachverständiger Einschätzung wird die Indexentwicklung des Jahres 2023 auf das Jahr 2024 übertragen. Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ist in zwei Folgejahren rückläufig. Eine Trendwende ist weder durch das Zinsumfeld noch durch geänderte Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes erkennbar. Daher ist davon auszugehen, dass sich der Trend auf dem Grundstücksmarkt auch im Jahr 2024 unverändert fortsetzt. Für die Anpassung des Jahres 2024 wird mit einer weiteren Verminderung des Indexes um 16 Punkte gerechnet.

Aus der Anpassung der Kaufpreisdaten an den Wertermittlungsstichtag, ergeben sich bei den Vergleichsobjekten das folgende Bild:

Reg.-Nr.	Jahr	Vertrags-datum		Mietsitua-tion	WF [m^2]	Anz. WohnEin.	fiktives Baujahr	tatsächliche Baujahr	Gesamtgrund-stückfläche [m^2]	GesKP [€]	ber. KP [$€/m^2$]	Index Kaufzeitpunkt	Index Wertermittlungs-stichtag	Anpassung Index:	ber. KP [$€/m^2$] zum Wertermittlungsjahr
9017	2022	28.01.2022	Vergleichsobjekt 1	unvermietet	96	k. A.	1955	1955	170	95.000	986	222%	190%	-14,4%	844
11747	2022	26.10.2022	Vergleichsobjekt 2	unvermietet	76	k. A.	1960	1952	337	59.292	780	222%	190%	-14,4%	668
12463	2022	26.10.2022	Vergleichsobjekt 3	unvermietet	79	4	1960	1952	337	60.708	768	222%	190%	-14,4%	657
11782	2022	04.11.2022	Vergleichsobjekt 4	unvermietet	92	6	1965	1949	2.873	140.000	1.522	222%	190%	-14,4%	1.303
246	2023	25.01.2023	Vergleichsobjekt 5	k. A.	76	10	1963	1950	712	65.000	856	206%	190%	-7,8%	789
811	2023	21.04.2023	Vergleichsobjekt 6	unvermietet	71	5	1964	1955	146	85.000	1.197	206%	190%	-7,8%	1.104
988	2023	16.05.2023	Vergleichsobjekt 7	vermietet	80	6	1964	1955	847	80.000	938	206%	190%	-7,8%	865
1235	2023	05.06.2023	Vergleichsobjekt 8	unvermietet	93	5	1957	1950	4.296	154.900	1.667	206%	190%	-7,8%	1.538
1138	2023	06.06.2023	Vergleichsobjekt 9	unvermietet	80	5	1962	1961	1.046	95.000	1.188	206%	190%	-7,8%	1.096
2165	2023	12.09.2023	Vergleichsobjekt 10	vermietet	79	6	1958	1953	1.543	60.000	759	206%	190%	-7,8%	700
108	2024	14.12.2023	Vergleichsobjekt 11	vermietet	83	5	1967	1955	306	84.000	1.012	206%	190%	-7,8%	933
1044	2024	15.02.2024	Vergleichsobjekt 12	unvermietet	72	8	1961	1959	544	130.000	1.694	206%	190%	0,0%	1.694
1515	2024	25.04.2024	Vergleichsobjekt 13	vermietet	70	7	1967	1959	4.354	115.000	1.643	206%	190%	0,0%	1.643
1516	2024	25.04.2024	Vergleichsobjekt 14	vermietet	70	7	1964	1959	4.354	115.000	1.643	206%	190%	0,0%	1.643

*19 Grundstücksmarktbericht 2024, Seite 49, Tabelle 6.1.

Die Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Jahr 2024 führt zu einem Mittelwert in Höhe von 1.105 €/m² Wohnfläche.

In einem weiteren Schritt sind die Merkmale der Vergleichsobjekte an die Merkmale des Vergleichsobjektes anzupassen. Die Grundstücksgrößen einiger Vergleichsobjekte Nr. 4, 8, 9, 10, 13 und 14 weichen erheblich von den Grundstücksgrößen der übrigen Vergleichsobjekte ab und sind daher durch Umrechnungskoeffizienten anzupassen.

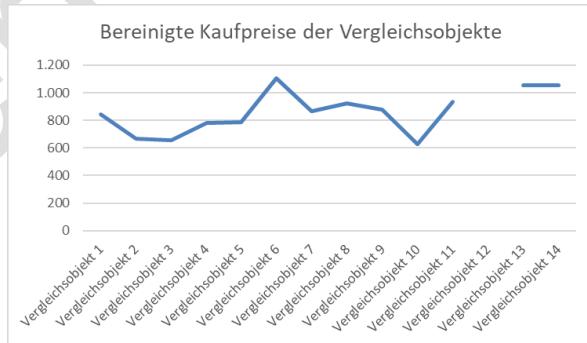
Umrechnungskoeffizienten zur Umrechnung von Grundstücksgrößen liegen nicht vor. Daher wird auf Umrechnungskoeffizienten des Bewertungsgesetztes zur Umrechnung von abweichenden Grundstücksgrößen zugegriffen.

Das Vergleichsobjekt Nr. 12 wird in der weiteren Berechnung nicht weiter betrachtet. Die Grundstücksgröße des Objektes liegt mit einer Fläche von 544 m² in der Größenordnung der Vergleichsobjekte. Der bereinigte Kaufpreis in Höhe von 1.694 €/m² weicht bei dieser Grundstücksfläche deutlich von den übrigen Vergleichspreisen ab und bleibt daher unberücksichtigt.

Nach dieser Anpassung ergibt sich die folgende Darstellung.

Reg.-Nr.	Jahr	Vertrags-datum		Mietsituat	WF [m ²]	Anz. WohnEin.	fiktives Baujahr	tatsächliche s Baujahr	Gesamtgrund- stücksfläche [m ²]	ber. KP [€/m ²] zum Wertermittlungs-jahr	Umrechnungs koeffizient	ber. KP [€/m ²]
9017	2022	28.01.2022	Vergleichsobjekt 1	unvermietet	96	k. A.	1955	1955	170	844		844
11747	2022	26.10.2022	Vergleichsobjekt 2	unvermietet	76	k. A.	1960	1952	337	668		668
12463	2022	26.10.2022	Vergleichsobjekt 3	unvermietet	79	4	1960	1952	337	657		657
11782	2022	04.11.2022	Vergleichsobjekt 4	unvermietet	92	6	1965	1949	2.873	1.303	0,60	782
246	2023	25.01.2023	Vergleichsobjekt 5	k.A.	76	10	1963	1950	712	789		789
811	2023	21.04.2023	Vergleichsobjekt 6	unvermietet	71	5	1964	1955	146	1.104		1.104
988	2023	16.05.2023	Vergleichsobjekt 7	vermietet	80	6	1964	1955	847	865		865
1235	2023	05.06.2023	Vergleichsobjekt 8	unvermietet	93	5	1957	1950	4.296	1.538	0,60	923
1138	2023	06.06.2023	Vergleichsobjekt 9	unvermietet	80	5	1962	1961	1.046	1.096	0,80	877
2165	2023	12.09.2023	Vergleichsobjekt 10	vermietet	79	6	1958	1953	1.543	700	0,90	630
108	2024	14.12.2023	Vergleichsobjekt 11	vermietet	83	5	1967	1955	306	933		933
1044	2024	16.02.2024	Vergleichsobjekt 12	unvermietet	72	8	1964	1959	644	1.694		
1515	2024	25.04.2024	Vergleichsobjekt 13	vermietet	70	7	1967	1959	4.354	1.643	0,64	1.052
1516	2024	25.04.2024	Vergleichsobjekt 14	vermietet	70	7	1964	1959	4.354	1.643	0,64	1.052
										Mittelwert:	1.105	860

Eine weitere Anpassung der Kaufpreisdaten ist nach sachverständiger Einschätzung nicht erforderlich. Die Datengrundlage ist ausreichend, um den Verkehrswert auf der Basis der Vergleichswerte zu ermitteln. Auch graphisch ergibt sich ein deutlich harmonischeres Bild der Kaufpreisverteilung.



4.4.4 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Aus den bereinigten und an den Zeitpunkt der Wertermittlung angepassten Vergleichskaufpreisen wurde ein Mittelwert in Höhe von 860 €/m² Wohnfläche sachverständig abgeleitet. In den vorherigen Schritten wurden sämtliche wertbeeinflussende Faktoren beseitigt oder an den Wertermittlungsstichtag angepasst. Es ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich, weitere Anpassungen vorzunehmen.

Für das Bewertungsobjekt mit einer Wohnfläche von 88,03 m² wird zum Wertermittlungsstichtag ein unbelasteter Vergleichswert in Höhe von

88,03 m² X 860 € / m² = **75.705,80 €**

ermittelt. Der Vergleichswert ist nicht der Verkehrswert. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind noch zu berücksichtigen.

4.4.5 Marktanpassung

Eine weitere Marktanpassung ist im Rahmen des Vergleichswertverfahrens nach sachgerechter Einschätzung nicht erforderlich. Die von dem Gutachterausschuss gelieferten Marktdaten, die sachgerecht an das Wertermittlungsobjekt angepasst wurden, geben die Marktsituation in einem ausreichenden Maße wieder. Zudem wurde die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt durch eine Fortführung der Indexreihen auf das Jahr 2024 fortgeschrieben.

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

5.1 Allgemeines

Nach den Vorgaben des § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Das Bewertungsobjekt weist einige dieser Merkmale auf, die wie folgt bewertet werden:

5.2 Bergschädenminderwertverzicht

Das Grundbuch des Bewertungsobjektes ist in Abteilung II unter der laufenden Nummer 1 mit einer Grunddienstbarkeit (Bergschädenminderwertverzicht) belastet. 17 ehemalige Bergwerke sind im Grundbuch aufgeführt. Die Grundstückseigentümer haben durch die Eintragung dieser Grunddienstbarkeit auf Schadensersatzansprüche möglicher zukünftiger Einwirkungen des ehemaligen Bergbaus auf die Immobilien verzichtet.

Diese Grunddienstbarkeit hat eine Auswirkung auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes, da bei möglichen baulichen Schäden an den Gebäuden keine Schadensersatzansprüche gestellt werden können.

In der Verkehrswertermittlung wird von einem Werteinfluss dieser Eintragung in einer Größenordnung von 20 % des marktangepassten vorläufigen Verkehrswertes ausgegangen. Dieser pauschale Abschlag auf den Verkehrswert ist an die aktuellen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen. Bei dieser Marktanpassung sind bisherige bergbaubedingte Einwirkungen, die erwartbaren zukünftigen Auswirkungen des Bergbaus sowie die Restnutzungsdauer der Gebäude zu berücksichtigen. Hieraus wird sachverständig folgende Bewertung abgeleitet:

Einflussgröße	Ableitung der Marktanpassung			Gewicht	Wert
	0	1	2		
Vorhandene Bergschäden	keine	gering	massiv	0,2	0
rebare Auswirkungen des Bergbaus	keine	gering	massiv	0,6	0
Restnutzungsdauer	< 15 Jahre	16-50 Jahre	51-80 Jahre	0,2	1
	Min.	Max		Marktanpassung	
	-30%	30%		-28 %	

Bisher sind keine bergbaubedingten Schäden an den Gebäuden erkennbar. Im Rahmen der Besichtigung konnten keine Schiefstände oder Risse an tragenden Gebäudeteilen erkannt werden. Unter Punkt 3.8.1.2 wurden die möglichen zukünftigen Auswirkungen des Bergbaus auf das Bewertungsobjekt bereits dargestellt. Da die Bergbauaktivitäten eingestellt wurden, und die Bergsenkung in diesem Gebiet abgeschlossen sein soll, ist mit keinen Auswirkungen der ehemaligen Bergbauaktivitäten auf das Bewertungsobjekt zu rechnen. Dennoch können zukünftig ggf. auftretende Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Bewertung des zukünftigen

Risikos ist die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ein wichtiger Indikator. Bei zunehmender Restnutzungsdauer steigt das Risiko. Die geringe Restnutzungsdauer führt bei diesem Objekt zu einem eher geringen Risiko.

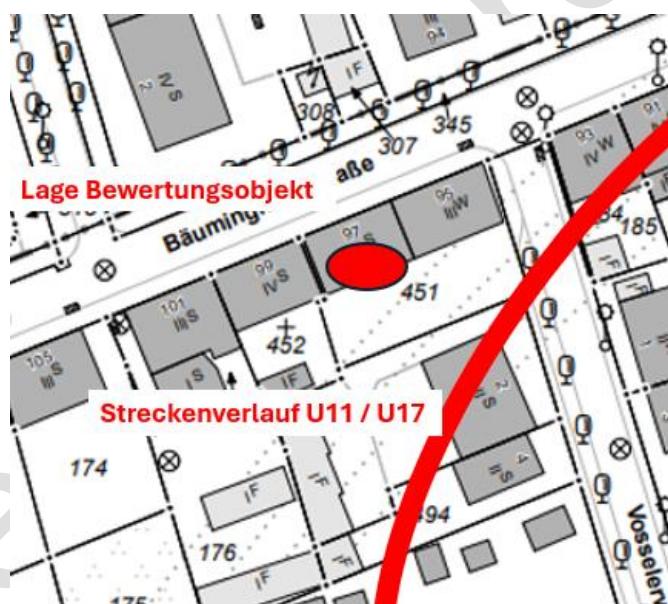
		Ertragswert	Vergleichswert
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:		77.902,82 €	75.705,80 €
Ausgangswert für Belastung:	20%	15.580,56 €	15.141,16 €
Marktanpassung:		-4.362,56 €	-4.239,52 €
Wert der Belastung:		11.218,01 €	10.901,64 €

Der Ausgangswert für die Belastung des Bewertungsobjektes durch den Bergschädenminderwertverzicht ist mit -28 % an die aktuelle Situation anzupassen.

5.3 Tunnelrecht

Das Grundbuch des Bewertungsobjektes ist in Abteilung II unter der laufenden Nummer 3 mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Tunnelrecht) für die Stadt Essen eingetragen. Unter einer Teilfläche des Grundstücks verläuft der U-Bahn-Tunnel der Linien U11 und U17 des Betreibers Stadtbahn Essen.

Die Auswirkungen dieser Belastung auf das Bewertungsobjekt werden in der folgenden Abbildung dargestellt:



Der Abbildung ist zu entnehmen, dass der Tunnel entlang der Bäuminghausstraße verläuft und den Vosselerweg kreuzt. Der Tunnel schneidet lediglich eine Teilfläche des Gartengrundstücks unterhalb des Gebäudes Bäuminghausstraße 95. Das Gebäude Bäuminghausstraße 97 sowie die zu diesem Gebäude gehörende Gartenfläche ist von diesem Tunnelverlauf nicht betroffen.

Nach sachverständiger Einschätzung hat dieses Tunnelrecht keine wertbeeinflussenden Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt.

5.4 Bauliche Mängel

Die konstruktiven Gebäude Teile haben bei der Besichtigung einen baujahresspezifischen und mängelfreien Eindruck wiedergegeben. Die Dacheindeckung des Gebäudes Bäuminghausstraße 97 ist jedoch schadhaft und undicht. Hier ist zeitnah eine zumindest teilweise Erneuerung der Dacheindeckung erforderlich, um die Dacheindeckung über die Restnutzungsdauer der Gebäude mängelfrei zu halten.

In dem gesamten Treppenhausbereich sind Putzschäden erkennbar. Der optische Eindruck ist sehr schlecht. Um für das Bewertungsobjekt einen marktüblichen Mietzins zum Mittelwert des Mietenspiegels zu erzielen, sind Malerarbeiten im Treppenhaus unumgänglich.

Auf der Rückseite des Gebäudes Bäuminghausstraße 97 wurden in den Obergeschossen bodentiefe Fenster verbaut. Die außenliegenden Fensterleibungen sind nicht verputzt. Das Mauerwerk ist aktuell nicht witterungsgeschützt. Hier sind Beiputzarbeiten in den Fensterbereichen durchzuführen, um bauliche Schäden zu verhindern.

Die Kosten für diese unmittelbar notwendigen Arbeiten wurden sachverständig wie folgt geschätzt:

Dacheindeckung erneuern:	20.000,00 €
Gerüstaufstellung:	10.000,00 €
Malerarbeiten Treppenhaus:	12.000,00 €
Putzschäden Fassadenrückseite:	3.000,00 €
Instandsetzungsaufwand:	45.000,00 €
Miteigentumsanteile:	10.000
Miteigentumsanteil Bewertungsobj:	1.531
Antei:	6.889,50 €

Bei allen Gewerken handelt es sich um Kosten, die von der Eigentümergemeinschaft getragen werden müssen. Die Kostenverteilung hat nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu erfolgen.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung werden nicht die tatsächlichen Kosten der Beseitigung baulicher Schäden berücksichtigt. Maßgeblich ist die Höhe eines möglichen Abschlages von einem Kaufpreis, der durch die Mängel an den Gebäuden entsteht. Die Auflistung und Bewertung der Mängel dient daher lediglich als Maßgabe für die Bewertung eines Abschlages des Kaufpreises.

Vor dem Hintergrund des Gesamtzustandes und der geringen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wird die Höhe eines Abschlages auf den Verkehrswert in Höhe von

4.000 €

gerechnet.

6 Ableitung des Verkehrswertes

6.1 Allgemeine Grundsätze

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl der Wertermittlungsverfahren ist zu begründen.

6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Die Bewertung des Objektes erfolgt durch das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren. Die Bewertungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

	Ertragswert	Vergleichswert
Vorläufiger Verfahrenswert:	82.002,97 €	75.705,80 €
Marktanpassung:	- 4.100,15 €	- €
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	77.902,82 €	75.705,80 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Bergschädenminderwertverzicht:	- 11.218,01 €	- 10.901,64 €
Tunnelrecht Stadt Essen:	- €	- €
Gebäudeschäden:	- 4.000,00 €	- 4.000,00 €
Summe der BOG's:	- 15.218,01 €	- 14.901,64 €
Verkehrswert:	62.684,81 €	60.804,16 €
Verkehrswert (gerundet):	63.000,00 €	61.000,00 €

6.3 Ableitung des Verkehrswertes

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wird der Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahrens abgeleitet. Das Vergleichswertverfahren dient lediglich zur Plausibilisierung.

Für eine Bewertung im Rahmen des Ertragswertverfahrens spricht die Anzahl und Qualität der verfügbaren Daten. Der Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Essen gibt Auskunft über die Höhe des Liegenschaftszinssatzes und macht Vorgaben zur Höhe der Bewirtschaftungskosten. Zudem ist der Bodenrichtwert für das Bewertungsobjekt klar zu bestimmen. Eine wichtige Grundlage für das Ertragswertverfahren ist das Baujahr des Gebäudes, welches als Jahr des Wiederaufbaus aus der Bauakte klar zu bestimmen ist.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf einer auskömmlichen und nachvollziehbaren Datenbasis. Der vorläufige Verfahrenswert des Vergleichswertverfahrens unterschreitet den Ertragswert um lediglich -2 T€ und plausibilisiert diesen damit. Der vorläufige Vergleichswert weicht lediglich um 3,2 % von dem vorläufigen Ertragswert ab. Die Plausibilität des vorläufigen Vergleichswertes ist damit gegeben.

Das Sachwertverfahren wird überwiegend für Einfamilienhäuser angewandt, bei denen die Bewertung des Sachwertes entscheidend ist. Diese Verfahrensart bleibt in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Der unbelastete Verkehrswert der Eigentumswohnungen Nr. 7 und 8 in dem Gebäude Bäumingenhausstraße 97 in Essen wird zum Wertermittlungsstichtag 25. August 2024 auf

63.000 €

(dreiundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

Mögliche Verbindlichkeiten des aktuellen Eigentümers gegenüber Kreditinstituten oder der Eigentümergemeinschaft sind in dem ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt. Gemäß § 7 der Teilungserklärung sind mögliche Verbindlichkeiten des aktuellen Eigentümers gegenüber der Eigentümergemeinschaft aus dem Verkaufserlös an die Gemeinschaft abzuführen.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Das Gutachten ist auf den Wertermittlungsstichtag bezogen und nur für den Auftraggeber sowie für den angegebenen Zweck bestimmt. Auftragsgemäß soll durch dieses Gutachten keine

Schutzwirkung zugunsten Dritter entstehen. Die Haftungsdauer beträgt zwei Jahre ab Ausstellungsdatum und ist auf grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz beschränkt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Sachverständigen gestattet. Zu widerhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009).

Bochum, 16. März 2025



Sachverständiger für Immobilienwertermittlung (TÜV)
Dipl. Wohnungs- und Immobilienwirt (FWI)

Internetversion



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
21.01.2026
www.tuv.com
ID 0217463511



Immobilien
Bewertung
EISMANN

7 Anlagen

- 7.1 Liegenschaftskarte
- 7.2 Bilder
- 7.3 Grundrisse und Ansichten
- 7.4 Flächenangaben
- 7.5 Auszug Bodenrichtwert

Internetversion