

# Verkehrswertgutachten

über die Ermittlung des Verkehrswertes  
(gemäß § 194 Baugesetzbuch)

## Bewertungsobjekt:



Doppelgarage an der Bäuminghausstraße,  
Grundbuch von Altenessen, Flur 31, Flurstück 307, Blatt 6268  
in 45326 Essen, Altenessen-Süd

**Unbelasteter Verkehrswert  
(Marktwert): 12.000 €**

Wertermittlungsstichtag:	2. Juli 2025
Qualitätsstichtag:	2. Juli 2025

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>WESENTLICHE INFORMATIONEN</b>	<b>4</b>
1.1	DATEN ZU AUFTRAG UND WERTERMITTLUNGSOBJEKT	4
1.2	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	4
1.3	BEANTWORTUNG DER GERICHTLICHEN FRAGESTELLUNGEN	4
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>5</b>
2.1	DEFINITION VERKEHRSWERT	5
2.2	UNTERLAGEN	5
2.3	STICHTAGE	6
2.3.1	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	6
2.3.2	QUALITÄTSSTICHTAG	6
2.4	GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	6
2.5	UMFANG DER SACHVERHALTENSFESTSTELLUNG	6
2.5.1	BERÜCKSICHTIGTE MERKMALE DER WERTERMITTLUNG	7
2.5.2	UNBERÜCKSICHTIGTE MERKMALE DER WERTERMITTLUNG	7
2.6	GRUNDBUCHDATEN	7
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES GRUND UND BODENS</b>	<b>8</b>
3.1	GROßRÄUMIGE LAGE	8
3.2	SITUATION AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	8
3.3	KLEINRÄUMIGE LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTES	9
3.4	FAZIT DER LAGEBEURTEILUNG	9
3.5	DAS BEWERTUNGSGRUNDSTÜCK	9
3.5.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG UND -BESCHAFFENHEIT	9
3.5.2	SCHADSTOFFBELASTUNG	9
3.5.3	SITUATION BERGBAULICHE VERHÄLTNISSE UND BERGSCHADENSGEFÄHRDUNG	10
3.5.4	ABGABENRECHTLICHE SITUATION	10
3.5.5	BAULASTEN	10
3.5.6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE SITUATION	11
3.5.7	MARKTKONFORMER BODENWERT	11
3.5.8	RESTNUTZUNGSDAUER	12
3.5.9	PERSPEKTIVE DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	12
<b>4</b>	<b>ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES</b>	<b>12</b>
4.1	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG	12
4.2	DER LIEGENSCHAFTSZINS	13
4.3	DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN	13
4.3.1	DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG	13
4.3.2	WESENTLICHE BEGRIFFE DES ERTRAGSWERTVERFAHRENS	13

4.3.3	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES.....	14
4.3.3.1	Ermittlung des Rohertrages .....	14
4.3.3.2	Ermittlung des Grundstücksreinertrages .....	14
4.3.3.3	Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage .....	15
4.3.3.4	Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage .....	15
4.3.3.5	Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks .....	15
4.3.4	MARKTANPASSUNG.....	16
4.3.5	ABLEITUNG DES VORLÄUFIGEN MARKTANGEPASSTEN ERTRAGSWERTES .....	16
4.4	<b>SACHWERTVERFAHREN .....</b>	<b>16</b>
4.4.1	ERLÄUTERUNGEN DER BEI DER SACHWERTERMITTLUNG VERWENDETEN BEGRIFFE.....	16
4.4.2	<b>BASISDATEN .....</b>	<b>17</b>
4.4.3	<b>VORLÄUFIGER SACHWERT.....</b>	<b>18</b>
4.4.4	<b>MARKTANPASSUNG.....</b>	<b>18</b>
4.4.5	<b>ABLEITUNG DES VORLÄUFIGEN <u>NICHT</u> MARKTANGEPASSTEN SACHWERTES .....</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b><u>BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE .....</u></b>	<b><u>19</u></b>
5.1	ALLGEMEINES .....	19
5.2	LADESTATION (WALLBOX) .....	19
5.3	ZUFAHRT GARAGE RECHTS .....	19
5.4	BAULAST .....	20
5.5	BESCHRÄNKT PERSÖNLICHE DIENSTBARKEIT .....	20
5.6	BAULICHE MÄNGEL.....	21
<b>6</b>	<b><u>ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES .....</u></b>	<b><u>22</u></b>
6.1	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE .....	22
6.2	ZUSAMMENSTELLUNG DER VERFAHRENERGEBNISSE .....	22
6.3	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES .....	22
<b>7</b>	<b><u>ANLAGEN.....</u></b>	<b><u>24</u></b>
7.1	LIEGENSCHAFTSKARTE.....	24
7.2	BILDER.....	25
7.3	GRUNDRISSSE UND ANSICHTEN .....	28
7.4	BAULAST .....	30
7.4.1	EINTRAGUNG BAULAST .....	30
7.4.2	PLAN ZUR BAULAST .....	31
7.4.3	BESTÄTIGUNG ANBAU .....	32

## 1 Wesentliche Informationen

### 1.1 Daten zu Auftrag und Wertermittlungsobjekt

Auftraggeber:	Amtsgericht Essen, Abteilung 185, Zweigertstraße 52, 45130 Essen Beschluss vom 12. Mai 2025 Aktenzeichen: 185 K 003 /23		
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens gegen die Wohnungseigentümer		
Objektadresse:	Garagengrundstück gegenüber Bäuminghausstraße 97 45326 Essen, Stadtteil Altenessen		
Bewertungsobjekt:	Stahlbetonfertiggaragen System Hochtief Typ II		
Grundstück:	Amtsgericht Essen, Grundbuch von Altenessen Flur 31, Flurstück 307, Blatt 6268		
Grundstücksgröße:	Gesamtgrundstück:	71 m <sup>2</sup>	
Objektdaten:	Jahr der Aufstellung der Garagen:	1996	
	Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre	
	Baualter zum Stichtag:	29 Jahre	
	Restnutzungsdauer:	31 Jahre	
Bewertungsverfahren:	Ertragswert- und Sachwertverfahren		

### 1.2 Allgemeine Informationen:

Zu bewerten ist eine Doppelgarage an der Bäuminghausstraße im Essener Stadtteil Altenessen. Das Bewertungsobjekt befindet sich gegenüber der Gebäude Bäuminghausstraße 95 und 97.

Diese Verkehrswertermittlung basiert auf den Erkenntnissen der Objektbesichtigung am Mittwoch, dem 2. Juli 2025 sowie der Einsicht der Grundakte. Beide Garagen waren zugänglich und konnten besichtigt werden. Die Betonfertigteiltergaragen befinden sich in einem ungepflegten, jedoch überwiegend mängelfreien Zustand. Lediglich der Verbindungsbau der beiden Garagen weist leichte Feuchtigkeitseinwirkungen auf.

Das Grundstück ist mit einer Abstandsflächenbaulast, sowie einer Dienstbarkeit zur Absicherung eines Überbaus belastet. Die Zufahrt der rechten Garage ist mit einem Straßenbaum der öffentlichen Erschließung versperrt und kann nur sehr eingeschränkt befahren werden.

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.

### 1.3 Beantwortung der gerichtlichen Fragestellungen

- Zur Frage, ob ein Gewerbebetrieb geführt wird:
  - Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

- Zur Frage, ob bei der Besichtigung Zubehör vorhanden war:
  - Es liegen keine Hinweise auf Zubehör vor, die separat zu bewerten sind. Beide Garagen waren mit diversen Gegenständen versehen, denen jedoch kein nennenswerter Verwertungserlös zugesprochen wird.
- Zur Frage nach baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen:
  - Bei Einsichtnahme in die Bauakte waren keine Hinweise auf baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar.
- Zur Frage nach Baulasten:
  - Für das Bewertungsgrundstück ist eine Abstandsflächenbaulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Essen eingetragen. Diese wurde mit Genehmigung der Grundstückseigentümerin jedoch nicht eingehalten. Die Eintragung der Baulast, sowie die Genehmigung des Anbaus der Garage an die nebenstehende Bebauung, sind als Anlage aufgeführt.
- Zur Frage nach möglichen Überbauten oder Eigengrenzenüberbautungen:
  - Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Dachüberstand des nebenliegenden Traffogebäudes eines Energieversorgers überbaut. Dieser Überbau ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch vermerkt.
- Zur Frage der Übereinstimmung der Grundbuchdaten mit der Anschrift:
  - Die Angaben zu Flurstück und Flurstücksnummer stimmen überein.

## 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.“<sup>1</sup>

### 2.2 Unterlagen

Die Auftraggeberin hat folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

<sup>\*1</sup> § 194 BauGB.

- Grundbuchauszug

Folgende Informationen wurden für dieses Gutachten durch den Verfasser beschafft:

- Grundstücksmarktbericht
- Bodenrichtwertauskunft (BORIS-NRW)
- Fotodokumentation im Rahmen der Besichtigung
- Grundrisspläne
- Altlastenauskunft
- Auskunft über Erschließungsbeiträge
- Auskunft über Auswirkungen des Bergbaus

## 2.3 Stichtage

### 2.3.1 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung am 2. Juli 2025. 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 Wertermittlungstichtag (§ 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 Grundbuches 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
- 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 9. April 2025 vorgelegt. Die vorliegenden Grundbücher haben folgende Inhalte:

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Essen Grundbuch von Altenessen Blatt 6268 Flur 31, Flurstück 307 Gebäude- und Freifläche Bäuminghausstraße Größe: 71 m <sup>2</sup>
Abteilung I	
Abteilung II	<ul style="list-style-type: none"><li>• Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Überbaurecht) für RWE Energiegesellschaft Essen, Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 5. Oktober 1990 sowie vom 12. November 1990 am 11. Dezember 1990.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Essen, Az.: 185 K 4/25) Eingetragen am 9. April 2025</li></ul>
Dritte Abteilung	Für die Wertermittlung nicht relevant

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

### 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.

Mitte 2025 lebten 596.973 Menschen in Essen. Damit ist Essen die viertgrößte Stadt des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Essen ist eine kreisfreie Großstadt im nordrhein-westfälischen Regierungsbezirk Düsseldorf. Das Stadtgebiet von Essen gliedert sich in neun Stadtbezirke. Diesen Stadtbezirken sind 50 Stadtteile zugeordnet.

Essen grenzt an mehrere anderen 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.

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.

#### 3.2 Situation auf dem Grundstücksmarkt

Der Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2025 gibt Auskunft über die Situation auf dem Grundstücksmarkt. Im Vergleich zu den Berichtszeiträumen 2022 und 2023, die von einem starken Rückgang der Kauffälle geprägt waren, ist auf dem Essener Immobilienmarkt die Anzahl der Kauffälle wieder um 17,7 % angestiegen. Im Jahr 2024 wurden Immobilien in einem Wert von 1,34 Milliarden Euro umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr stieg das Transaktionsvolumen um rund 200 Mio.€. Diese positive Entwicklung lässt sich zurückführen auf die beiden Teilmärkte Geschosswohnungsbau (+ 25,3 %) und Wohneigentum (+ 20,9 %). Für die positive Entwicklung im Teilmarkt Wohneigentum ist allein die Entwicklung bei den Weiterverkäufen bestehenden Wohneigentums verantwortlich.

Der Grundstücksmarktbericht gibt keine dezidierte Auskunft über Entwicklungen in dem Marktsegment Stellplätze und Garagen. Lediglich unter Absatz 6.2.1 wird im Grundstücksmarktbericht darauf hingewiesen, dass im Berichtsjahr 203 Einzelgaragen verkauft wurden. Der durchschnittliche Kaufpreis je Garage betrug 10.000 €.



Dem Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Essen ist zu entnehmen, dass im Berichtsjahr mit 204 Einzelgaragen nahezu die gleiche Anzahl von Garagen gehandelt wurde. Der durchschnittliche Preis je Garage lag in diesem Jahr mit 12.250 € deutlich über dem Einzelpreis des Folgejahres.

Diese Entwicklung lässt auf ein sinkendes Preisniveau bei Einzelgaragen schließen.

### 3.3 Kleineräumige 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 Garagengrundstück an der Bäuminghausstraße ist überwiegend durch Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern geprägt.

### 3.4 Fazit der Lagebeurteilung

Die zentrale Lage des Bewertungsobjektes wirkt sich nicht negativ aus. Auch die Situation auf dem Grundstücksmarkt hat, trotz des erkennbaren Preisrückgangs, keinen unmittelbar negativen Einfluss auf das Bewertungsobjekt.

Die Wohnbebauung in diesem Quartier ist recht hoch verdichtet. Daraus kann auf eine hohe Nachfrage nach Garagen geschlossen werden.

### 3.5 Das Bewertungsgrundstück

#### 3.5.1 Grundstücksbeschreibung und -beschaffenheit

Die Grundstücksfläche ist eben und ohne Geländeversprünge. Die beiden Doppelgaragen sind linksseitig unmittelbar an ein Traffogebäude des örtlichen Energieversorgers angebaut. Der Anbau an dieses Gebäude wurde durch die Eigentümerin genehmigt. Die Rückseite der beiden Garagen grenzt unmittelbar an einen Garagenhof an.

Die Zufahrt der von der Straßenseite aus gelegenen rechtsseitigen Garage, ist durch einen Baum erschwert, der sich auf der öffentlichen Erschließung befindet.

#### 3.5.2 Schadstoffbelastung

Durch den Sachverständigen wurde eine Anfrage bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Essen<sup>2</sup> gestellt. Im Rahmen dieser Anfrage wurde bestätigt, dass das zu bewertende 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.*

Wertrelevante Einflüsse sind daher nicht zu berücksichtigen.

<sup>\*2</sup> Schreiben vom 12.08.2024 - Aktenzeichen 0869/24 und 0897/24.

### 3.5.3 Situation bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Um die möglichen Auswirkungen des Bergbaus im Ruhrgebiet auf das Bewertungsobjekt zu prüfen, wurde bei der Bezirksregierung Arnsberg<sup>3</sup> 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 Schiefstände 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.

### 3.5.4 Abgabenrechtliche Situation

Um die abgabenrechtliche Situation zu prüfen, wurde eine Anfrage bei dem für Anliegerbeiträge zuständigen Amt der Stadt Essen gestellt. Durch die Stadt Essen<sup>4</sup> wurde bestätigt, dass die Erschließungsbeiträge vollständig getilgt sind. Mögliche zukünftige Abgaben, deren Grundlage zum Wertermittlungsstichtag erkennbar sind, sind somit nicht gegeben.

### 3.5.5 Baulasten

Das Bewertungsgrundstück ist durch eine Abstandsflächenbaulast, zu Gunsten des nebenliegenden Grundstücks, das mit einem Traffogebäude eines Energieversorgers bebaut ist, belastet<sup>5</sup>. Unter der Baulastnummer 3/480 ist folgende Baulast eingetragen:

Übernahme der Abstandsfläche, und zwar in einer Größe von ca. 10 m<sup>2</sup>, zugunsten des Grundstücks Bäuminghausstraße, Gemarkung Altenessen, Flur 31. Flurstück 292. Die Baulastauskunft und ein Lageplan liegt diesem Gutachten als Anlage bei.

Mit Schreiben vom 2. August 1990 hat der Eigentümer des Grundstücks, zu dessen Gunsten diese Abstandsflächenbaulast eingetragen wurde, den Anbau der Garagen unmittelbar an die vorhandene Bebauung schriftlich genehmigt.

Diese Baulast hat daher keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes.

<sup>\*3</sup> Schreiben vom 26. Juli 2024 – AZ: 60.70.74-002/2024-212.

<sup>\*4</sup> Stadt Essen, Schreiben vom 28. August 2024 – AZ 66-4-3-25ANL-389.

<sup>\*5</sup> Stadt Essen, Baulastauskunft vom 28. Juli 2025 – AZ 61-1-5-04494-2025

### 3.5.6 Bauordnungsrechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des gültigen Bebauungsplanes Gladbecker Str. Bereich: Bamlerstr., Krablerstr. und IV. Änderung zu Nr. 247 (Bamlerstr.), mit der Ordnungsnummer 07/68. Dieser Bebauungsplan hat Rechtskraft seit dem 9. Januar 1971.

Die Grundstücksflächen sind bauordnungsrechtlich als reines Wohngebiet ausgewiesen. In den Bereichen der Garagen schreibt der Bebauungsplan eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise vor. Die Garagenflächen des Bewertungsobjektes sind in dem Bebauungsplan mit dem Zusatz Ga bereits gekennzeichnet. Die Vorgaben des Bebauungsplanes stimmen mit der Bauweise des Bewertungsobjektes überein.

Für das Bewertungsobjekt liegen Baugenehmigungen vor. Für die von der Straßenseite aus rechts gelegene Garage liegt eine Baugenehmigung vom 19. März 1993 mit der Nummer 63-23-03578-89 vor. Die linke Garage wurde deutlich zeitversetzt genehmigt. Die Baugenehmigung für diese Garage, unter der gleichen Nummer 63-23-03578-89, ist auf den 1. Juni 1995 datiert

Das Bewertungsobjekt entspricht den bauordnungsrechtlichen Vorgaben. Entsprechende Baugenehmigungen liegen für beide Garagen vor.

### 3.5.7 Marktkonformer Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichsverfahren 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 Lagewert pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für den Boden innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone). Die Auskunft über den Bodenrichtwert wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Essen entnommen, veröffentlicht unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de). Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes beträgt 71 m<sup>2</sup>. Der Gutachterausschuss der Gemeinde hat für diese Lage einen Bodenrichtwert von 280 €/m<sup>2</sup> vorgegeben.

Der Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf ein baureifes und erschlossenes Grundstück. Das Grundstück des Bewertungsobjektes liegt innerhalb eines gültigen Bebauungsplanes, der eine reine Wohnnutzung vorsieht. Die zu bewertenden Grundstücksteile liegen jedoch deutlich außerhalb der mit Wohnungsbau bebaubaren Flächen. Der Bodenrichtwert kann daher nicht auf den Wert des Grundstücks übertragen werden.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Essen hat Wertansätze <sup>6</sup> für unselbstständige Grundstücksteilflächen veröffentlicht. Unter der Gruppe 5 wurde ein Bewertungsansatz für Stellplatzflächen aus Straßenlandübertragungen veröffentlicht. Es wurden 38 Kauffälle ausgewertet. Wertansätze in einer Spanne von 18 % bis 70 % des Bodenrichtwertes wurden für vergleichbare Grundstücke ermittelt. Der Median dieser Spanne liegt bei 38 %. Nach sachverständiger Einschätzung ist für die zu bewertende Teilfläche ein Wertansatz in Höhe von 33 % vom Bodenrichtwert sachgerecht. Daraus leitet sich die folgende Berechnung ab:

Grundstücksfläche:	71,00 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert:	280,00 €/m <sup>2</sup>
Wertansatz für Stellplätze:	38%
angepasster Bodenrichtwert:	106,40 €/m <sup>2</sup>
Verkehrswert Bewertungsgrundstück:	7.554,40 €
<b>gerundet:</b>	<b>7.600,00 €</b>

Eine Bewertung dieser Grundstücksfläche auf der Grundlage des ungekürzten Bodenrichtwertes wäre nicht sachgerecht, da es sich bei diesen Flächen nicht um baureife Grundstücksflächen

<sup>\*6</sup> Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Essen, Absatz 4.6.1

handelt. Bei den weiteren Berechnungen wird von einem gerundeten Grundstückswert in Höhe von **7.600 €** gerechnet.

### 3.5.8 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.

Die Garagen wurden 1996 aufgestellt. Unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren haben die Garagen zum Wertermittlungsstichtag ein Baualter von 29 Jahren erreicht. Die Restnutzungsdauer der Garagen beträgt

**31 Jahre.**

Diese rein wirtschaftliche Betrachtung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer entspricht auch dem baulichen Ist-Zustand der Garagen.

### 3.5.9 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 Verkehrswertes 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 Wertermittlungsobjektes 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 Sachwertverfahren 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 Liegenschaftszinssätze 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 Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Grundstücksmarktbericht weist keine Liegenschaftssätze für Stellplätze oder Garagen aus.

Nach sachverständiger Einschätzung wird der Liegenschaftszinssatz für gewerblich genutzte Liegenschaften für die beiden Garagen angesetzt. Der Mittelwert beträgt 4,9 %. Die Restnutzungsdauer der Mittelwertbildung entspricht dem Bewertungsobjekt. Weitere Anpassungen sind 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 Liegenschaftszinses 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 Liegenschaftszinses 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 sonstigen Einkünfte aus der Nutzung des Objekts als Rohertrag bezeichnet. 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)
- Grundsteuer und andere Abgaben

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 der marktüblich erzielbare Mietzins. Für die beiden Garagen wurde ein Mietzins in Höhe von 60 € monatlich je Garage als marktgerecht bewertet. Die folgende Berechnung ermittelt zunächst den Rohertrag des Wertermittlungsobjektes.

Ermittlung des Grundstücksrohertrages:	
Anzahl Garagenstellplätze	2
Monatlicher Mietzins je Stellplatz:	60,00 €/m²
Monatlicher Mietzins für beide Stellplätze:	120,00 €
<b>Grundstücksrohertrag jährlich:</b>	<b>1.440,00 €</b>

#### 4.3.3.2 Ermittlung des Grundstücksreinertrages

Ermittlung des Grundstücksreinertrages:			
Marktüblicher Grundstücksrohertrag:			1.440,00 €
<b>Bewirtschaftungskosten:</b>	<b>Kostenansatz:</b>	<b>Menge:</b>	<b>Kosten:</b>
Verwaltungskosten:	46,00 €	2 WE	-92,00 €
Nichtumlagefähige Betriebskosten:		pauschal	-100,00 €
Instandhaltungskosten:	104,00 €	2,00 m²	-208,00 €
Mietausfall:	2%	1.440,00 €	-28,80 €
Summe Bewirtschaftungskosten:			<b>-428,80 €</b>
<b>Grundstücksreinertrag:</b>			<b>1.011,20 €</b>

Der Grundstücksreinertrag beträgt 1.011,20 € jährlich. Die Ansätze zu den Verwaltungs- und Instandhaltungskosten wurden aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen<sup>7</sup> übernommen, um den Grundsatz der Modellkonformität zu bewahren. Die nichtumlagefähigen Betriebskosten werden pauschal angesetzt und decken Versicherungskosten und Grundbesitzabgaben ab.

<sup>\*7</sup> Grundstücksmarktbericht Essen 2022, Absatz 8.3 ab Seite 89.



#### 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.

Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage:	
Grundstücksgröße:	71,00 m²
Bodenrichtwert:	106,40 €
Grundstückswert:	7.554,40 €
Grundstückswert (gerundet):	<b>7.600,00 €</b>
Liegenschaftszins:	4,90%
Bodenwertverzinsung	<b>372,40 €</b>
Reinertrag:	1.011,20 €
Bodenwertverzinsung:	-372,40 €
<b>Gebäudereinertrag :</b>	<b>638,80 €</b>

Der Reinertrag der baulichen Anlage beträgt 638,80 € 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 31 Jahre. Durch die Restnutzungsdauer und den Liegenschaftszins ermittelt sich ein Barwertfaktor, der mit dem Gebäudereinertrag multipliziert wird.

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage	
Gebäudereinertrag:	638,80 €
Baujahr:	1996
Baualter:	29 Jahre
Restnutzungsdauer in Jahren:	31 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	4,90%
Barwertfaktor:	15,78
Ertragswert der baulichen Anlage	<b>10.077,85 €</b>

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 10.077,85 €.

#### 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.

Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes:	
Kapitalisierter Gebäudereinertrag:	10.077,85 €
Bodenwert:	7.600,00 €
<b>Vorläufiger Ertragswert:</b>	<b>17.677,85 €</b>

Der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjektes beträgt 17.677,85 €.

#### 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. Da im Rahmen des Ertragswertverfahrens der vorläufige Verfahrenswert durch den Ansatz marktüblicher Erträge und einem objektspezifischen Liegenschaftszins ermittelt wurde, ist im Rahmen dieser Ertragswertermittlung keine weitere Marktanpassung vorzunehmen.

#### 4.3.5 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Ertragswertes

Der vorläufige marktangepasste Ertragswert des Bewertungsobjektes wird auf

**17.677,85 €**

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 Sachwertverfahren

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird aus der Summe des Bodenwertes und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen, sowie gegebenenfalls den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie es sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Sachwert der Gebäude ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten, unter Berücksichtigung der folgend aufgeführten individuellen Merkmale, abzuleiten.

- Objektart
- Ausstattungsstandard
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)
- Baumängel und Bauschäden

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude in der Regel auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert des Gebäudes und Sachwerte der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (Substanzwert des Grundstücks).

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, mittels sogenannter Sachwertfaktoren, führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Vorgaben zu der Anpassung des vorläufigen Sachwertes liefert der Gutachterausschuss der Gemeinde.

#### 4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

##### Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Bruttogrundfläche eines Normgebäudes mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die Ansätze der Normalherstellungskosten (NHK) wurden nach den Ausführungen der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der

Normalherstellungskosten 2010 ermittelt. Dieser Ansatz entspricht dem Grundsatz der Modellkonformität. Die Vorgaben des Grundstücksmarktberichtes basieren ebenfalls auf den NHK 2010.

**Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichen Ausbau- und Ausstattungsstandards. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich. Dies gilt insbesondere, wenn der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes, in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

**Baupreisindex**

Die Anpassung der Normalherstellungskosten aus dem Baujahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt durch das Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex lag im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Basisjahr 2010, bei 188,6 %.

**4.4.2 Basisdaten**

Zur Bewertung im Rahmen des Sachwertverfahrens sind die folgenden Basisdaten relevant.

Basisdaten	
Kostenkategorie:	NHK 2010
Baujahr:	1996
Baualter:	29
Geschätzte Restnutzungsdauer ca.:	31
Fiktive Gesamtnutzungsdauer:	60
Alterswertminderung (§23 ImmoWertV)	48,33%
Kategorie Kostenkennwert NHK 2010:	14.1
Standardstufe:	3
Regionalfaktor:	1
Anpassung Baupreisindex (BKI):	
Kostenkennwert 2010:	245,00 €/m²
Index: 4. Quartal 2024 in %:	188,6
Index: 4. Quartal 2010 in %:	100,6
Prozentuale Veränderung:	87,5%
Angepasster Kostenkennwert:	459,31 €/m²

Das Baujahr des Gebäudes führt unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer von 31 Jahren zu einer Alterswertminderung in Höhe von 48,33 %. Zur Bestimmung des Kostenkennwertes gibt die Immobilienwertermittlungsverordnung Kennwerte für Garagen vor. Die Typenfertigteilgaragen werden der Kostengruppe 14.1 und der Standardstufe 3 für Fertigeinzelgaragen zugeordnet.

Auf der Grundlage der Wägungsanteile ermittelt sich ein Kostenkennwert in Höhe von 145 € /m² Bruttogrundfläche. Dieser Wert entspricht den Herstellungskosten des Gebäudes im Jahre 2010. Auf Grundlage der Entwicklung des Baupreisindex wird dieser Kostenkennwert auf den Wertermittlungsstichtag angepasst und beträgt 459,31 € / m² Bruttogrundfläche.

Dem Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Essen <sup>8</sup> ist zu entnehmen, dass im Rahmen der Sachwertermittlung ein Regionalfaktor von 1 ermittelt wurde. Dieser Regionalfaktor gleicht die

<sup>\*8</sup> Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Essen – Seite 58

Kostenkennwerte an die regionalen Besonderheiten des Essener Marktes an. Eine Anpassung der Kostenkennwerte an den Essener Markt ist daher nicht erforderlich.

#### 4.4.3 Vorläufiger Sachwert

Der an den Wertermittlungstichtag angepasste Kostenkennwert beträgt 459,31 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche. Im Rahmen des Sachwertverfahrens ist der Kostenkennwert nicht auf die Wohnfläche, sondern auf die Bruttogrundfläche nach der DIN 277 anzuwenden. Die Bruttogrundfläche entspricht der umbauten Grundfläche und wird an den Gebäudeaußenkanten gemessen. Für das Bewertungsobjekt wurde eine Bruttogrundfläche von 42,51 m<sup>2</sup> aus den Plänen abgeleitet. Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt sich der folgende vorläufige Sachwert:

Kostenkategorisierung nach NHK 2010	
Indexierter Kostenkennwert:	459,31 €/m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche m <sup>2</sup> :	
Garage linke Seite:	17,85 m <sup>2</sup>
Garage rechte Seite:	16,93 m <sup>2</sup>
Verbindungsbau:	7,73 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche gesamt:	42,51 m <sup>2</sup>
Gebäudeherstellungskosten:	19.526,22 €
abzgl. Alterswertminderung:	- 9.437,67 €
<b>Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert:</b>	<b>10.088,55 €</b>
zzgl. Herstellungskosten der Außenanlagen (2,5%):	252,21 €
Sonstiges:	- €
<b>Zeitwert Gebäude inkl. Außenanlagen:</b>	<b>10.340,76 €</b>
Grundstückswert:	7.600,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert:</b>	<b>17.940,76 €</b>

Die Außenanlagen wurden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 2,5 % der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten angesetzt. Dem Zeitwert des Gebäudes ist der marktkonforme Bodenwert hinzuzurechnen. Aus dem Zeitwert der Garagen und dem Grundstückswert ermittelt sich der vorläufige Sachwert der Garagen in Höhe von 17.940,76 €.

#### 4.4.4 Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert ist durch geeignete Sachwertfaktoren an die Marktgegebenheiten anzupassen. Sachwertfaktoren werden durch den Gutachterausschuss ermittelt und in dem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Der Grundstücksmarktbericht veröffentlicht keine Sachwertfaktoren für Garagen. Somit fehlt eine entscheidende Angabe, um den vorläufigen Verkehrswert an die Marktgegebenheiten des Essen Immobilienmarktes anzupassen. Eine Ableitung aus einem anderen Sachwertfaktor ist aus sachverständiger Sicht nicht möglich.

#### 4.4.5 Ableitung des vorläufigen nicht marktangepassten Sachwertes

Der nicht marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes wird auf

**17.940,76 €**

geschätzt und dient lediglich der Plausibilisierung. Um aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert den Verkehrswert abzuleiten, sind in einem weiteren Schritt die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu bewerten.

## 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 beibringt. 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 Ladestation (Wallbox)

Die Doppelgarage ist mit einer außenliegenden Wallbox für Elektro- oder Hybridfahrzeugen ausgestattet. Die Wallbox wurde nach Aussage des Eigentümers im Jahr 2023 errichtet und hat Installationskosten in Höhe von 650 € verursacht. Die Abschreibungsdauer von Ladestationen wird mit einer Spanne von 6 – 10 Jahren <sup>9</sup> angegeben. Für die Ladestation wird eine mittlere Abschreibungsdauer von 8 Jahren als realistisch bewertet.

So verbleibt eine Restabschreibungsdauer von 5 Jahren. Daraus resultiert ein Restwert der Wallbox im Jahr 2025 in Höhe von 406 €.

### 5.3 Zufahrt Garage rechts

Wie auf den folgenden Bildern deutlich zu erkennen ist, wird die Zufahrt, zu der von der Straßenseite aus rechts gelegenen Garage, durch einen Baum behindert. Dieser Baum steht mittig vor der Garagenzufahrt, die durch dieses Hindernis nicht direkt angefahren werden kann. Eine Einfahrt in die rechts gelegenen Garage ist mit Einschränkungen möglich.



Zufahrt Straßenseite



Zufahrt von Garagenseite

<sup>9</sup> Finanzministerium Thüringen in 2021



Die stark eingeschränkte Zufahrt zu der rechten Garage wird mit einem Abschlag von dem vorläufigen Verkehrswert in Höhe von 20 % sachverständig gewürdigt. Die rechte Garage ist grundsätzlich nutzbar und nur erschwert befahrbar.

Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale führt dieser Abschlag im Ertragswertverfahren zu einem Abschlag in Höhe von –3.536 € und im Sachwertverfahren zu einem Abschlag in Höhe von –3.588 €.

#### 5.4 Baulast

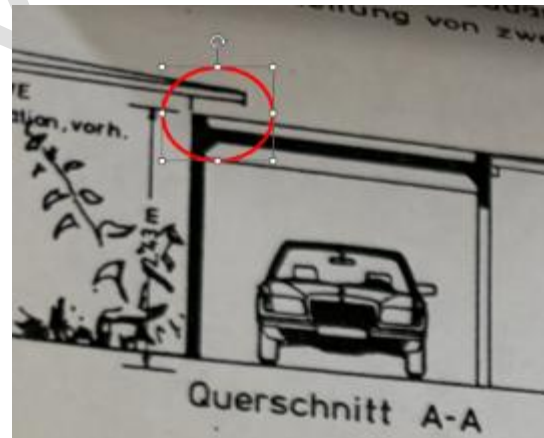
Das Bewertungsgrundstück ist durch eine Abstandsflächenbaulast und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit belastet. Beide Belastungen wurden privatrechtlich vereinbart. Eine Berücksichtigung dieser Belastungen auf den Verkehrswert ist nicht gegeben.

Die Baulast regelt privatrechtlich eine Abstandsfläche von 10 m<sup>2</sup> auf dem Bewertungsgrundstück. Mit Schreiben vom 2. August 1990 hat der Grundstückseigentümer des nebenliegenden Grundstücks einen unmittelbaren Anbau der Garagen an das vorhandene Bauwerk genehmigt und damit auf die Einhaltung einer Abstandsfläche verzichtet.

Die mittels einer Baulast gesicherte Abstandsfläche des Nachbargrundstücks hat daher keine Auswirkungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes.

#### 5.5 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit

Eine in Abteilung II des Grundbuchs vermerkte beschränkt persönliche Dienstbarkeit, soll einen Überbau des Bewertungsgrundstücks absichern. Diese Dienstbarkeit ist zurückzuführen auf den Dachüberstand eines Traffogebäudes, der über die Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks ragt. Die beiden folgenden Bilder verdeutlichen die Situation:



Durch die beschränkt persönliche Dienstbarkeit muss dieser Überbau von dem Bewertungsgrundstück geduldet werden. Eine Entschädigung für diesen Überbau wurde nicht vereinbart.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist zunächst der Wert des unbelasteten Grundstücks, ohne Belastung durch den Überbau zu ermitteln. Die wirtschaftlichen Vor- und Nachteile des Überbaus, sowie die Lage auf dem Grundstücksmarkt, sind anschließend zu berücksichtigen.

Die überbaute Fläche hat eine Tiefe von ca. 3,46 Metern und überragt die Grundstücksgrenze um ca. 50 cm. Daraus resultiert eine überbaute Gesamtfläche von 1,73 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung des angepassten Bodenrichtwertes, dem Liegenschaftszinssatz, sowie dem Barwertfaktor, der sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergibt, wird der Barwert des Überbaus wie folgt ermittelt:



Überbaute Fläche:	1,73 m²
Angepasster Bodenrichtwert:	106,40 €/m²
Bodenwert der überbauten Fläche:	184,07 €
Liegenschaftszinssatz:	4,9%
Bodenwertverzinsung p.a.:	9,02 €
Restnutzungsdauer in Jahren:	31
Barwertfaktor:	15,78
Barwert des Überbaus:	142,29 €

Bezogen auf die jährliche Bodenwertverzinsung und die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes von 31 Jahren, ermittelt sich ein Barwert der überbauten Grundstücksfläche in Höhe von 142,29 €.

Grundsätzliche Vorgehensweise	Berücksichtigung Überbau	
	Ertragswert:	Sachwert:
Unbelasteter Verkehrswert:	17.677,85 €	17.940,76 €
Ertrags- und Kostenüberlegung:	- 142,29 €	- 142,29 €
Lage auf dem Grundstücksmarkt:	0	0
Belasteter Verkehrswert:	17.535,55 €	17.798,47 €

Es wurden keine laufenden Entschädigungszahlungen für den Überbau des Bewertungsgrundstücks vereinbart, die bei den Ertrags- und Kostenüberlegungen zu berücksichtigen wären. Der Dachüberstand schränkt die Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks in keiner Weise ein. Bauordnungsrechtlich ist diese Fläche als eingeschossige Bebauung im Bebauungsplan vorgesehen. Eine umfassendere spätere Bebauung wäre vermutlich nicht genehmigungsfähig.

Auf Grund dieser geringen baulichen Einschränkung, sowie der geringen wirtschaftlichen Belastung durch den Barwert des Überbaus, ist keine weitere Marktanpassung der Belastung erforderlich.

Das Bewertungsobjekt wird durch den Überbau mit einem Barwert in Höhe von – 142,29 € belastet.

## 5.6 Bauliche Mängel

Die beiden Garagen sind als Typenfertigteilgaragen ausgeführt und in einem baulich weitgehend mängelfreien Zustand. Hinweise des Eigentümers auf Risse in der Betondecke, die zu massiven Feuchtigkeitseinwirkungen führen, konnten nicht bestätigt werden. Die Abflüsse der Garagendächer müssen gereinigt werden und sind verschlossen. Dies führt zu einer Regenwasserbildung auf beiden Garagendächern. Dieses Regenwasser führt nicht zu einer erkennbaren Durchfeuchtung der Garagendecken. Beide Garagendecken sind von innen trocken.

Die beiden Fertigteilgaragen sind durch einen Verbindungsbau miteinander verbunden. Die Eindeckung dieses Verbindungsbaus ist stellenweise undicht und führt partiell zu Feuchtigkeitseinwirkungen. Diese sind auf den Bildern deutlich zu erkennen.

Die Eindeckung dieses Verbindungsbaus muss erneuert und abgedichtet werden. Art und Umfang dieser Arbeiten wird mit einem Aufwand von brutto ca. 2.500 € bewertet.

## 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 zwei Garagen. Die Bewertung des Objektes erfolgt durch das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Die Bewertungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

	Ertragswert	Sachwert
Vorläufiger Verfahrenswert:	17.678 €	17.941 €
Marktanpassung:	- €	- €
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	17.678 €	17.941 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>		
Ladestation:	406 €	406 €
Eingeschränkte Zufahrt zur Garage:	- 3.536 €	- 3.588 €
Baulast:	- €	- €
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit:	- 142 €	- 142 €
Bauliche Mängel:	- 2.500 €	- 2.500 €
<b>Summe der besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 5.772 €</b>	<b>- 5.824 €</b>
Verkehrswert:	11.906 €	12.116 €
Verkehrswert (gerundet):	12.000 €	12.000 €

### 6.3 Ableitung des Verkehrswertes

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wird der Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet. Da keine Sachwertfaktoren für Garagen ermittelt wurden, kann das Sachwertverfahren nicht vollumfänglich berechnet werden. Der nicht marktangepasste Sachwert dient daher lediglich zur groben Plausibilisierung.

Für eine Ableitung des Verkehrswertes durch das Ertragswertverfahren spricht die Anzahl und Qualität der verfügbaren Daten. Der Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Essen gibt Auskunft über die Höhe von Garagenmieten 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, welches klar zu bestimmen ist. Somit liegen die wesentlichen Daten zur Bewertung des Objektes im Rahmen des Ertragswertverfahrens als klare und nachvollziehbare Datengrundlage, vor.

Der unbelastete Verkehrswert der Garagen an der Bäuminghausstraße in Essen, Grundbuch von Altenessen, Flur 31, Flurstück 307, Blatt 6268, in 45326 Essen, Altenessen-Süd, werden zum Wertermittlungstichtag am 2. Juli 2025 auf

**12.000 €**

(zwölftausend Euro)

geschätzt.

Mögliche Verbindlichkeiten des aktuellen Eigentümers gegenüber Kreditinstituten oder der Eigentümergeinschaft sind in dem ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt. Gemäß § 7 der Teilungserklärung sind mögliche Verbindlichkeiten des aktuellen Eigentümers gegenüber der Eigentümergeinschaft 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. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009).

Bochum, 6. Oktober 2025



*Stefan Eismann*

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

## 7 Anlagen

### 7.1 Liegenschaftskarte



**Stadt Essen  
Katasteramt**  
 Lindenallee 10  
 45127 Essen

Flurstück: 307  
 Flur: 31  
 Gemarkung: Altenessen  
 Bäuminghausstr., Essen

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 15.07.2025  
 Zeichen: EI-Nr. 2301





## 7.2 Bilder



Straßenansicht



Seitenansicht



Dachaufsicht



Garage rechte Seite



Garage linke Seite



E-Ladestation







Decke Garage links

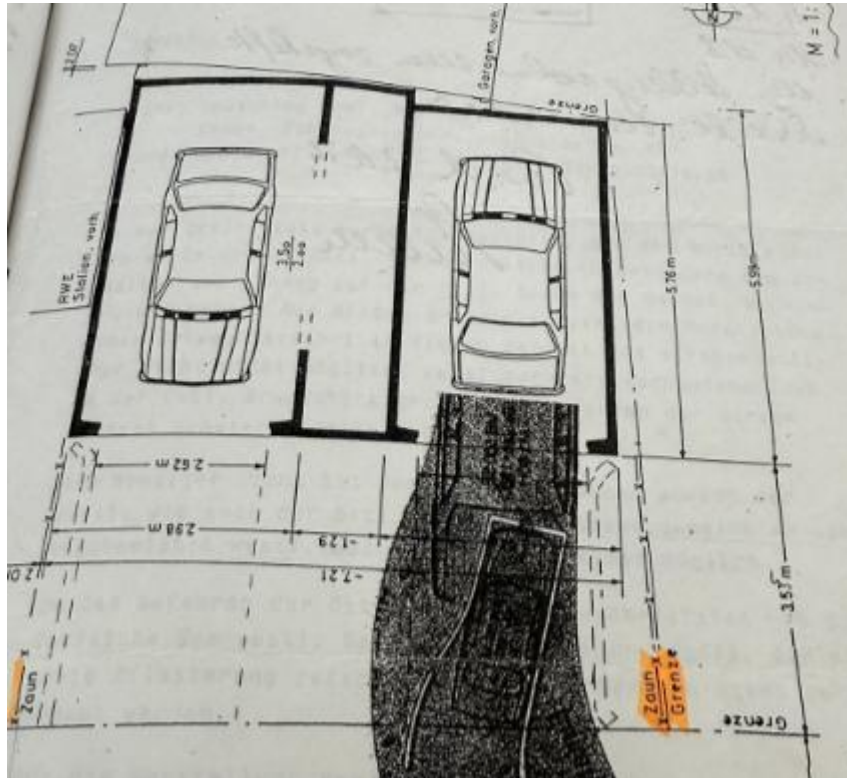


Decke Garage rechts

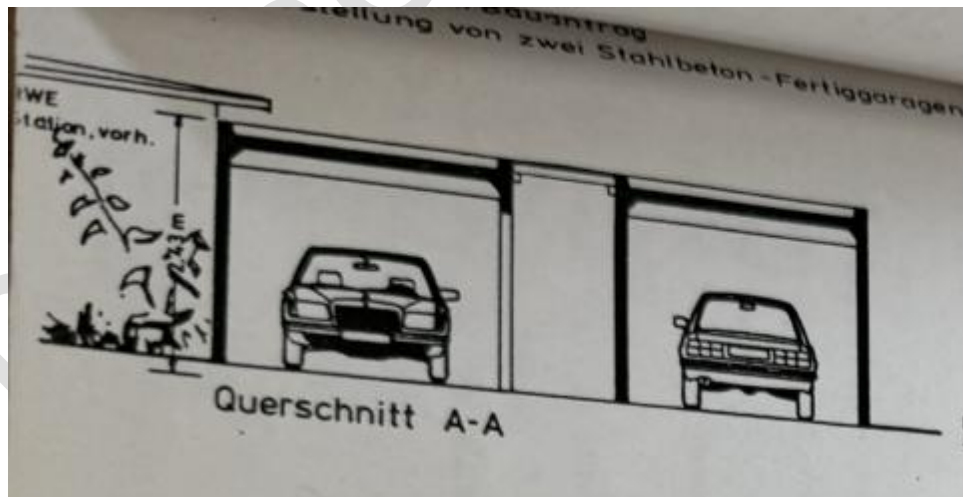


Verbindungselement der beiden Garagen

### 7.3 Grundrisse und Ansichten

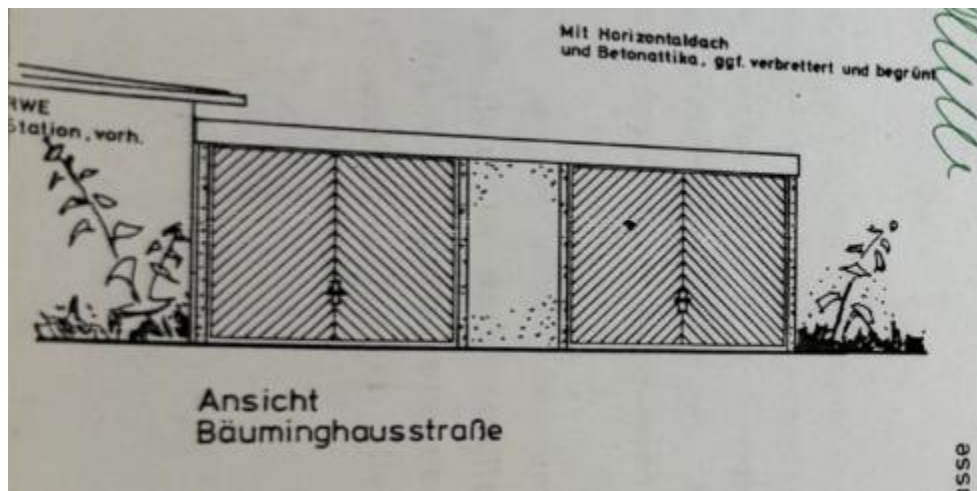


Grundriss



Querschnitt





Ansicht



## 7.4 Baulast

### 7.4.1 Eintragung Baulast

Baulastenverzeichnis von E S S E N		
Baulastenblatt Nr. 3/480 Seite 1		
Grundstück Bäuminghausstraße		
Gemarkung Altenessen Flur 31 Flurstück 292 (Teilfl. B)		
307/308		
Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragungen	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Übernahme der Abstandfläche, und zwar in einer Größe von ca. 10 m<sup>2</sup> zugunsten des Grundstücks Bäuminghausstraße, Gemarkung Altenessen, Flur 31, Flurstück 292 (Teilfl. A).</p> <p>Eingetragen aufgrund der Verpflichtungserklärung vom 21.03.1990 am 17.4.1990</p> <p><i>/Lp</i> Schilp</p>	<p>20.08.90 in 17.08.90 eingetrag.</p> <p><i>/Lp</i></p>



#### 7.4.2 Plan zur Baulast





### 7.4.3 Bestätigung Anbau

