

Verkehrswertgutachten

über die Ermittlung des Verkehrswertes
(gemäß § 194 Baugesetzbuch)

Bewertungsobjekt:



Eigentumswohnung Nr. 10 im 1. Obergeschoss rechts
Bäuminghausstraße 97, 45326 Essen, Altenessen-Süd
Flur 39, Flurstück 451, Wohnungsgrundbuch: 3898

**Unbelasteter Verkehrswert
(Marktwert): 3.000 €**

Wertermittlungsstichtag:

8. September 2025

Qualitätsstichtag:

8. September 2025

Stefan Eismann
Sachverständiger für Immobilienwertermittlung (TÜV)
Wasserstraße 469b, 44795 Bochum
Rufnummer: 0234 / 544 695 88
info@ib-eismann.de / www.ib-eismann.de



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
21.01.2028
www.tuv.com
ID: 0217464980



Inhaltsverzeichnis

<u>1 WESENTLICHE INFORMATIONEN.....</u>	4
1.1 DATEN ZU AUFTRAG UND WERTERMITTLUNGSOBJEKT	4
1.2 ALLGEMEINE INFORMATIONEN:.....	4
1.3 BEANTWORTUNG DER GERICHTLICHEN FRAGESTELLUNGEN.....	5
<u>2 ALLGEMEINE ANGABEN</u>	5
2.1 DEFINITION VERKEHRSWERT	5
2.2 UNTERLAGEN	6
2.3 STICHTAGE.....	6
2.3.1 WERTERMITTLUNGSTICHTAG	6
2.3.2 QUALITÄTSSTICHTAG	6
2.4 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTlung.....	7
2.5 UMFANG DER SACHVERHALTSFESTSTELLUNG	7
2.5.1 BERÜCKSICHTIGTE MERKMALE DER WERTERMITTlung	7
2.5.2 UNBERÜCKSICHTIGTE MERKMALE DER WERTERMITTlung	7
2.6 GRUNDBUCHDATEN	8
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	11
3.5 SOZIALSTRUKTUR IM STADTTEIL DES BEWERTUNGSOBJEKTES.....	11
3.6 VERKEHRSANBINDUNG	12
3.7 FAZIT DER LAGEBEURTEILUNG	12
3.8 DAS BEWERTUNGSGRUNDSTÜCK	12
3.8.1 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG UND -BESCHAFFENHEIT	12
3.8.2 SCHADSTOFFBELASTUNG	13
3.8.3 SITUATION BERGBAULICHE VERHÄLTNISSE UND BERGSCHADENSGEFÄHRDUNG	13
3.8.4 ABGABENRECHTLICHE SITUATION	13
3.8.5 BAULASTEN.....	14
3.8.6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE SITUATION	14
3.8.7 MARKTKONFORMER BODENWERT	14
3.9 TATSÄCHLICHE EIGENSCHAFTEN UND SONSTIGE BESCHAFFENHEIT	15
3.9.1 GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....	15
3.9.1.1 Bauausführung und Gebäudebeschreibung	15
3.9.1.2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	16
3.9.1.3 Restnutzungsdauer	16
3.9.2 PERSPEKTIVE DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES.....	16



4 ERMITTlung DES VERKEHRSWERTES.....	17
4.1 ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTlung	17
4.2 DER LIEGenschaftszINS	17
4.3 DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN	18
4.3.1 DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTlUNGSVERORDNUNG	18
4.3.2 WESENTLICHE BEGRIFFE DES ERTRAGSWERTVERFAHRENS	19
4.3.3 ERMITTlung DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES.....	19
4.3.3.1 Ermittlung des Rohertrages	19
4.3.3.2 Ermittlung des Grundstücksreinertrages	20
4.3.3.3 Ermittlung des Reinernertrages der baulichen Anlage	21
4.3.3.4 Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage	21
4.3.3.5 Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks	22
4.3.4 MARKTANPASUNG.....	22
4.3.5 ABLEITUNG DES VORLÄUFIGEN MARKTANGEPASSTEN ERTRAGSWERTES	22
4.4 VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	22
4.4.1 KAUPREISDATEN VERGLEICHBARER OBJEKTE.....	23
4.4.2 WAHL DES VERGLEICHSMÄßSTABS	24
4.4.3 AUSWAHL DER VERGLEICHSOBJEKTE	24
4.4.4 ANPASSTUNG DER VERGLEICHSOBJEKTE.....	25
4.4.5 ERMITTlung DES VORLÄUFIGEN VERGLEICHSWERTES	25
4.4.6 MARKTANPASUNG	26
5 BESONDERE OBJEKTSPZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	26
5.1 ALLGEMEINES	26
5.2 BERGSCHÄDENMINDERWERTVERZICHT	26
5.3 TUNNELRECHT	27
5.4 ANTEILIGE GEBÄUDESCHÄDEN	27
5.5 HERSTELLUNG EINES VERMIETBAREN ZUSTANDS	28
6 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	29
6.1 ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE	29
6.2 ZUSAMMENSTELLUNG DER VERFAHRENSERGEBNISSE	29
6.3 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	29
7 ANLAGEN	31
7.1 LIEGenschaftskARTE.....	31
7.2 BILDER.....	32
7.3 GRUNDRISSe UND ANSICHTEN	37

1 Wesentliche Informationen

1.1 Daten zu Auftrag und Wertermittlungsobjekt

Auftraggeber:	Amtsgericht Essen, Abteilung 185, Zweigerstraße 52, 45130 Essen Beschluss vom 12. Mai 2025 Aktenzeichen: 185 K 6 /25
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Objektadresse:	Bäuminghausstraße 97 45326 Essen, Stadtteil Altenessen-Süd
Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung Nr. 10 1. Obergeschoss rechts Wohnfläche: 50,51 m ²
Gebäudeart:	Mehrfamilienreihenmittelhaus Anzahl der Wohnungen im Gebäude: 5 WE Wohnfläche gesamt: 325,25 m ²
Grundstück:	Amtsgericht Essen, Grundbuch von Altenessen Flur 39, Flurstück 451, Wohnungsgrundbuch: 3898 Miteigentumsanteil: 777 / 10.000
Grundstücksgröße:	Gesamtgrundstück: 629,00 m ² fiktiver Grundstücksanteil: 48,6 m ²
Objektdaten:	Jahr des Wiederaufbaus: 1952 Alter des Gebäudes: 73 Jahre Modifizierte Restnutzungsdauer: 14 Jahre
Bewertungsverfahren:	Ertragswert- und Vergleichswertverfahren

1.2 Allgemeine Informationen:

Zu bewerten ist eine Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss rechts in der Liegenschaft Bäuminghausstraße 97 im Essener Stadtteil Altenessen-Süd. Die Wohnung und der Kellerraum mit der Nummern 10, sind Teil einer Wohneigentümergemeinschaft der Gebäude Bäuminghausstraße 95 und 97. Die zu bewertende Wohnung ist zum Wertermittlungstichtag unbewohnt und mit diversen Gegenständen vollgestellt. Lediglich der Eingangsbereich konnte begangen werden. Eine vollständige Besichtigung aller Räume war nicht möglich.

Diese Verkehrswertermittlung basiert auf den Erkenntnissen der Objektbesichtigung am Montag, dem 8. September 2025, sowie der Einsicht der Grundakte und diverser Auskünfte. Teilflächen der Wohnräume, sowie die allgemein zugänglichen Verkehrsflächen des Gebäudes, konnten am Wertermittlungstichtag besichtigt werden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem nicht nutzbaren Zustand. Im Rahmen dieses Gutachtens wird zunächst der Verkehrswert ermittelt, den das Bewertungsobjekt in einem vermietbaren Zustand erzielen würde. Alle Arbeiten, die für eine Herstellung des vermietbaren Zustandes erforderlich sind, werden von diesem Verkehrswert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal abgezogen.

Das Grundbuch des Bewertungsobjektes ist durch einen Bergschädenminderwertverzicht belastet. Zudem besteht ein Tunnelrecht für die Stadt Essen an dem Grundstück. Diese Belastungen werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der Bewertung

berücksichtigt. Das Gebäude weist in einigen Bauteilen einen erheblichen Instandhaltungsstau auf. Im Rahmen dieses Gutachtens werden lediglich die unmittelbar notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen aufgeführt und bewertet, die Notwendig sind, um das Gebäude über die Restnutzungsdauer bewirtschaften zu können.

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 Eigentumswohnung wird im Rahmen des Vergleichswertverfahrens bewertet. Das Ertragswertverfahren dient 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.

1.3 Beantwortung der gerichtlichen Fragestellungen

- Zur Frage, ob ein Gewerbebetrieb geführt wird:
 - Es wird kein Gewerbebetrieb in der Wohnung geführt. Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag unbewohnt und mit diversen Gegenständen zugestellt.
- Zur Frage, ob bei der Besichtigung Zubehör vorhanden war:
 - Die Wohnräume konnten nicht vollständig begangen werden. Diverse Gegenstände haben für eine Unzugänglichkeit gesorgt. Werthaltige Gegenstände waren nicht erkennbar.
- Zur Frage nach baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen:
 - Bei Einsichtnahme in die Bauakte waren keine Hinweise auf baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar. Auch der Hausverwalter hat von keinen Beschränkungen oder Beanstandungen berichtet.
- Zur Frage nach Baulisten:
 - Für das Bewertungsgrundstück sind keine Baulisten im Baulistenverzeichnis der Stadt Essen eingetragen.
- Zur Frage nach möglichen Überbauten oder Eigengrenzenüberbauungen:
 - Es liegen keine Hinweise auf Grenzüberschreitungen vor.
- Zur Frage der Übereinstimmung der Grundbuchdaten mit der Anschrift:
 - Die Objektanschrift stimmt mit den Angaben des Grundbuchs 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.“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
- Grundrisspläne
- Altlastenauskunft
- Auskunft über Erschließungsbeiträge
- Auskunft über Auswirkungen des Bergbaus
- Mietenspiegel der Stadt Essen
- Teilungserklärung
- Protokolle der Wohneigentümergemeinschaft aus den Jahren 2022, 2023 und 2024
- 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 8. September 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.

¹ § 194 BauGB.

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 Sachverhaltsfeststellung

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 nur im Eingangsbereich möglich. Die allgemein zugänglichen Verkehrsflächen des Gebäudes, konnten 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 Sperrsichten
- 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 11. April 2025 vorgelegt. Die vorliegenden Grundbücher haben folgende Inhalte:

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Essen Wohnungseigentumsgrundbuch von Altenessen 777 / 10.000 Miteigentumsanteil Sondernutzungsrecht WE Nr. 9 Flur 39, Flurstück 451, Blatt 3898
Abteilung I	
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 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 bei:
 - 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 2022, 2023 und 2024 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. Das Bewertungsobjekt ist zudem aktuell unbeheizt. 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.

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 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.

Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtgebiet 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 Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur

Wirtschaftliche Kraft bekommt Essen durch den Firmensitz einiger Großunternehmen im Stadtgebiet und zählt durch diese Ansiedlungen zu einem der bedeutenden Industrie- und Wirtschaftsstandorte in Deutschland. Durch die Universität Duisburg-Essen zählt die Stadt zu den Hochschulstandorten.

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 33,4 % an der Gesamtbevölkerung hatten 199.122 Einwohnerinnen und Einwohner Mitte 2025 keine Deutsche oder eine doppelte Staatsangehörigkeit. Der Anteil dieser Bevölkerungsschicht liegt leicht über dem Durchschnitt des Ruhrgebietes 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. Diese Situation bestätigt sich durch die Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung. Im Jahr 2024 standen den 5.245 Geburten 7.564 Sterbefälle gegenüber, was zu einem Bevölkerungsdefizit von -2.319 Einwohnenden geführt hat.

Die Arbeitslosenquote lag im Juni 2024 mit 32.571 Arbeitssuchenden bei 10,6 % und ist im Vergleich zum Vorjahresmonat geringfügig um -0,1 % gesunken. 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.

3.3 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 Mrd. € 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.

Stark rückläufig ist das Transaktionsvolumen von Büro- und Handelsimmobilien. Mit einem Umsatz in Höhe von lediglich 96 Mio. € ist in diesem Segment ein Umsatzrückgang in Höhe von ca. 90 % gegenüber dem Jahr 2018 zu verzeichnen.

Für dieses Gutachten ist die Entwicklung in dem Marktsegment des Weiterverkaufs von bereits bestehendem Wohnungseigentum zu untersuchen. Die Anzahl der Kauffälle in diesem Segment haben sich leicht erhöht. Im Berichtsjahr 2024 wurden 1.953 Verkaufsfälle durch den Gutachterausschuss registriert. Dies ist gegenüber den Vorjahren 2023 (1.587 Fälle) und 2022 (1.805 Fälle) eine deutliche Belebung des Transaktionsvolumens. Auch die Angaben zu den Geldumsätzen in diesem Marktsegment zeigen eine leichte Belebung der Aktivitäten. Im Berichtsjahr 2024 wurden 311,7 Mio. € an Umsätzen durch den Gutachterausschuss vermerkt. Dies ist gegenüber dem Vorjahr 2023 (247,9 Mio. €) eine deutliche Belebung.

Der Teilmarkt Wohneigentum umfasst auch die beiden Teilmärkte Erstverkauf aus Neubau und Erstverkauf aus Umwandlung. Bedingt durch die geringe Neubautätigkeit in den letzten Jahren verharren die Kauffälle in diesem Segment auf einem weiterhin niedrigen Niveau. Noch in den Jahren 2017 bis 2020 wurden jährlich zwischen 275 und 268 Kauffälle registriert. Ab 2021 sanken diese Zahlen deutlich. Im Jahr 2024 wurden lediglich 64 Kauffälle vermerkt. Gegenüber dem Vorjahr (53 Fälle) ist hier eine geringe Belebung zu erkennen, die jedoch auf einem sehr geringen Niveau verbleibt.

Der Gutachterausschuss der Stadt Essen veröffentlicht Indexreihen, durch die im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse dargestellt werden. Dieser Index für den Teilbereich Wohneigentum hatte im Jahr 2022 mit einer Indexzahl von 222 seinen höchsten Wert. Im Jahr 2023 sank dieser Index auf 206 Punkte und verharrt im Berichtszeitraum 2024 bei einem Wert von 196.

Auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Essen gibt es nach einigen schwierigen Jahren wieder leichte Anzeichen einer Belebung. Die Auswirkungen einer geringen Neubautätigkeit zeigen sich

in der Marktentwicklung deutlich. Diese Entwicklung zeigt sich auch in den Kauffällen des für dieses Gutachten relevanten Teilsegmentes Weiterverkauf von bestehendem Wohneigentum.

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 Lärmkarte². Dieser Lärmkarte ist zu entnehmen, dass die Bebauung unmittelbar im Kreuzungsbereich der B 224 mit einer Lärmelastigung von ≥ 75 dB(A) sehr hoch ist. Da die B 224 jedoch auf beiden Straßenseiten bebaut ist, nimmt die Lärmelastigung 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 Wertermittlungstichtag.

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 10/2024³ zum Stadtteil Altenessen-Süd können folgende wesentlichen Informationen entnommen werden:

- Mit 27.462 Einwohnerinnen und Einwohner leben rund 4,6 % 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 13.567 Personen liegt der Anteil von Doppelstaatler/-innen und Nichtdeutschen mit 49,4 % 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 300 Personen im Jahr 2023 positiv. Diese Entwicklung wird massiv von dem Außenwanderungssaldo beeinflusst. Im Jahr 2023 sind 280 Personen aus anderen Städten in den Stadtteil hinzugezogen.

² <https://geoportal.essen.de/laermkarte/>.

³ https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/12/ein_blick_auf_stadtteile/Altenessen-Sued_25.pdf

- Leicht negativ war 2023 der Sterbeüberschuss mit -47 Einwohnern. Den 299 lebend Geborenen standen 346 Gestorbene gegenüber.
- Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet liegt mit 13,4 % leicht über dem Durchschnitt der Gesamtstadt in Höhe von 8,6 %.
- Die durchschnittlichen Bruttoarbeitsentgelte lagen Ende 2023 mit 3.332 € leicht unter dem Durchschnitt Essens in Höhe von 3.937 € 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 Bäuminghausstraße	250 m
Nahversorgung:	Diverse Versorgungseinrichtungen	250 - 300 m

Die Parksituation in dem Wohnquartier kann als entspannt bewertet werden. Auf der öffentlichen Straße sind öffentliche Stellplätze in ausreichendem Maße vorhanden. 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 Bäuminghausstraße 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 Bäuminghausstraße 97 ist eingebunden in die geschlossene Bauweise der angrenzenden Gebäude und grenzt im rückwärtigen Bereich an eine Freifläche an. Das Gebäude Bäuminghausstraße 95 ist lediglich einseitig angebaut.

Die Grundstücksfläche ist zur Bäuminghausstraße hin vollständig bebaut. Ein Vorgarten besteht nicht. Seitlich grenzt die Bäuminghausstraße 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 Abstandsflächen zu den umliegenden Bebauungen sind gegeben.



3.8.2 Schadstoffbelastung

Durch den Sachverständigen wurde eine Anfrage bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Essen⁴ 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. 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.

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 Arnsberg⁵ 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 Schieflagen 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 Essen⁶ wurde bestätigt, dass die

⁴ Schreiben vom 12.08.2024 - Aktenzeichen 0869/24 und 0897/24.

⁵ Schreiben vom 26. Juli 2024 – AZ: 60.70.74-002/2024-212.

⁶ Stadt Essen, Schreiben vom 12. August 2025 – AZ 66-4-3-24ANL-406.

Erschließungsbeiträge vollständig getilgt sind. Mögliche zukünftige Abgaben, deren Grundlage zum Wertermittlungsstichtag 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 Bewertungsgrundstück sind keine Baulasten eingetragen. Eine zusätzliche Anfrage bei der Stadt Essen hat den baulastenfreien Zustand des Bewertungsobjekts bestätigt.⁷

3.8.6 Bauordnungsrechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des gültigen Bebauungsplanes Kleine Hammerstraße, Bäuminghausstraße, 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.
- Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,8
- Zweigeschossige Bauweise
- Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

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.

⁷ Stadt Essen, Schreiben vom 23. August 2024- AZ: 61-1-5-04960-2024.

	Richtwertgrundstück:	Bewertungsgrundstück:	Anpassung:
Stichtag des BRW:	1. Januar 2025	21. August 2025	keine
Entwicklungsstufe:	baureifes Land	baureifes Land	keine
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	keine
Abgabenrechtlicher Zustand:	beitragsfrei	beitragsfrei	keine
Geschossigkeit:	I-II Geschosse	II Geschosse	keine
Grundstückstiefe Wohnbauland:	max: 40	ca: 20 Meter	keine

Das Bewertungsgrundstück entspricht in allen Merkmalen den Vorgaben⁸ des Richtwertgrundstücks. Anpassungen des Bodenrichtwertes sind daher nicht vorzunehmen.

Die Eigentumswohnung hält an diesem Grundstück einen Miteigentumsanteil in Höhe von 777 / 10.000. Aus diesem Miteigentumsanteil ermittelt sich ein fiktiver Grundstücksanteil in Höhe von 48,6 m² (626 m² / 10.000 X 777). Der Wert des fiktiven Grundstücksanteils beträgt für das Bewertungsobjekt 13.619 € (280 € BRW * 48,6 m²). Bei den weiteren Berechnungen wird von einem gerundeten fiktiven Grundstücksanteil in Höhe von 13.600 € gerechnet.

3.9 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.9.1 Gebäudebeschreibung

3.9.1.1 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:

Gebäudefeil:	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

⁸ Gutachterausschuss der Stadt Essen, Auszug aus dem amtlichen Informationssystem BORISNRW.

Beheizung:	Gaskombitherme in jeder Wohnung
Warmwasserversorgung	Durchlauferhitzer in jeder Wohnung

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

3.9.1.2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Zu bewerten ist im Rahmen dieses Gutachtens eine 50,51 m² große Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss rechts des Gebäudes Bäuminghausstraße 97. Grundrisspläne sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt. Die Zwischenwände sind jedoch vollständig entfernt worden. Das Bewertungsobjekt konnte zum Wertermittlungsstichtag nur in Teilflächen besichtigt werden.

Die Wohnung befindet sich in einem rohbaulichen Zustand und ist mit sperrmüllähnlichen Gegenständen vollständig zugestellt. Erkennbar sind keine haustechnischen Anlagen vorhanden. Der Stromzähler ist ausgebaut und eine Gaskombitherme war nicht vorhanden. Flächen für ein Bad sind erkennbar. Es sind jedoch keine Badinstallationen vorhanden. Nach Aussage einer Eigentümerpartei ist die Wohnung von der Wasserversorgung abgeschnitten.

Die Räume machten dennoch einen nutzbaren und baulich weitgehend mängelfreien Gesamtzustand, der dem baulichen Zustand des Hauses entspricht.

3.9.1.3 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 Wertermittlungsstichtag ein Baualter von 73 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 Wertermittlungsstichtag von 73 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. Der bauliche Zustand des Gebäudes Bäuminghausstraße 97 lässt durch den Zustand der Fassade, der Dach- und Kellerflächen keine längere Nutzungsdauer erwarten.

3.9.2 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 %⁹ ausgewiesen. Liegenschaftzinssätze werden von den Gutachterausschüssen auf der Basis von Kaufpreissammlungen abgeleitet und in den Grundstücksmarktberichten

⁹ Grundstücksmarktbericht Essen 2025, Absatz 6.1.4.1.

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 Bäuminghausstraße 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.

Der Grundstücksmarktbericht macht lediglich zu der Lagebewertung des Liegenschaftzinssatzes eine Vorgabe. Für die weiteren Abweichungen der genannten Merkmale wurden durch den Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.¹⁰ 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 Liegenschaftzinssatz wird objektspezifisch wie folgt angepasst:

1,7%	Mittelwert nach Grundstücksmarktbericht
0,5%	Zuschlag für mäßige Lage
0,5%	Zuschlag für geringere Restnutzungsdauer
2,7%	Objektspezifischer Liegenschaftszins

Für das Wertermittlungsobjekt wird daher ein Liegenschaftszins in Höhe von 2,7 % angesetzt. Eine weitere Anpassung des Liegenschaftzinssatzes 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 Liegenschaftzinssatz 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 Gesamtrentenwert des Grundstückes abzüglich Reinertragsanteil des Grund und Bodens.

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

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. 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 Eigentumswohnungen 10 hat eine Wohnfläche von 50,51 m². Aus dem Mietenspiegel 2024 der Stadt Essen¹¹ wird der marktübliche Mietzins wie folgt abgeleitet:

*¹¹ <https://service.esSEN.de/detail/-/vr-bis-detail/dienstleistung/43077/show>.

Tabelle 1	Wohnfläche in m ²	50,51	A
	Basis-Nettomiete in €/m ²	6,64	B
Tabelle 2	Kategorie 1: Baualtersklasse (%)	0%	C
	Kategorie 2: Wohnungstyp (%)	0%	D
	Kategorie 3: Wohnungsausstattung (%)	3,1%	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 (%)	1,2%	I
Summe der Zu- / Abschläge (Euro/m ²)	Feld B X Feld I / 100	0,08	J
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete (€/m ²)	Feld B X Feld J	6,72	K
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete (€)	Feld A X Feld K	339,41	L
Spannungsuntergrenze (€/m ²)	Feld K X 0,83	5,58	M
Spannungsuntergrenze (€)	Feld M X Feld A	281,71	N
Spannungsobergrenze (€/m ²)	Feld K X 1,18	7,93	O
Spannungsobergrenze (€)	Feld O X Feld A	400,51	P

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 Bäuminghausstraße der Lage VI zugeordnet wurde (-1,9 %). Die Summe der Zu- und Abschläge beträgt +1,2 %. In der weiteren Berechnung wird ein Mietzins in Höhe von 6,72 €/m² Wohnfläche zum Ansatz gebracht.

Die folgende Berechnung ermittelt zunächst den Rohertrag des Wertermittlungsobjektes.

Marktüblicher Rohertrag	
Mietfläche:	50,51 m ²
Marktüblicher Mietzins:	6,72 €
Marktüblicher Mietertrag der Wohnung monatlich:	339 €
Marktüblicher Mietertrag der Wohnung jährlich:	4.068 €

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

4.3.3.2 Ermittlung des Grundstücksreinertrages

Marktüblicher Grundstücksreinertrag:	4.068 €		
Bewirtschaftungskosten:	Kostenansatz:	Menge:	Kosten:
Verwaltungskosten Eigentumswohnungen:	420,00 €	1 WE	-420,00 €
Betriebskosten nicht umlagefähig:	1,20 €	50,51 m ²	-60,61 €
Instandhaltungskosten Wohnung:	13,80 €	50,51 m ²	-697,04 €
Mitausfall Wohnen:	2%	4.068 €	-81,36 €
Summe Bewirtschaftungskosten:			-1.259,01 €
Anteil am Rohertrag:			-30,9%
Grundstücksreinertrag:			2.808,99 €



Der Grundstücksreinertrag des Grundstücks beträgt 2.808,99 € jährlich. Die Ansätze zu den Verwaltungs- und Instandhaltungskosten wurden aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen¹² 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:	777
Fiktiver Grundstücksanteil:	48,64 m ²
Bodenrichtwert:	280,00 €/m ²
Summe der Grundstückswerte:	13.619,26 €
Summe der Grundstückswerte (gerundet):	13.600,00 €
Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:	2,7%
Bodenwertverzinsung:	367,20 €
 Jahresreinertrag: 2.808,99 €	
Bodenwertverzinsung: -367,20 €	
Reinertrag der baulichen Anlage: 2.441,79 €	

Der Reinertrag der baulichen Anlage beträgt 2.441,79 € 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 14 Jahre. Durch die Restnutzungsdauer und den Liegenschaftszins ermittelt sich ein Barwertfaktor, der mit dem Gebäudereinertrag multipliziert wird.

¹² Grundstücksmarktbericht Essen 2022, Absatz 8.3 ab Seite 89.

Ertragswert der baulichen Anlage:	
Reinertrag der baulichen Anlage:	2.441,79 €
Baujahr:	1952
Gesamtnutzungsdauer:	80
Alter des Bauwerks:	73
Modifizierte Restnutzungsdauer in Jahren:	14
Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:	2,7%
Barwertfaktor:	11,5306
Ertragswert der baulichen Anlage: 28.155,27 €	

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 28.155,27 €.

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:	13.600,00 €
Ertragswert der baulichen Anlage:	28.155,27 €
Vorläufiger Ertragswert:	41.755,27 €

Der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjektes beträgt 41.755,27 €.

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

41.755,27 €

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 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 ausreichende 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 21 vergleichbaren Objekten zugesandt. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen im Stadtteil Altenessen-Süd wurden Kauffälle vergleichbarer Stadtteile in die Betrachtung einbezogen. Kauffälle der Jahre 2023 bis 2025 mit Baujahren von 1945 bis 1960 wurden dargestellt. Der Auswertung liegen Wohnflächen von 50-80 m² zugrunde, sowie ein einfacher Gebäudestandard.

Die Vergleichsdaten des Gutachterausschusses ergeben das folgende Bild:

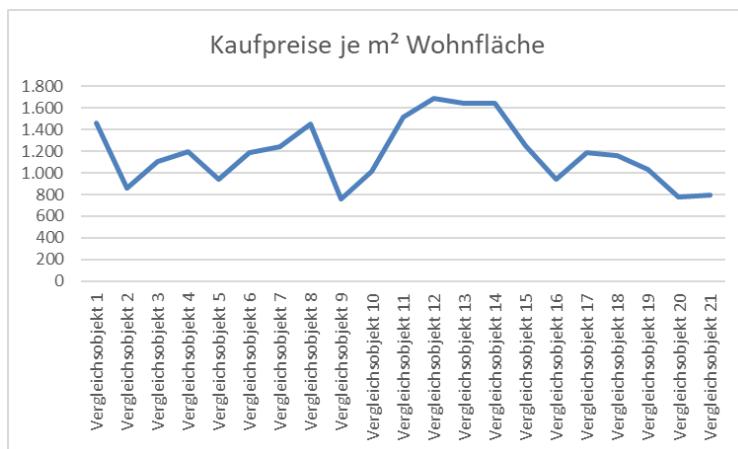
	Vertrags-datum	Stadtteil	GesKP [€]	Mietsituation	WF [m ²]	Anz. WohnEin.	Baujahr	Anz. Geschosse	Geschosslage	Balkon / Terrasse	Garage / Stellplatz	Gebäude-standard	Wohnlage	Gesamtgrund-stücksfläche [m ²]	ber. KP [€/m ²]
Vergleichsobjekt 1	20.01.2023	Altenessen-Süd	107.000	vermietet	69	8	1958	3	2. OG	ja	ja	2,4	einfach	771	1.462
Vergleichsobjekt 2	25.01.2023	Ostviertel	65.000	k.A.	76	10	1950	3	1. OG	nein	nein	2,0	einfach	712	855
Vergleichsobjekt 3	23.02.2023	Ostviertel	62.000	vermietet	56	7	1950	3	Erdgeschoss	nein	nein	2,4	einfach	921	1.107
Vergleichsobjekt 4	21.04.2023	Ostviertel	85.000	unvermietet	71	5	1955	4	2. OG	nein	nein	1,9	einfach - mittel	146	1.197
Vergleichsobjekt 5	16.05.2023	Altenessen-Süd	80.000	vermietet	80	6	1955	3	Erdgeschoss	nein	ja	2,5	einfach - mittel	847	938
Vergleichsobjekt 6	06.06.2023	Borbeck-Mitte	95.000	unvermietet	80	5	1961	2	1. OG	ja	nein	2,4	einfach - mittel	1.046	1.188
Vergleichsobjekt 7	13.07.2023	Ostviertel	66.000	vermietet	53	7	1950	3	1. OG	nein	nein	2,0	einfach	921	1.245
Vergleichsobjekt 8	23.08.2023	Frirtrup	90.000	vermietet	55	4	1960	3	Dachgeschoss	nein	ja	1,9	einfach	285	1.455
Vergleichsobjekt 9	12.09.2023	Ostviertel	60.000	vermietet	79	6	1953	2	Erdgeschoss	nein	nein	1,9	einfach	1.543	759
Vergleichsobjekt 10	14.12.2023	Allendorf	84.000	vermietet	83	5	1955	3	2. OG	nein	nein	2,2	einfach - mittel	306	1.012
Vergleichsobjekt 11	07.02.2024	Altenessen-Süd	85.000	unvermietet	56	8	1955	4	1. OG	ja	nein	2,5	einfach	891	1.518
Vergleichsobjekt 12	15.02.2024	Bochold	130.000	unvermietet	72	8	1959	3	2. OG	ja	ja	2,5	einfach	544	1.694
Vergleichsobjekt 13	25.04.2024	Steele	115.000	vermietet	70	7	1959	3	2. OG	ja	nein	2,5	einfach - mittel	4.354	1.643
Vergleichsobjekt 14	25.04.2024	Steele	115.000	vermietet	70	7	1959	3	Erdgeschoss	ja	nein	2,5	einfach - mittel	4.354	1.643
Vergleichsobjekt 15	04.06.2024	Karnap	92.000	vermietet	73	8	1958	3	Dachgeschoss	nein	nein	2,5	einfach	484	1.253
Vergleichsobjekt 16	18.06.2024	Ostviertel	59.500	vermietet	63	6	1953	2	Erdgeschoss	nein	nein	2,5	einfach	1.543	944
Vergleichsobjekt 17	18.06.2024	Ostviertel	64.000	unvermietet	54	11	1950	4	1. OG	nein	nein	2,5	einfach	352	1.185
Vergleichsobjekt 18	28.06.2024	Altenessen-Süd	58.000	unvermietet	50	5	1956	3	2. OG	nein	nein	2,5	einfach	626	1.160
Vergleichsobjekt 19	05.11.2024	Ostviertel	63.860	vermietet	62	6	1951	2	Dachgeschoss	nein	nein	2,5	einfach	442	1.030
Vergleichsobjekt 20	21.02.2025	Altenessen-Süd	57.000	unvermietet	67	7	1954	3	2. OG	nein	nein	2,5	einfach	845	776
Vergleichsobjekt 21	15.04.2025	Altenessen-Süd	45.000	vermietet	54	4	1956	3	Erdgeschoss	nein	ja	2,5	einfach	1.736	792
														Mittelwert	1.184

Bei der Auswertung der Vergleichswerte ist Folgendes festzustellen:

- Im Durchschnitt werden Gebäude mit diesen Merkmalen zu Kaufpreisen in Höhe von 1.184 €/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 fünf der Vergleichsobjekte sind mit PKW-Stellplatz oder Garage. 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.
- Lediglich sechs Vergleichsobjekte verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Dieses Merkmal hat einen deutlich erkennbaren Einfluss auf den bereinigten Kaufpreis. Alle Vergleichsobjekte mit diesem Merkmal weisen Kaufpreise von über 1.000 € m² Wohnfläche auf.

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 m² Wohnfläche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Grundstücksmarktes genutzt. Die Auswertung zeigt deutlich, dass unter Berücksichtigung der Wertausreißer ein homogenes Bild der Kaufpreise je m² Wohnfläche zu erkennen ist. Daher wird im Rahmen dieses Vergleichswertverfahrens der Preis pro m² Wohnfläche als Vergleichsmaßstab zugrunde gelegt.

4.4.3 Auswahl der Vergleichsobjekte

Die im Rahmen des Vergleichswertverfahrens zu berücksichtigenden Vergleichsobjekte müssen mit dem Bewertungsobjekt eine hinreichende Übereinstimmung aufweisen. Alle Vergleichsobjekte wurden auf die Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt geprüft.

Das Vergleichsobjekt Nr. 1 weist mit dem Bewertungsobjekt eine deutliche Übereinstimmung auf. Der dargestellte bereinigte Kaufpreis weicht deutlich von den Kaufpreisen der übrigen Vergleichsobjekte ab. Dieses Vergleichsobjekt wird als statistischer Ausreißer nicht weiter berücksichtigt. Die Vergleichsobjekte Nr. 4, 7 und 8 sowie die Objekte mit den Nummern 11 bis 15 weisen baulichen einen Zustand vor, der sich von dem des Bewertungsobjekts deutlich unterscheidet. Die Fassaden und Dacheindeckungen zeigen einen deutlich besseren Erhaltungszustand. Auch diese Gebäude sind nicht modernisiert, aber deutlich besser technisch bewirtschaftet und setzen sich von den übrigen Vergleichsobjekten deutlich ab. Bei den Vergleichsobjekten Nr. 11 bis 15, sowie 17 und 18 ist dieser bessere bauliche Zustand an dem Gebäudestandard 2,5 deutlich ablesbar. Daher wurde bei diesen Objekten auch ein höherer Kaufpreis erzielt.

Unter Ausschluss der vorgenannten sieben Vergleichsobjekte verbleiben 10 Objekte, die mit dem Bewertungsobjekt eine hinreichende Übereinstimmung aufweisen.

	Vertrags-datum	Stadtteil	GesKP [€]	Mietsituation	WF [m ²]	Anz. WohnEin.	Baujahr	Anz. Geschosse	Geschosslage	Balkon / Terrasse	Garage/Stellplatz vorhanden	Gebäude-standard	Wohnlage	Gesamtgrundstücksfläche [m ²]	ber. KP [€/m ²]
Vergleichsobjekt 2	25.01.2023	Ostviertel	65.000	k.A.	76	10	1950	3	1. OG	nein	nein	2,0	einfach	712	855
Vergleichsobjekt 3	23.02.2023	Ostviertel	62.000	vermietet	56	7	1950	3	Erdgeschoss	nein	nein	2,4	einfach	921	1.107
Vergleichsobjekt 5	16.05.2023	Altensen-Süd	80.000	vermietet	80	6	1955	3	Erdgeschoss	nein	ja	2,5	einfach - mittel	847	938
Vergleichsobjekt 6	06.06.2023	Borbeck-Mitte	95.000	unvermietet	80	5	1961	2	1. OG	ja	nein	2,4	einfach - mittel	1.046	1.188
Vergleichsobjekt 9	12.09.2023	Ostviertel	60.000	vermietet	79	6	1953	2	Erdgeschoss	nein	nein	1,9	einfach	1.543	759
Vergleichsobjekt 10	14.12.2023	Altendorf	84.000	vermietet	83	5	1955	3	2. OG	nein	nein	2,2	einfach - mittel	306	1.012
Vergleichsobjekt 16	18.06.2024	Ostviertel	59.500	vermietet	63	6	1953	2	Erdgeschoss	nein	nein	2,5	einfach	1.543	944
Vergleichsobjekt 19	05.11.2024	Ostviertel	63.860	vermietet	62	6	1951	2	Dachgeschoss	nein	nein	2,5	einfach	442	1.030
Vergleichsobjekt 20	21.02.2025	Altensen-Süd	57.000	unvermietet	67	7	1954	3	2. OG	nein	nein	2,5	einfach	845	776
Vergleichsobjekt 21	15.04.2025	Altensen-Süd	45.000	vermietet	54	4	1956	3	Erdgeschoss	nein	ja	2,5	einfach	1.736	792

Mittelwert: 940,10 €

Die Reduzierung der Vergleichsobjekte führt zu einer Mittelwertbildung aller bereinigten Kaufpreise in Höhe von 940 €/m² Wohnfläche.



4.4.4 Anpassung der Vergleichsobjekte

Die verbleibenden Vergleichsobjekte sind an den Wertermittlungsstichtag anzugeleichen. Einige Vergleichsobjekte weisen deutlich größere Grundstücksflächen auf, die durch Ansatz eines Umrechnungskoeffizienten an das Bewertungsobjekt angepasst werden müssen.

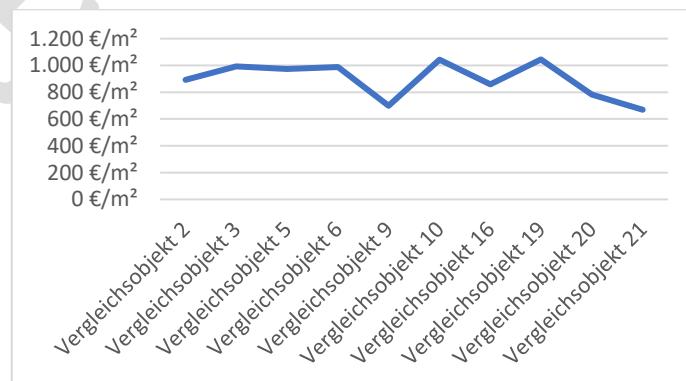
Die von dem Gutachterausschuss bereitgestellten Vergleichspreise stammen aus den Jahren 2023 bis 2025. Diese Vergleichskaufpreise sind auf den Wertermittlungsstichtag anzupassen. Dies erfolgt auf Basis des Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 1,7 %. Dieser Liegenschaftszins wurde in dem Grundstücksmarktbericht 2025 für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Die folgende Berechnung passt die verbleibenden Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag an. Hierzu wurde die Differenz aus der Anzahl der Monate zwischen dem Vertragsdatum der Vergleichsobjekte und dem Wertermittlungsstichtag gebildet. Auf der Basis des Liegenschaftszinssatzes erfolgt die Anpassung der Werte auf den Wertermittlungsstichtag.

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 wurden von dem Gutachterausschuss nicht ermittelt. Daher wird auf Umrechnungskoeffizienten des Bewertungsgesetzes zur Umrechnung von abweichenden Grundstücksgrößen zugegriffen.

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

	Vertrags- datum	Stadtteil	GesKP [€]	Miet- situation	WF [m ²]	Anz. WohnEin.	Baujahr	Anz. Geschosse	Geschosslage	Balkon / Terrasse	Garage/Stell- platz vorhanden	Gebäu- de- standard	Wohnlage	Gesamtgrund- stücksfäche [m ²]	Auf Stichtag		Faktor Anpassung Grundstücks- größe angepasster ber. KP [€/m ²]	Auf Stichtag und Gr- öße angepasster ber. KP [€/m ²]	
															ber. KP [€/m ²]	Anpassung ber. KP [€/m ²]			
Vergleichsobjekt 2	25.01.2023	Ostviertel	65.000	k.A.	76	10	1950	3	1. OG	nein	nein	2,0	einfach	712	855	893 €/m ²	1,00	893 €/m ²	
Vergleichsobjekt 3	23.02.2023	Ostviertel	62.000	vermietet	56	7	1950	3	Erdgeschoss	nein	nein	2,4	einfach	921	1.107	1.154 €/m ²	0,86	992 €/m ²	
Vergleichsobjekt 5	16.05.2023	Altessen-Süd	80.000	vermietet	80	6	1955	3	Erdgeschoss	nein	ja	2,5	einfach - mittel	847	938	974 €/m ²	1,00	974 €/m ²	
Vergleichsobjekt 6	06.06.2023	Borbeck-Mitte	95.000	unvermietet	80	5	1961	2	1. OG	ja	nein	2,4	einfach - mittel	1.046	1.188	1.233 €/m ²	0,80	987 €/m ²	
Vergleichsobjekt 9	12.09.2023	Ostviertel	60.000	vermietet	79	6	1953	2	Erdgeschoss	nein	nein	1,9	einfach	1.543	759	785 €/m ²	0,89	698 €/m ²	
Vergleichsobjekt 10	14.12.2023	Altendorf	84.000	vermietet	83	5	1955	3	2. OG	nein	nein	2,2	einfach - mittel	306	1.012	1.042 €/m ²	1,00	1.042 €/m ²	
Vergleichsobjekt 16	18.06.2024	Ostviertel	59.500	vermietet	63	6	1953	2	Erdgeschoss	nein	nein	2,5	einfach	1.543	944	964 €/m ²	0,89	858 €/m ²	
Vergleichsobjekt 19	05.11.2024	Ostviertel	63.980	vermietet	62	6	1951	2	Dachgeschoss	nein	nein	2,5	einfach	442	1.030	1.045 €/m ²	1,00	1.045 €/m ²	
Vergleichsobjekt 20	21.02.2025	Altessen-Süd	57.000	unvermietet	67	7	1954	3	2. OG	nein	nein	2,5	einfach	845	776	783 €/m ²	1,00	783 €/m ²	
Vergleichsobjekt 21	15.04.2025	Altessen-Süd	45.000	vermietet	54	4	1956	3	Erdgeschoss	nein	ja	2,5	einfach	1.736	792	796 €/m ²	0,84	669 €/m ²	
																		Mittelwert: gerundet:	894,05 € 894,00 €

Die Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag führt zu einem Mittelwert in Höhe von 894 €/m² Wohnfläche. 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.



4.4.5 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Aus den bereinigten und an den Zeitpunkt der Wertermittlung angepassten Vergleichskaufpreisen wurde ein Mittelwert in Höhe von 894 €/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 51,08 m² wird zum Wertermittlungsstichtag ein unbelasteter Vergleichswert in Höhe von

$$50,51 \text{ m}^2 \times 894 \text{ €/m}^2 = \mathbf{45.155,94 \text{ €}}$$

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

4.4.6 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 auf das Jahr 2025 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 3.8.3 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.

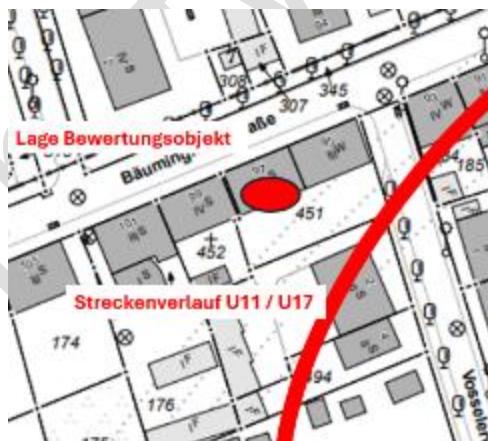
		Ertragswert	Vergleichswert
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:		41.755,27 €	45.155,94 €
Ausgangswert für Belastung:	20%	8.351,05 €	9.031,19 €
Marktanpassung:	28%	-2.338,30 €	-2.528,73 €
Wert der Belastung:		6.012,76 €	6.502,46 €

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 Anteilige Gebäudeschäden

Die konstruktiven Gebäudeteile 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 sachverständlich 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:	786
Anteil:	3.537,00 €

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 Gesamtzustands und der geringen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes, wird mit einem Abschlag auf den Verkehrswert in Höhe von

-3.000 €

gerechnet.

5.5 Herstellung eines vermietbaren Zustands

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem rohbauähnlichen Zustand. Sämtliche für eine Wohnnutzung erforderlichen Ausstattungsmerkmale sind nicht vorhanden. Um die Wohnung in einen Zustand zu versetzen, der eine Vermietung zu einer marktüblichen Miete ermöglicht, sind umfangreiche Arbeiten erforderlich. Die folgende Aufstellung umfasst die zur Herstellung der Vermietbarkeit erforderlichen Arbeiten:

Gewerk:	Kosten ca.:
Freiräumen der Wohnung:	3.000 €
Grundriss für das Bad schaffen:	2.500 €
Einbau einer Gaskombitherme:	4.500 €
Schaffung einer Elektroantriebverteilung:	3.500 €
Verlegung des Wohnungsstromzählers in den Keller:	3.000 €
Herstellung eines Wasseranschlusses:	2.500 €
Einbau eines neuen Bades:	6.800 €
Maler- und Tapezierarbeiten:	1.300 €
Deckenflächen spachteln:	1.200 €
Neue Innentüren:	1.500 €
Schaltermaterial:	500 €
Bauendreinigung:	400 €
Unvorhergesehenes:	1.500 €
Gesamtkosten:	32.200 €

Sofern die vorgenannten Arbeiten umgesetzt werden, ist eine Vermietung der Wohnung zu dem im Ertragswertverfahren ermittelten marktüblich erzielbaren Mietzins, realistisch.

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:	41.755,27 €	45.155,94 €
Marktanpassung:	- €	- €
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	41.755,27 €	45.155,94 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Bergschädenminderwertverzicht:	- 6.012,76 €	- 6.502,46 €
Tunnelrecht Stadt Essen:	- €	- €
Anteilige Gebäudeschäden:	- 3.000,00 €	- 3.000,00 €
Herstellung eines vermietbaren Zustands:	- 32.200,00 €	- 32.200,00 €
Summe der BOG's:	- 41.212,76 €	- 41.702,46 €
Verkehrswert:	542,51 €	3.453,48 €
Verkehrswert (gerundet):	1.000,00 €	3.000,00 €

6.3 Ableitung des Verkehrswertes

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

Für eine Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens spricht die Qualität der durch den Gutachterausschuss der Stadt Essen bereitgestellten vergleichbaren Kauffälle. Es lagen keine Kauffälle in dem Stadtteil des Bewertungsobjektes vor. In Summe wurden 21 Datensätze vergleichbarer Kauffälle vorgelegt, der gleiche wirtschaftliche Rahmendaten vorweist. Aus diesen 21 Datensätzen konnten 10 Kauffälle herausgefiltert werden, die mit dem Bewertungsobjekt eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Merkmalen aufweisen. Unter Berücksichtigung einer Anpassung der unterschiedlichen Kaufzeitpunkte an den Wertermittlungsstichtag, kann der Vergleichswert nachvollziehbar abgeleitet werden.

Für eine Plausibilisierung des Verkehrswertes durch das Ertragswertverfahren, spricht die Anzahl und Qualität der verfügbaren Daten. Der Mietenspiegel der Stadt Essen bietet eine gute Grundlage zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete für dieses Objekt. Der Grundstücksmarktbericht 2025 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. Somit liegen die wesentlichen Daten zur Bewertung des Objektes, im Rahmen des Ertragswertverfahrens, als klare und nachvollziehbare Datengrundlage, vor.

Der Ertragswert des Bewertungsobjektes weicht mit einer sehr geringen Abweichung in Höhe von -2 T€ von dem Vergleichswert ab. Die Plausibilisierung ist durch diese geringe Abweichung gegeben.

Das Sachwertverfahren wird bei Immobilien angewandt, die nicht am Mietmarkt gehandelt werden und deren Wert sich an den Herstellungskosten oder Wiederbeschaffungskosten bemisst. Das Sachwertverfahren wird überwiegend bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewandt und bleibt daher im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens unberücksichtigt.

Der unbelastete Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 10 in dem Gebäude Bäuminghausstraße 97 in Essen, Flur 39, Flurstück 451, Wohnungsgrundbuch 3898, wird zum Wertermittlungsstichtag am 8. September 2025 auf

3.000 €

(dreitausend 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, 19. September 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: 451
Flur: 39
Gemarkung: Altenessen
Bäumingenhausstr. 97, Essen u.a.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Stadtgrundkarte 1:1000

Erstellt: 15.07.2024
Zeichen: El 2024-2184



7.2 Bilder



Straßenseite



Rückseite



Kellerabgang



Treppenhaus



Treppenhaus



Treppenhaus





Dacheindeckung



Dachraum



Raum zur Straßenseite



Raum zur Gartenseite



Raum zur Straßenseite mit Verbau eines möglichen Bades

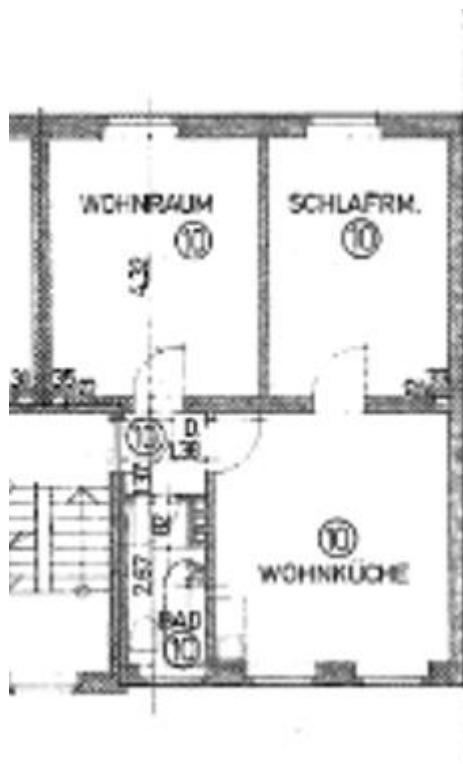


Raum zur Straßenseite mit Blick in die bauliche Abtrennung



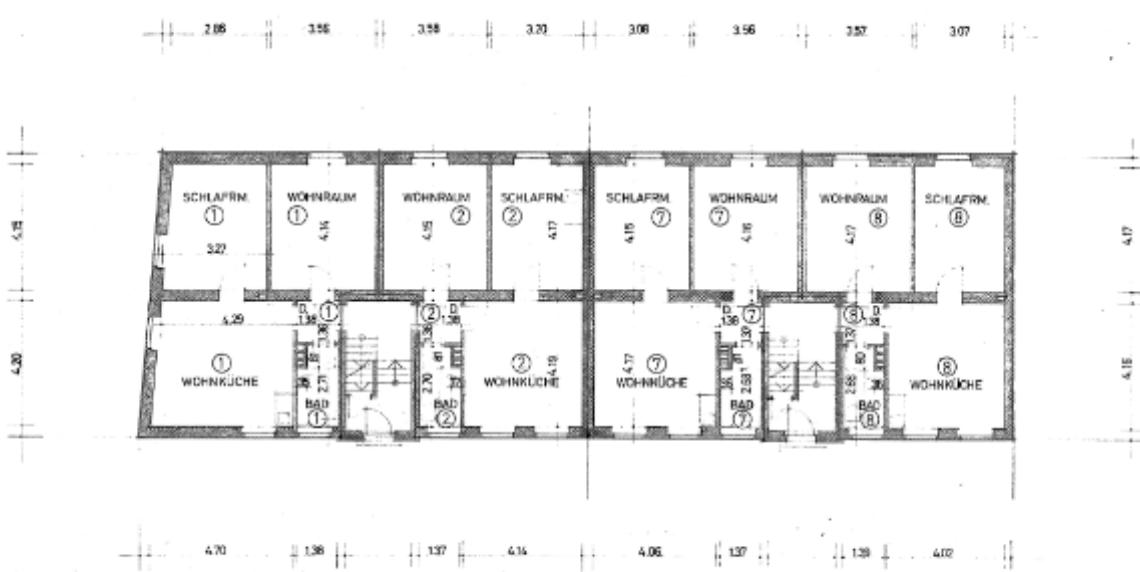
Kellerflächen

7.3 Grundrisse und Ansichten



Aktueller Grundriss Wohnung 10, Bäuminghausstraße 97

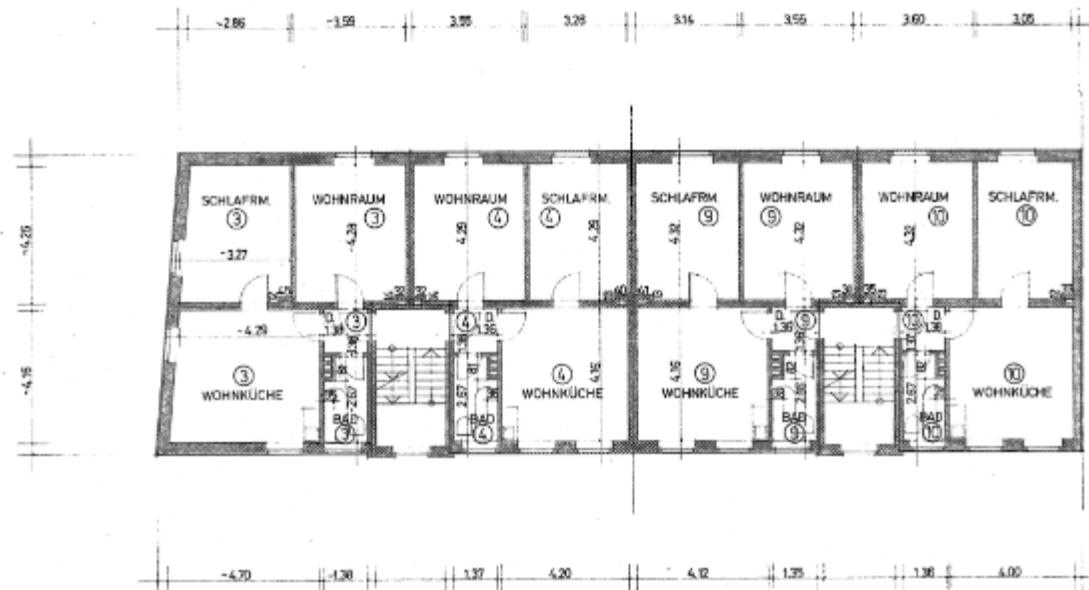
Grundriss wurde geändert!



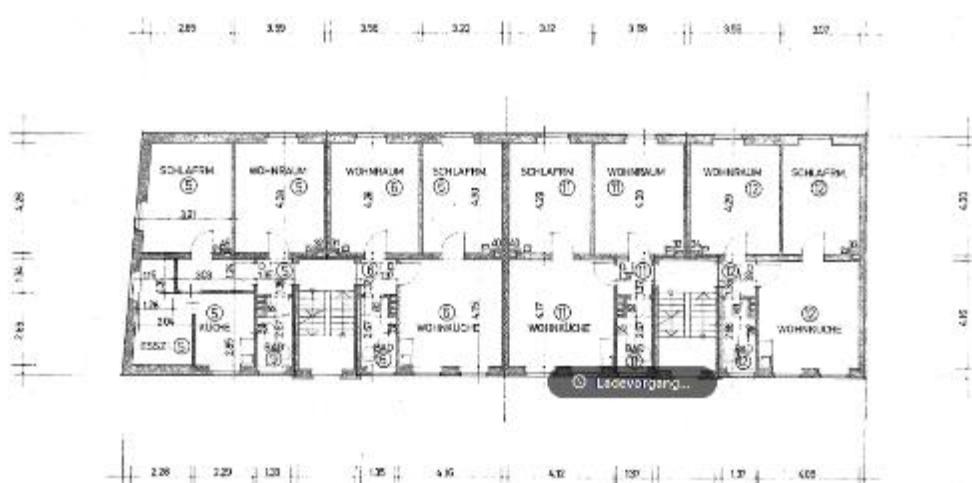
Erdgeschoss, Bäuminghausstraße 95 und 97

(EG Bäuminghausstraße 97 wurde umgebaut! Plan ist nicht aktuell.)

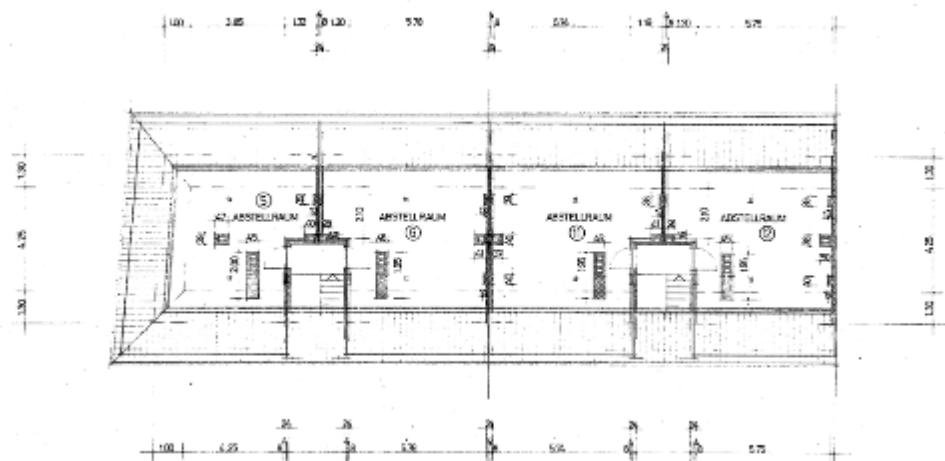




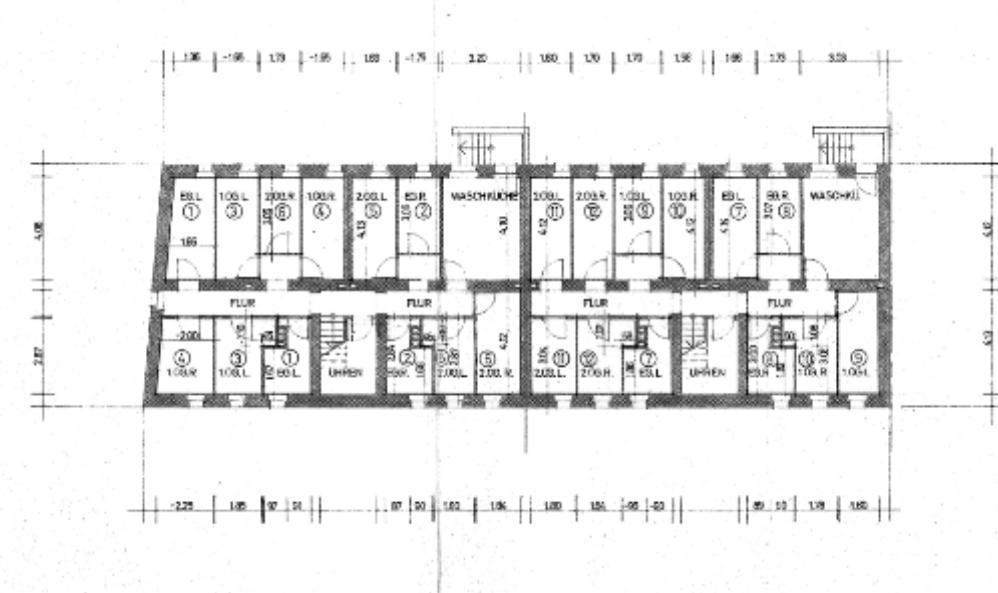
1. Obergeschoss, Bäumingenhausstraße 95 und 97



2. Obergeschoss, Bäumingenhausstraße 95 und 97



Dachgeschoss , Bäuminghausstraße 95 und 97



Kellergeschoß, Bäuminghausstraße 95 und 97

(KG Bäuminghausstraße 97 wurde umgebaut! Plan ist nicht aktuell.)





Schnitte / Ansichten

