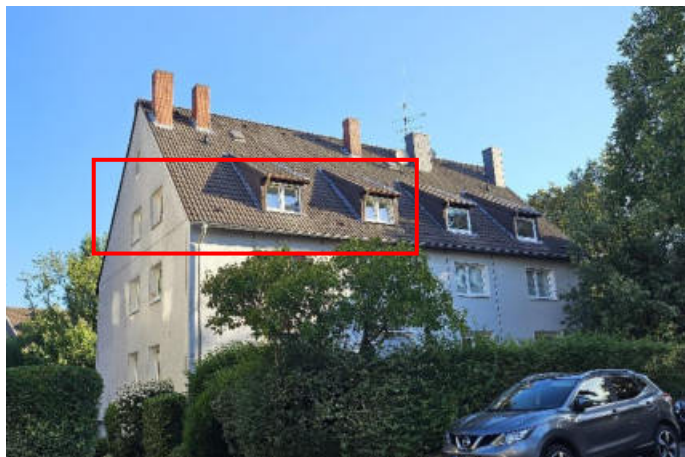


10.09.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 185 K 8/25



**Objekt:** **439,89 / 10.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit vier Mehrfamilienhäusern und einem Garagengebäude bebauten Grundstück in **45359 Essen**, Unterstraße 32, 34, Glockenstr. 13, 15, Gemarkung Frintrop, Flur 12, Flurstück 196, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 24**, gelegen in der **Glockenstraße 15**, Dachgeschoss rechts (vom rückwärtigen Eingang aus gesehen), Wohnungsgrundbuch von Frintrop Blatt 1450

**Verkehrswert:** **136.000,00 Euro**

Wertermittlungsstichtag  
(= Qualitätsstichtag): 19.08.2025

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	11
1.3 Erschließungszustand	12
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	13
2. Gebäudebeschreibung	17
2.1 Fotoreportage	19
2.2 Ausführung und Ausstattung	25
2.3 Massen und Flächen	31
3. Verkehrswertermittlung	32
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	32
3.2. Bodenwertermittlung	34
3.2.1 Bodenrichtwert	34
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	35
3.3 Ertragswertermittlung	37
3.3.1 Ertragswert	42
3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 24	43
3.4 Vergleichswertermittlung	44
3.4.1 Immobilienrichtwert	47
3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 24	48
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	49
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 24	49

Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus der Teilungserklärung.

## A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 14.05.2025:

### Beglaubigte Abschrift

185 K 8/25



### Amtsgericht Essen

### Beschluss

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung

des Wohnungseigentums

**Wohnungsgrundbuch von Frintrop, Blatt 1450,  
BV lfd. Nr. 1**

439,89/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Frintrop, Flur 12,  
Flurstück 196, Wohnbaufläche, Glockenstraße 13, 15 / Unterstraße 32, 34, Größe:  
2.957 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Glockenstraße 15 gelegenen  
Wohnung im Dachgeschoss rechts mit einem Abstellraum im Keller- und  
Dachgeschoss, Nr. 24 des Aufteilungsplans

XXXXXXXXXX

## B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
  - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßen und Verkehr der Stadt Essen aus GA Höffmann-Dodel 185 K 019/17 und Aktualisierung über die Internetseite der Stadt Essen.
  - 1.2 Schreiben der Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung aus GA Höffmann-Dodel 185 K 019/17 und aktuelle Auskunft über das Geoportal Essen, Baulastinformation: <https://geoportal.essen.de/baulastinformation/>.
  - 1.3 Schreiben des Bergamtes Gelsenkirchen aus GA Höffmann-Dodel 185 K 019/17.
  - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes aus GA Höffmann-Dodel 185 K 019/17.
  - 1.5 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Wohnungsgrundbuch von Frintrop, Blatt 1450 vom 15.04.2025.
  - 1.6 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zum planungsrechtlichen Zustand aus GA Höffmann-Dodel 185 K 019/17, und aktuelle Auskunft über das Geoportal Essen zum planungsrechtlichen Zustand: <https://geoportal.essen.de/planenbauen/>
  - 1.7 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
  - 1.8 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2025.
  - 1.9 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
  - 1.10 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen: <https://geoportal.essen.de/laermkarte/>
  - 1.11 Einsicht in die Starkregenkarte: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>
  - 1.12 Teilungserklärung und zugehörige Aufteilungspläne.
  
2. Durchgeführter Ortstermin:
  - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 19.08.2025.  
Teilnehmer:  
Eine Miteigentümerin einer anderen Wohnung in der Anlage  
Die Mieter der Wohnung  
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige  
Herr Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel  
Am Ortstermin konnten die gemeinschaftlichen Anlagen, bzw. die Außenanlagen, die Fassaden des Gebäudes, der Keller und das Treppenhaus sowie das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 24 besichtigt werden.
  - 2.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. I. Heppner ausgeführt wurden: Fotoreportage am Ortstermin und Assistenz beim Aufmaß.

3. Eigentümer: xxx
4. Feststellungen auf Grund von Anfragen bei der Hausverwaltung:
  - 4.1 Angaben zu den Rücklagen, Energieausweis, Informationen zu Sonderumlagen etc.
  - 4.2 Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist die xxx.
5. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 19.08.2025 festgelegt.
6. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 55 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit 4 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich wurden eine anonymisierte Internetversion als PDF und eine PDF des Gutachtens gefertigt.

## **1. Grundstücksbeschreibung**

### **1.1 Tatsächliche Eigenschaften**

Ort und Einwohnerzahl: Essen (ca. 590.000 Einwohner).

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

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

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



Quelle: wikipedia.de

Lage, Entfernungen:

Essen-Frintrop.

Der im Westen Essens gelegene Stadtteil mit speziellem Dorf Charakter, verbindet trotz Randlage eine gute Verkehrsanbindung an die Innenstadt und die Autobahnen mit dem Naherholungswert attraktiver Grün- und Waldflächen im Umkreis.

Der Stadtteil Frintrop gliedert sich in Ober- und Unterfrintrop. Während Oberfrintrop durch Eigenheime geprägt ist, weist Unterfrintrop eine dichtere Wohnbebauung auf. Einkaufsmöglichkeiten bieten die Einkaufsmeile in der Frintroper Straße, sowie das Einkaufszentrum *CentrO* in der *Neuen Mitte Oberhausen*, in etwa 2 km Entfernung.

Entfernungen vom zu bewertenden Objekt:

Ca. 8,5 m bis zum Hauptbahnhof.

Ca. 9,5 km bis zum Essener-Stadtkern.

Ca. 2,3 km in nordwestlicher Richtung zur Autobahn A42 an der Anschlussstelle Essen-Oberhausen.

Ca. 4,3 km in südwestlicher Richtung zur Autobahn A40 an der Anschlussstelle Mülhausen-Dümpten.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere Wohnlage; Wohnlageklasse 3 gemäß Mietpiegel Essen 2022.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. In nächster Nähe liegen ein Ärztehaus, die Arbeiterwohlfahrt, sowie Restaurants und Kneipen.

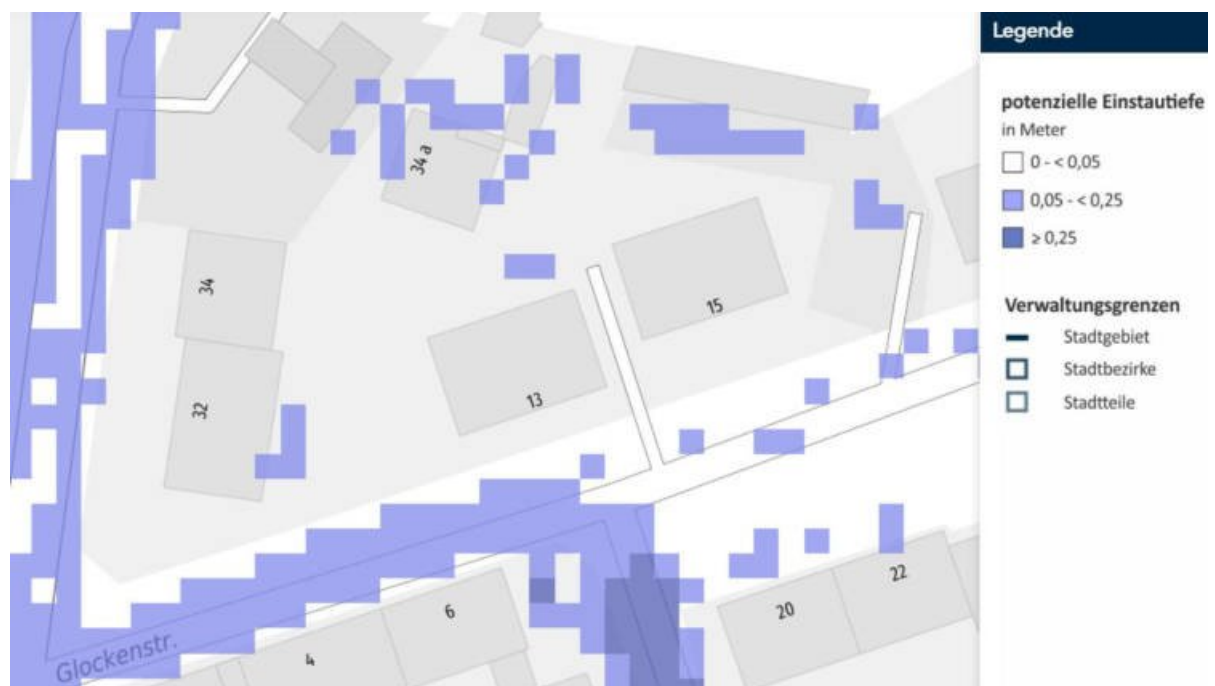
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Die Glockenstraße und die Unterstraße sind mit ein- bis viergeschossigen Mietshäusern in offener Bauweise bebaut.

Das zu bewertende Grundstück ist mit insgesamt 4 Mehrfamilienhäusern und einem Garagengebäude bebaut. In der näheren Umgebung befinden sich zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser.

Starkregenereignisse:

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



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

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

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

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

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

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

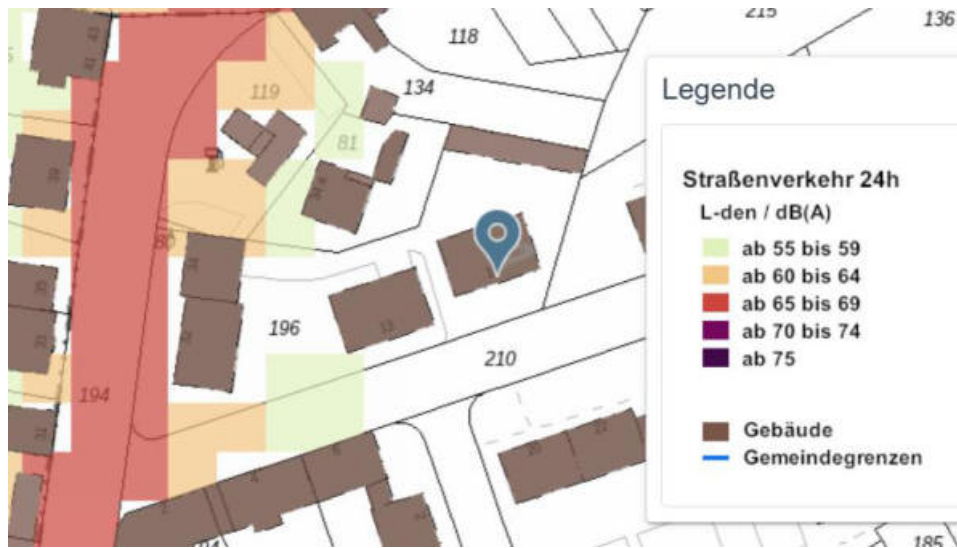
Lärmimmission:

Im Bereich der zu bewertenden Wohnung in der Glockenstraße 15 konnten keine erhöhten Lärmimmissionen festgestellt werden.

Die *Unterstraße* hingegen ist eine sehr stark befahrene Straße mit erhöhter Lärmimmission.

Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer sehr hohen Belastung. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmaktionsplanung gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel im  $\geq 65$  dB(A) für den Straßenlärm tagsüber. Hiervon sind jedoch nur die Straßenfassaden der Gebäude *Unterstr. 32 und 34* betroffen.

Auszug aus der Lärmkarte Essen im Bereich der Unterstraße / Glockenstraße, Straßenlärm 24h:



Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen – Frintrop eingefügt.



Lizenz Nr.: 73/2007, Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen.

## 1.2 Gestalt und Form

Zur Übersicht wird nachfolgend die Flurkarte mit dem zu bewertenden Grundstück, Flurstück 196, eingefügt (unmaßstäblich). Anmerkung: Das Reihengaragengebäude wurde auf der Flurkarte nicht eingezeichnet.



Lizenz vom Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen

**Flurstück Nr. 196:**

Straßenfront <i>Glockenstr.:</i>	Ca. 85,00 m.
Straßenfront <i>Unterstr.:</i>	Ca. 43,00 m.
Mittlere Tiefe/Breite:	Ca. 25,00 – 35,00 m.
Grundstücksgröße:	2.957 m <sup>2</sup> .
Topografie:	Eben.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig.

**1.3 Erschließungszustand**

Straßenart:	<i>Unterstraße:</i> Öffentliche Straße. <i>Glockenstraße:</i> Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Unterstraße:</i> Ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn; beidseitige Gehwege, beidseitig Parkmöglichkeiten auf der Straße. <i>Glockenstraße:</i> Ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn; beidseitige Gehwege, einseitig Parkmöglichkeiten in Parkbuchten oder auf der Straße.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge für die Anliegerfronten zur <i>Unterstraße</i> und zur <i>Glockenstraße</i> sind getilgt. <i>Anmerkung:</i> Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines gesonderten Beschlusses frühestens im kommunalen Haushalt des Jahres 2024 stehen, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss, Frischwasser, Elektro, Telefon, Gas.

Grenzverhältnisse,  
nachbarliche Gemein-  
samkeiten:

Bei der zu bewertenden Bebauung handelt es sich um vier Mehrfamilienhäuser, von denen zwei an der *Unterstraße* und zwei an der *Glockenstraße* liegen. Die Gebäude an der *Unterstraße* sind aneinander gebaut und von gleicher Bauart. Gleiche Bauart und ebenso gleichen Grundriss (außer Balkone) haben die frei stehenden Gebäude an der *Glockenstraße*. Der vordere Grundstücksabschluss beinhaltet Vorgartenflächen mit Hecken zu den jeweiligen Straßen begrenzt. Die Hauseingänge befinden sich größtenteils an den rückwärtigen Gebäudefassaden, bzw. nur das Gebäude *Unterstraße 34*, wird über die *Unterstraße* erschlossen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich befestigte Wegeflächen, sowie ein Reihengaragengebäude welches über die Zufahrt von der *Glockenstraße* her erschlossen wird. Im Norden wie im Osten grenzt das Grundstück an bebaute Nachbargrundstücke an.

Anmerkung:

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

#### 1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches von Frintrop Blatt 1450:

Anmerkung  
Abteilung II:

In Abteilung II des Grundbuches von Frintrop, Blatt 1450 bestehen zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks folgende Eintragungen:

XXXX

Amtsgericht Essen-Borbeck		Grundbuch von Frintrop	Blatt 1450	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Grunddienstbarkeit ( Wegerecht ) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Frintrop Flur 12 Flurstück 81 ( Frintrop Blatt 602). Nach Maßgabe der Bewilligung vom 24. Juli 1959 eingetragen am 19. September 1959 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 02. August 1983.		

Es handelt sich um ein Wegerecht für den Nachbarn, *Unterstr. 34a*. Da auch die Häuser *Glockenstr. 13 und 15* rückseitig erschlossen werden, stellt die zusätzliche Erschließung des Nachbarhauses keine größere Beeinträchtigung dar. Ob hier Ablöse-gelder gezahlt wurden, entzieht sich der Kenntnis der Sachverständigen.

Anmerkung:

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

Anmerkung Abt. III

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Auszug aus der Änderung der Teilungserklärung vom 07.11.1991:

- die Abänderung der Teilungserklärung dahin, daß sechs getrennte Wirtschaftseinheiten gebildet werden, nämlich für jedes Haus eine, für den separaten Garagenkomplex eine und schließlich eine für die gemeinschaftliche Grundstücksfläche;
- die Abänderung dahin, daß die zu der jeweiligen Wirtschaftseinheit zurechenbaren Kosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen zueinander abgerechnet werden mit Ausnahme der Kosten für den Wasserverbrauch, der innerhalb der Wirtschaftseinheit nach Köpfen abgerechnet werden soll. Bei der Grundstücksfläche soll die Abrechnung der entstehenden Kosten nach dem bisherigen Schlüssel (Verhältnis der Größen der Miteigentumsanteile aller Miteigentümer) erfolgen. Bei Belastung der Miteigentümer wegen der Nichtzahlung von Hausgeld durch einen säumigen Miteigentümer sollen die so entstandenen Fehlbeträge von den zu dieser Wirtschaftseinheit gehörenden anderen Miteigentümern nach Köpfen aufgebracht werden;
- die Abänderung dahin, daß die jeweiligen Miteigentümer innerhalb einer Wirtschaftseinheit für die Unterhaltung ihres Hauses und Grundstücks aufkommen einschließlich der Kosten für Instandsetzung und Instandhaltung für Gebäude und nichtbebaute Flächen;
- die Abänderung von § 3 der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung dahin, daß im Fall der Veräußerung des Wohnungseigentums der Anteil des Wohnungseigentümers an den gemeinschaftlichen Geldern einschließlich eines etwaigen Zahlungsrückstandes hinsichtlich der Zahlung laufender Hausgelder auf den Erwerber übergeht.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Bergbau:

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6, Bergbau und Energie in NRW:

*"das o. a. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alt Oberhausen“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Distriktsfeld „Neu Essen“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Alt Oberhausen“ ist die Krupp Hoesch Stahl GmbH, Eberhardstraße 12 in 44145 Dortmund.*

*Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Neu Essen“ ist die MAN Aktiengesellschaft in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen.*

*Bei der Entscheidung und Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen um Bergschäden zu vermeiden handelt es sich grundsätzlich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und zuständigem Bergwerksunternehmer oder -eigentümer zu regeln sind, sofern dieser noch erreichbar ist. Diese Angelegenheiten fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich der Bergbehörde. Ihre Anfrage für die o. g. Bergwerksfelder wollen Sie daher bitte zuständigkeitshalber an die o. g. Eigentümerinnen richten.*

*Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau im Bereich des Baugrundstücks dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf diesen Bereich ist daher nicht zu rechnen.*

Anmerkung:

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

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

---

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

Festsetzungen im  
Bebauungsplan:

Für das zu bewertende Grundstück existiert kein Bebauungsplan. Es liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Gem. § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die nähere Umgebung ist vergleichsweise ein allgemeines Wohngebiet.

Entwicklungsstufe  
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land.

*Anmerkung:*

*Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch nachfolgende Auflistung der Baugenehmigungen etc.). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.*

## 2. Gebäudebeschreibung

### Art der Gebäude:

Vier 2-geschossige **Mehrfamilienhäuser** mit ausgebautem Satteldach. Insgesamt 25 Eigentumswohnungen (laut Teilungserklärung). Zweispänner. Voll unterkellerte Gebäude, teilweise mit Kellergaragen. Reihengaragengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich. Insgesamt 16 Garagen, bzw. Sondereigentume (laut Teilungserklärung), davon 10 im Reihengaragengebäude.

### Haus Unterstr. 34

#### Baujahr:

Wiederaufbau ca. **1959**.

Baupolizeiliche Genehmigung vom 22.05.1911.

Befreiungsbescheid Nr. 65-2-20824/58 in Bezug auf die Vorschriften der Bauordnung vom 24.12.1938 über die erforderlichen Wangendicken von Schornsteinen etc. vom 30.07.1959.

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 65-2-20824/58 vom 31.08.1959 für die Errichtung eines Wohnhauses. (Wiederaufbau).

1. Nachtragsbauschein vom 18.09.1959 für die Genehmigung die Konstruktion des Wohnhauses auszuführen. Rohbauabnahmeschein vom 15.12.1959.

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 63-23-04252/88 vom 08.08.1988 für den Ausbau und die Erweiterung des Dachgeschosses (wurde nicht realisiert und ist deshalb verfallen).

### Haus Unterstr. 32

#### Baujahr:

Wiederaufbau ca. **1969**.

Baugenehmigung des Bürgermeisteramtes vom 25.04.1887.

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 63-21-31225/68 vom 03.02.1969 für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses.

1. Nachtragsbauschein vom 23.04.1969 für die Genehmigung die Konstruktion des Wohnhauses auszuführen.

Rohbauabnahmeschein vom 03.02.1969.

Schlussbericht vom 10.09.1969.

**Häuser Glockenstr. 13 und 15****Baujahr:** Ca. **1960 / 1975 / 1988.**

Baugenehmigung Bauschein Nr. 65-2-20411/59 vom 31.08.1959 für die Errichtung zweier Wohnhäuser.

1. Nachtragsbauschein vom 18.09.1959 für die Genehmigung die Konstruktion des Wohnhauses auszuführen.

Baugenehmigung Bauschein Nr. 65-2-20411/59 vom 09.12.1959 für die Errichtung von 10 PKW-Garagen.

Baugenehmigung Bauschein Nr. 63-2-30863/75 vom 10.11.1975 für den Wiederaufbau des durch Brand geschädigten Mehrfamilienhauses (Glockenstr. 15).

1. Nachtragsbauschein vom 27.11.1975 für die Genehmigung die Konstruktion des durch Brand geschädigten Mehrfamilienhauses im Dachgeschoss auszuführen.

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.09.1982, für die Unterstr. 32, 34 und die Glockenstr. 13, 15.

Baugenehmigung Bauschein Nr. 63-23-04254/88 vom 08.08.1988 für den Ausbau und die Erweiterung der Wohnung im Dachgeschoss Glockenstr. 13.

Baugenehmigung Bauschein Nr. 63-23-04253/88 vom 08.08.1988 für den Ausbau und die Erweiterung der Wohnung im Dachgeschoss Glockenstr. 15.

Bescheinigung vom 17.11.1989 über den Bauzustand, bzw. die Fertigstellung des Bauvorhabens (Bauschein Nr. 63-23-04254/88).

Bescheinigung vom 17.11.1989 über den Bauzustand, bzw. die Fertigstellung des Bauvorhabens (Bauschein Nr. 63-23-04253/88).

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.03.1991, für die Glockenstr. 13.

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.03.1991, für die Glockenstr. 15.

Anmerkung: Für die zu bewertende Dachgeschosswohnung Nr. 24 ist von dem Baujahr 1975 auszugehen, da gemäß Bauakte der Dachstuhl abbrannte und erneuert wurde.

## 2.1 Fotoreportage



**Bild 01**

*Übersichtsbild*

Blick auf die zu bewertende Bebauung *Glockenstraße 15* in Essen-Frintrop. Das Gebäude ist Teil einer Wohnanlage, die sich zur Linken anschließt.

Der Hauseingang liegt an der Rückseite und wird über die Zufahrt entlang der linken Giebelseite erschlossen.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Dachgeschoss links (von der Straße aus gesehen).



**Bild 02**

*Übersichtsbild*

Blick auf die Straßenseite des Gebäude *Glockenstraße 15*.

Es handelt sich um ein 2-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 6 Eigentumswohnungen und 2 Kellergaragen.

Die Außenfassaden wurden ab dem Erdgeschoss mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet.



**Bild 03**

*Übersichtsbild*

Blick nach weiter links. Zur Eigentümergemeinschaft gehört ebenfalls das Mehrfamilienhaus *Glockenstraße 13*, in dem sich ebenfalls 6 Wohnungen und 2 Garagen befinden.

Gemäß Teilungserklärung werden die Häuser einzeln abgerechnet; es gibt insgesamt 6 Untergemeinschaften.

**Bild 04*****Übersichtsbild***

Blick auf die Häuser Unterstraße 32 und 34, ebenfalls Mehrfamilienhäuser in der Gesamteigentümergeinschaft und 2 Untergemeinschaften mit 6 bzw. 7 Wohnungen.

**Bild 05*****Übersichtsbild***

Rückfassade Glockenstraße 15. Der Hauseingang liegt mittig. Links befinden sich 2 Garagen im Kellergeschoss, die einzelne Sondereigentume sind. Die Außenfassaden des Gebäudes wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Die Dacheindeckung aus Zementdachpfannen ist alt.

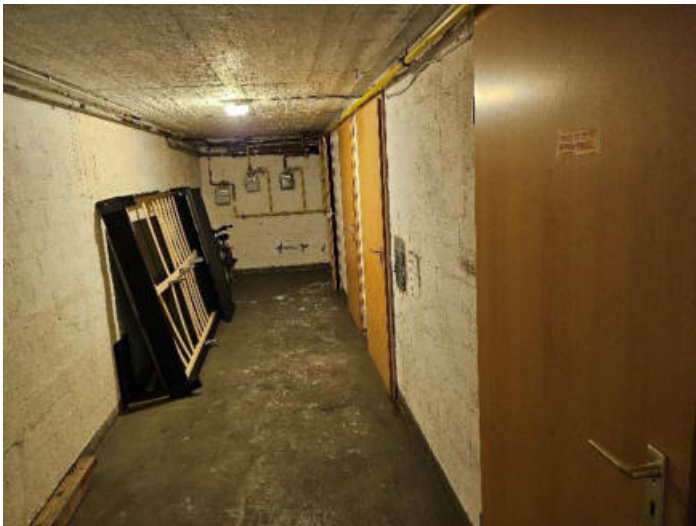
**Bild 06*****Innenhof***

Blick in die andere Richtung. Gegenüber von Haus Glockenstraße 15 befindet sich eine Reihengaragenanlage mit einzelnen Sondereigentumen. Auch hier handelt es sich um eine Untergemeinschaft. Der gesamte Innenhof wurde mit Verbundsteinpflaster befestigt.

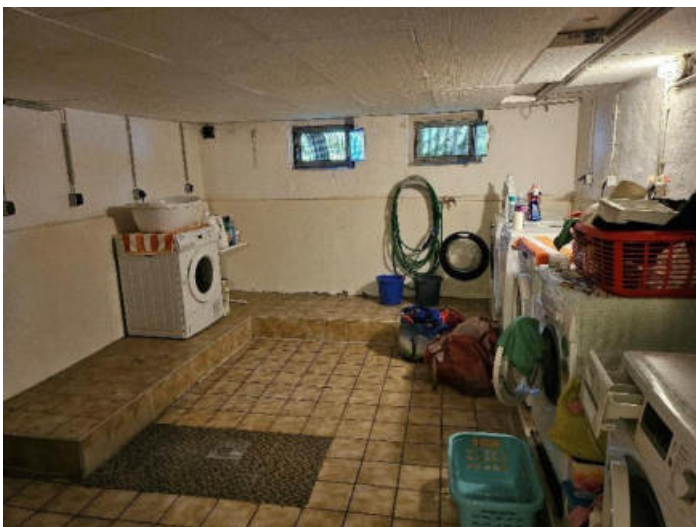
**Bild 07****Treppenhaus**

Blick auf die Hauseingangstüre aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Strukturglas.

Die Geschosstreppe ist eine zweiläufige Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag; Geländer mit Stahlrundrohren, Anstrich und Mipolamhandlauf.

**Bild 08****Keller**

Blick auf die Mieterkeller rechterhand. Die zweite Türe von hinten führt in den zum Wohnungseigentum gehörigen Keller Nr. 24.

**Bild 09****Keller**

Auf der anderen Kellerseite befinden sich die gemeinschaftlichen Räumlichkeiten. In diesem Kellerteil wurde die Decke mit Styroporplatten abgeklebt.

Die Waschküche verfügt über einen Keramikplattenbelag auf dem Boden. Die Waschmaschinen stehen auf einem Betonpodest.

**Bild 10*****Dachboden***

Blick auf den nicht ausgebauten Spitzboden. Die Unterspannbahn hängt zum Großteil in Fetzen herunter.

**Bild 11*****Wohnungseigentum Nr. 24***

Blick auf die Wohnungseingangstüre, eine Holztüre in Holz- zarge mit Spion.

Rechts und links erkennt man die Türen zu 3 Zimmern.

Der Boden in der Diele wurde mit Keramikplattenbelag ausgestattet, Wände und Decken mit Strukturputz und Anstrich.

**Bild 12*****Wohnungseigentum Nr. 24***

Blick in die andere Richtung. Vor Kopf das Badezimmer, rechts ein weiteres Zimmer.

**Bild 13*****Wohnungseigentum Nr. 24***

Blick in das Badezimmer. Ausstattung mit Dusche, Waschbecken und Toilettenkörper. Der Boden mit Keramikplattenbelag, Wände raumhoch gefliest. Die Modernisierung des Bades erfolgte vor ca. 7 Jahren.

**Bild 14*****Wohnungseigentum Nr. 24***

Blick in das Zimmer hinten links, von dem aus die Küche erschlossen wird (siehe nächstes Bild).

Die Wände wurden mit Strukturputz und Anstrich ausgestattet, Boden mit Laminat.

Vor Kopf an der Wand sieht man eine elektrische Infrarot-Heizplatte. Auf diese kann man verschiedene Bilder aufbringen.

**Bild 15*****Wohnungseigentum Nr. 24***

Blick in entgegengesetzter Richtung. Über einen breiten Durchgang wird die Küche erreicht. Oberhalb der Arbeitsfläche wurde ein Fliesenspiegel angeordnet.

**Bild 16*****Wohnungseigentum Nr. 24***

Blick in das Zimmer vorne links. Ausstattung wie in den anderen Zimmern mit Laminat als Bodenbelag und Wände mit Strukturputz und Anstrich. Die Modernisierung der Wohnung erfolgte vor ca. 7 Jahren.

**Bild 17*****Wohnungseigentum Nr. 24***

Blick in das gegenüberliegende Zimmer, hinten rechts. Ausstattung wie beschrieben. Die Fenster wurden komplett mit 3-fach verglasten Kunststofffenstern vor ca. 4 Jahren erneuert.

**Bild 18*****Wohnungseigentum Nr. 24***

Blick in das vierte Zimmer, vorne rechts. Ausstattung wie vor.

## 2.2 Ausführung und Ausstattung

### Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-  
sichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und  
Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten  
in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offen-sichtlichen und vor-  
herrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen  
können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Anga-  
ben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterla-  
gen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen  
Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen so-  
wie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.)  
wurden nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersu-  
chungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende  
Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

### Räumliche Aufteilung (Siehe Grundrisspläne in den Anlagen)

Die räumliche Aufteilung wurde den Aufteilungsplänen aus der Teilungserklärung  
entnommen. Am Ortstermin wurden die gemeinschaftlichen Anlagen des Gebäudes,  
Glockenstraße 15, bzw. das Treppenhaus, der Keller, die Außenanlagen und das zu  
bewertende Wohnungseigentum Nr. 24 besichtigt. Sämtliche Positionsbezeichnungen  
sind von der Rückfassade, = Eingangsfassade, aus gesehen.

- KG:** Flure, Waschküche, Trockenräume, Fahrradraum, 6  
Wohnungskeller, Abstellräume. 2 von außen zugäng-  
liche Kellergaragen.
- EG:** EG als Hochparterre-Ebene.  
Wohnung Nr. 20: Eine 4-Zimmer-Wohnung mit Kü-  
che, Diele und Bad, kein Balkon.  
Wohnung Nr. 21: Eine 4-Zimmer-Wohnung mit Kü-  
che, Diele und Bad, kein Balkon.
- 1. OG:** Aufteilung wie im EG, Wohnungen Nr. 22 und 23.
- DG:** Aufteilung wie im EG, Wohnungen Nr. 24 und 25.
- Spitzboden:** Nicht ausgebaut.

**Rohbau:**

Kelleraußenwände:	Mauerwerk 36,5 cm, laut Planunterlagen.
Umfassungswände:	Mauerwerk 24 cm, laut Planunterlagen. Außenflächen mit Wärmedämmverbundsystem, Strukturputz und Anstrich, Sockelbereich mit Glattputz bzw. Mauerwerk mit Anstrich.
Innenwände:	Mauerwerk. Tragende Wände 24 cm, nicht tragende Wände 11,5 cm, laut Planunterlagen.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken.

**Dach:**

Dachkonstruktion:	Stahlbeton.
Dachform:	Satteldach.
Dachdeckung:	Zementdachpfannen mit schadhafter Unterspannbahn.
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zink.

**Ausbau:**

Treppen:	Zweiläufige Geschoßtreppe in Stahlbeton, Stufen und Podeste mit Kunststeinbelag, Terrazzo. Geländer in Stahl mit Mipolamhandlauf. Die Treppe zum nicht ausgebauten Spitzboden wurde an der Decke geschlossen, der Treppenlauf führt ins Nichts. Ersetzt wurde diese Treppe durch eine Auszugstreppe mit Deckenklappe.
Fußböden:	Keller: Zementestrich. Keramikplattenbelag. Treppenhaus: Kunststeinplattenbelag.
Wände:	Keller: Mauerwerk mit Anstrich, Waschküche mit Zementputz und Anstrich. Treppenhaus: Strukturputz und Anstrich.
Decken:	Keller: Aufgeklebte Styroporplatten, tlw. Stahlbetondecke mit Anstrich. Treppenhaus: Decken und Treppenunterseiten mit Glattputz und Anstrich.
Fenster:	Keller: Stahlkellerfenster. Treppenhaus: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung.

Innenfensterbank aus Kunststein.

Außenfensterbänke in Metall.

Türen:

Hauseingangstür: Kunststofftüre mit Isolierverglasung, Strukturglas.

Keller: Holztüren in Holzzargen.

Kellergaragen: Schwingtore.

Wohnungseingangstüren aus Holz in Holzzargen.

### **Haustechnische Anlagen:**

Elektroinstallation:

Übliche tlw. alte Ausführung.

Heizung:

Gasetagenheizungen in den Wohnungen, die zu bewertende Wohnung mit elektrischen Infrarotheizplatten.

### **Besondere Bauteile:**

- Eingangsstufen in Kunststein.

- Eingangüberdachung als Stahlbetonkragplatte.

- Jeweils 4 Schleppgauben mit Faserzementplattenverkleidung jeweils an der Straßen- und Rückfassade.

- Geringe Dachüberstände.

### **Baulicher Zustand:**

Die Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich in unterschiedlichem Zustand. Das Haus Unterstraße 34 ist aus dem Jahr 1959, das angrenzende Gebäude Haus Nr. 32 wurde ca. 10 Jahre später errichtet. Die Gebäude an der Glockenstraße sind ca. 1960 erbaut worden und wurden vor ungefähr 20 bis 30 Jahren modernisiert, d. h. mit einem Wärmedämmverbundsystem und neuen Fenstern ausgestattet (Fenster der Wohnung Nr. 24 vor ca. 4 Jahren). Vor Ort wurde festgestellt, dass das Gebäude Glockenstr. 13 im EG und OG zur Straße hin mit vorgeständerten Balkonen in Stahlkonstruktion mit transluzenten Brüstungsplatten ausgerüstet wurde. Diese Balkone waren im Jahr 2009 noch nicht vorhanden.

Anmerkung: Mit Änderung der Teilungserklärung vom 03.04.1992 wurden 6 Wirtschaftseinheiten gebildet: Unterstr. 32, Unterstr. 34, Glockenstr. 13, Glockenstr. 15, Garagenkomplex, gemeinschaftliche Grundstücksfläche, siehe auch Anlage 5.

Haus Glockenstraße 15:

Die gemeinschaftlichen Anlagen machen insgesamt einen gepflegten Eindruck.

Die Fassaden sind verdreckt und sollten neu gestrichen werden.

Im nicht ausgebauten Dachgeschoss hängen die Unterspannbahnen in Fetzen herunter.

Bei Altenbauten ist der Schallschutz oft unzureichend. Nicht geklärt werden konnte, ob der Bodenaufbau mit schwimmendem Estrich oder Verbundestrich ausgeführt wurde, welcher ein schlechtes Schalldämmverhalten aufweist. Es ist eine sorgfältige und hochwertige Sanierung notwendig, um die heutigen Anforderungen an den Trittschall- und Luftschallschutz zu erfüllen. Vorsorglich wird deshalb darauf hingewiesen, dass ggf. der Schallschutz zwischen den Wohnungen nicht den heutigen Standard erreicht. Weiterhin ist fraglich, ob Steigleitungen und Elektro erneuert wurden oder ob es sich noch um alte Installationen handelt.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten für alle Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Es wurde ein Energieausweis vom 10.10.2020 für das Gebäude vorgelegt. Der durchschnittliche Endenergieverbrauch beträgt 155,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), der durchschnittliche Primärenergieverbrauch beträgt 174,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

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

Laut Aussagen der Hausverwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage für die Wirtschaftseinheit Glockenstraße 15 zum 31.12.2024: rd. 50.400 €.

Relevante Eigentümerbeschlüsse oder Sonderumlagen wurden angeblich nicht beschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die notwendigsten Instandsetzungsarbeiten über die Rücklage gedeckt sind und dass in naher Zukunft keine Sonderumlagen erhoben werden.

*Anmerkung: Es handelt sich nicht um eine abschließende Begutachtung der Bausubstanz. Dies kann in einem Verkehrswertgutachten nicht geleistet werden. Hierzu bedarf es eines Bauschadensgutachtens oder eines Beweissicherungsverfahrens. Aus diesem Grund ist die Auflistung der Mängel und Schäden nicht abschließend. In einem Verkehrswertgutachten wird sich ein Allgemeinüberblick verschafft und eine Wertminderung aufgrund des offensichtlichen Zustandes geschätzt.*

*In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen (Allgemein-) Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.*

**Beschreibung des Sondereigentums Nr. 24**

Lage des Wohnungseigentums im Gebäude:	Die Wohnung Nr. 24 liegt im Dachgeschoss rechts (vom rückwärtigen Eingang aus gesehen).
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	4-Zimmer-Wohnung von rd. 75,00 m <sup>2</sup> Wohnfläche mit Diele, Bad, 4 Zimmer, Küche. Die Küche wird über ein Zimmer erreicht und ist somit ein so genannter gefangener Raum. Zugehöriger Kellerraum.
Fußböden:	Großflächige Keramikplatten in der Diele, Zimmer mit Laminat, Badezimmer und Küche mit Keramikplatten.
Wände:	Massive Wände mit Strukturputz und Anstrich. Küche mit Fliesenspiegel. Badezimmer mit Keramikplatten raumhoch.
Decken:	Putz und Anstrich, bzw. Putz, Tapete und Anstrich.
Fenster:	3-fach verglaste Kunststoff-Fenster, Baujahr ca. 2001. Transluzente Scheibe im Badezimmer. Außenfensterbänke in Metall. Innenfensterbänke in kunststoffbeschichteten Holzfaserplatten.
Türen:	Wohnungseingangstür aus Holz in Holzzarge mit Spion. Innentüren aus Holz mit Beschichtung in Holzzargen.
Heizung:	Elektrische Infrarotpaneele mit Bildern.
Elektro:	Alte Ausführung ohne FI - Schalter, neue Unterverteilung im Hausflur. Warmwasser über Durchlauferhitzer im Bad.
San. Einrichtungen:	Ausstattung mit Toilettenkörper, Dusche und Waschbecken.
Besondere Einrichtung:	Keine.
Vermietungszustand:	Die Eigentumswohnung ist vermietet.
<b>Baulicher Zustand SE Nr. 24:</b>	Das Wohnungseigentum befindet sich insgesamt in einem guten modernisierten Zustand. Vor circa 7 Jahren wurde das Bad komplett erneuert (Fliesen und Sanitäröbekte).

Die Wände wurden ebenfalls in dieser Zeit mit einem Strukturputz und Anstrich ausgestattet und die Bodenbeläge erneuert.

Sämtliche Fenster wurden vor ca. 4 Jahren erneuert mit 3-fach Verglasung.

Größere Mängel oder Schäden konnten nicht festgestellt werden.

### **Restnutzungsdauer:**

Tatsächliches Baujahr:	1960/75/88,
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer bei vorliegendem Modernisierungsstandard	rd. 40 Jahre

### **Außenanlagen:**

Die zu bewertende Bebauung an der Unterstraße und an der Glockenstraße wurde zurückversetzt erstellt. Zwischen den Häusern und den Straßen befinden sich Vorgartenflächen mit Rasen und Baumbestand, zur Straße durch Buchenhecken abgegrenzt. Im rückwärtigen Bereich sind vor den Rückfassaden teilweise Rasenflächen mit Beeten, Büschen und Bäumen sowie mit Betonsteinpflaster, bzw. Verbundsteinpflaster befestigte Wegeflächen zu den Hauseingängen und zu den Kellergaragen angelegt worden. An der südlichen Giebelfassade des Gebäudes *Unterstr. 32* befindet sich ein mit Betonsteinen befestigter Freisitz. Zwischen dem Doppelhaus an der *Unterstraße* und den Häusern an der *Glockenstraße* befindet sich eine größere Rasenfläche und eine Hecke, welche den Bereich der Bebauung zur *Unterstraße* abgrenzt. Von der *Glockenstraße* aus gelangt man über eine Einfahrt zu den Rückfassaden der Gebäude und somit zu den Kellergaragen, sowie zu den Reihengaragen, welche sich an der nördlichen Grundstücksgrenze befinden. Sämtliche Hof- und Wegeflächen sowie vorhandene Freisitze wurden mit Betonsteinpflaster, bzw. Verbundsteinpflaster befestigt.

Der Vorgartenbereich der Glockenstraße 15 wurde mit einer Rasenfläche und Einfriedung über eine Buchenhecke gestaltet.

Den Hauseingang erreicht man an der Rückseite über einen Weg mit Verbundsteinpflaster, der mit Beeten flankiert wird. Linkes Beet mit Bank und Bäumen. Der Bereich neben der linken Giebelfläche wurde mit einer Kiesfläche und kleiner Wiese gestaltet. In diesem Bereich wurde Stabmattenzaun als Einfriedung angeordnet.

Um das Haus herum verläuft ein Weg, der mit Verbundsteinpflaster belegt wurde, außerdem ein Kiesstreifen entlang der Fassaden.

## 2.3 Massen und Flächen

### Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächenberechnung wurde auf der Grundlage eines vor Ort genommenen Aufmaßes erstellt. Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFIV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden. Zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die Modellparameter vom Gutachterausschuss Essen zu verwenden. Die Sturzhöhe der Dachgauben ist ca. 1,90 m, so dass diese Fläche nur zur Hälfte angerechnet wird.

Das Aufmaß erfolgte im Rahmen des früheren Gutachtens aus 2017.

### Wohnung Nr. 24:

Diele:	$5,89 * 1,98 - 0,97 * 0,65 =$	11,03 m <sup>2</sup>
AB:	$0,58 * 0,90 =$	+ 0,52 m <sup>2</sup>
Bad:	$1,62 * 1,99 =$	+ 3,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$4,07 * 3,40 + 0,35 * 1,45 - 0,20 * 0,32 - 3,40 * 1,00 * 0,5 =$	+ 12,58 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$4,10 * 3,75 + 0,39 * 1,46 - 0,33 * 0,33 - 3,75 * 1,00 * 0,5 =$	+ 13,96 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$4,08 * 3,75 + 0,34 * 1,45 - 0,33 * 0,33 - 3,75 * 1,00 * 0,5 =$	+ 13,81 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$4,09 * 3,40 + 0,31 * 1,47 - 3,40 * 1,00 * 0,5 =$	+ 12,66 m <sup>2</sup>
Küche:	$1,80 * 4,11 - 0,67 * 0,34 - 0,35 * 0,47 =$	+ <u>7,01 m<sup>2</sup></u>
		74,79 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche WE Nr. 24 insgesamt:**

**rd. 75,00 m<sup>2</sup>**

### 3. Verkehrswertermittlung

#### DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

#### WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

#### 3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vergl. § 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. Diese Kaufpreise sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 26 Abs.1 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall stehen keine geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung, um im Sinne der §§ 12 und 25 ImmoWertV ein zuverlässiges Bewertungsergebnis erzielen zu können. Jedoch kann ein Vergleichsfaktorverfahren angewandt werden, da der Gutachterausschuss der Stadt Essen **Immobilienrichtwerte** sowie deren zugehörigen Eigenschaften angegeben hat. Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2025. Sie sind mit dem vom Gutachterausschuss Essen festgestellten Index für Wohnungseigentum anzupassen.

Bei vermieteten Eigentumswohnungen oder für Sondereigentume für die die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das **Ertragswertverfahren** als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Vergleichswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen zur ortsüblichen Miete)
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke
- Abweichungen Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

## 3.2. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im *Vergleichswertverfahren* so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

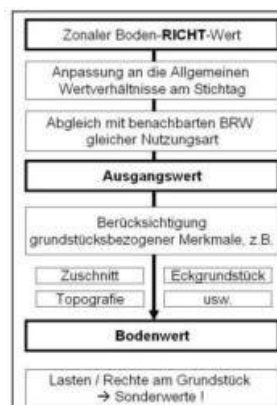
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §24 Abs. 1 und §13 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

### 3.2.1 Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **zonaler** Bodenrichtwert vor. Die Abgrenzung der nach § 196 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 ImmoWertV vorgeschriebenen Bodenrichtwertzonen fasst Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zusammen. Die Bodenrichtwerte besitzen Eigenschaften, die den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der jeweiligen Zone entsprechen. Gemäß textlichen Zusatzinformationen zum Bodenrichtwert ist, unabhängig von der Zuordnung eines Grundstücks zu einer Bodenrichtwertzone, zur Wertermittlung in jedem Fall eine sachverständige Prüfung der wertrelevanten Eigenschaften und Merkmale, insbesondere des Entwicklungszustands nach § 3 und der weiteren Grundstücksmerkmale nach § 2 und §5 ImmoWertV erforderlich.

Hier ist gemäß Gutachterausschuss Essen die folgende Vorgehensweise und Reihenfolge zu beachten:



Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke beziehen sich modellbedingt auf eine Baulandtiefe bis zu 40 m. Grundstücke mit größerer Tiefe sind in der Regel qualitativ zu unterteilen. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt. Abhängigkeiten vom Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Baulandtiefe unter 40m, Grundstücksfläche) wurden nicht festgestellt.

Der **zonale Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone 17227 Essen-Frintrop, Glockenstraße 13, 15, Unterstraße 32, 34 zum Stichtag 01.01.2025:

**300,00 €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand = Baureifes Land

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

Erschließungsbeitrags-  
rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II - IV

Grundstückstiefe = 40 m

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

### 3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

#### **Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart**

Aufgrund des Ableitungsmodells sollen die Bodenrichtwerte innerhalb der jeweiligen Nutzungsarten miteinander verglichen werden. Über größere Zäsuren (z.B. Hauptverkehrsstraßen, Bahnlinien) hinweg sowie mit anderen Nutzungsarten soll ein Vergleich nicht erfolgen. Sonstige Lagekorrekturen sind modellfremd.

Bei den benachbarten Zonen liegen die Richtwerte bei 250 bis 330 €/m<sup>2</sup> oder haben andere Nutzungen. Es ist keine Anpassung an die Nachbarzonen notwendig, da das zu bewertende Grundstück im mittleren Bereich seiner Zone liegt. Als Basiswert wird von dem zonalen Bodenrichtwert, = **300 €/m<sup>2</sup>** ausgegangen.

#### **Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag**

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 abgeleitet.

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

Aufgrund der allmeinen Marktlage wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **300 €/m<sup>2</sup>** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 herangezogen.

### **Berücksichtigung der Flächengröße**

Mit rd. 3.000 m<sup>2</sup> ist das zu bewertende Grundstück größer als das Richtwertgrundstück. Größere Grundstücke werden in der Relation zu niedrigeren Preisen verkauft als kleine Grundstücke. Auch wenn nicht explizit Abschläge für größere Grundstücke gemäß Bodenrichtpreisauswertung vorgesehen sind, ist ein Abschlag gerechtfertigt, da das Grundstück ebenfalls teilweise tiefer als 40 m ist.

Ein Abschlag ist angemessen und wird gutachterlich mit 5 % geschätzt.

$$300 \text{ €/m}^2 * 0,95 = 285,00 \text{ €/m}^2$$

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum **Wertermittlungsstichtag 19.08.2025** wie folgt geschätzt:

$$2.957,00 \text{ m}^2 * 285,00 \text{ €/m}^2 = 842.745,00 \text{ €}$$

### **Bodenwert, Gesamtgrundstück:**

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag)

**rd. 843.000,00 €**

### **3.2.3 Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 24**

Den einzelnen Sondereigentumen ist ein anteiliger Bodenwert im Verhältnis der relativen Wertanteile der Einzeleigentume am Wert des gesamten bebauten Grundstücks zuzuordnen.

Stimmt die im Grundbuch festgelegte Aufteilung der Miteigentumsanteile nicht mit den Wertverhältnissen der Einzeleigentume überein, darf der dem einzelnen Wohnungseigentum zuzuordnende Bodenwertanteil nicht einfach durch Multiplikation des Gesamtbodenwerts mit dem vertraglich festgelegten Miteigentumsanteil ermittelt werden, sondern ist mit dem relativen Anteil des Sondereigentums am Gesamtbodenwert zu bestimmen. Der relative Anteil des einzelnen Wohnungseigentums am Gesamtwert kann über die Verhältnisse der Mieterträge erfolgen.

Im vorliegenden Fall stimmen die Miteigentumsanteile laut Teilungserklärung für die Wohnungs-, bzw. Teileigentume nicht mit den tatsächlichen Wertigkeiten überein.

Die Anteile für die Garagen wurden zu niedrig bemessen.

Nach Überprüfung der relativen Wertanteile ergibt sich für das zu bewertende Wohnungseigentum ein relativer Wertanteil von: ca. 410 / 10.000 im Unterschied zu 439,89 / 10.000 laut Teilungserklärung.

### **Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 24:**

**anteilig:**  $\frac{843.000 \text{ €} \times 410}{10.000} = 34.563,00$

**rd. 34.600,00 €**

### 3.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

#### **Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)**

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

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

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

**Wohn- und Nutzungsflächenberechnung**

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

Wohnfläche (WF)

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

Nutzungsfläche (NUF)

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

**Rohrertrag**

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

Wohnnutzung

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

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

**Bewirtschaftungskosten**

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

**Reinertrag**

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

**Terrassen**

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

**Gesamtnutzungsdauer**

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

**Restnutzungsdauer**

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

**Bodenwert**

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

### **Rohrertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)**

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

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

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

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)**

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)**

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

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

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

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

Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine einfache bis mittlere Lage. Der Liegenschaftszinssatz wird mit **2,5 %** geschätzt (vermietet, einfache bis mittlere Lage).

Zur Anwendung des vom Gutachterausschuss Essen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die dazugehörigen Modellparameter zu verwenden, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2025:

*"Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind die unten angegebenen Modellparameter zwingend zu beachten. Im Einzelfall ist die sachverständige Einschätzung der allgemeinen Marktverhältnisse und der Auswirkung der objektspezifischen wertrelevanten Gegebenheiten auf den Liegenschaftszinssatz unabdingbar (Modellkonformität)."*

#### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraus sichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter

des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

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

Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **40 Jahren** ermittelt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 3.3.1 Ertragswert

Die Wohnung ist vermietet.

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

#### Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

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

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

Basiswert gem. Tabelle 1 (Dachaufbaujahr 1975): **rd. 7,12 €/m<sup>2</sup>**

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Wohnlage 3) \* 1,00

Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3 (75 m<sup>2</sup>) \* 0,97

Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges  
gem. Punkt 8 und 9. etc. (WD-Verbundsystem, neue Fenster, neues Bad,  
Dachschrägen, kein Balkon etc.) \* 1,03

**Mietwert** gem. Mietspiegels:

7,12 € \* 1,00 \* 0,97 \* 1,03 = 7,11 €/m<sup>2</sup> **rd. 7,10 €/m<sup>2</sup>**

#### Ortsübliche Nettokaltmiete Wohnungseigentum Nr. 24

Wohnung Nr. 24	75 m <sup>2</sup>	7,10 €/m <sup>2</sup>	532,50 €/Monat	6.390,00 €/Jahr
----------------	-------------------	-----------------------	----------------	-----------------

**Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt 6.390,00 €**

Nach Angabe des Mieters beträgt die Nettokaltmiete 530 €/Monat, das wären 7,07 €/m<sup>2</sup>. Somit liegt die tatsächliche Miete im Bereich der ortsüblichen Miete.

Es wird von der ortsüblich erzielbaren Miete ausgegangen.

**3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 24****Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete** **6.390,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 420 € / Wohnung) - 420,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,80 € /m<sup>2</sup> Wohnfläche bei 75 m<sup>2</sup>) - 1.035,00 €Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen): - 127,80 €

- 1.582,80 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.582,80 €Jährlicher Reinertrag 4.807,20 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz \* Bodenwertanteil

2,5 % x 34.600,00 € - 865,00 €

Ertrag des Wohnungseigentums 3.942,20 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 40 Jahre

\* Vervielfältiger \* 25,103

bei 40 Jahren Restnutzungsdauer und 2,5 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlage 98.961,05 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 34.600,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 133.561,05 €

**Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 24: rd. 134.000,00 €**

### 3.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 32/33 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

## Allgemeines

### Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)

#### Grundsätzliches

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

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

#### Ermittlung

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 1 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Die Ermittlung eines Vergleichswertes im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend durch Quervergleiche und sachverständige Würdigung noch qualitätsgesichert und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt.

#### Anwendung

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

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

### Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

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

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

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

#### Immobilienrichtwerte

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

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

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

Der so ermittelte vorläufige Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen, insbesondere wenn die individuellen Merkmale von der Richtwertnorm stark abweichen. Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, Wert von Garagen / Stellplätzen) und führen im Ergebnis zum Vergleichswert.

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

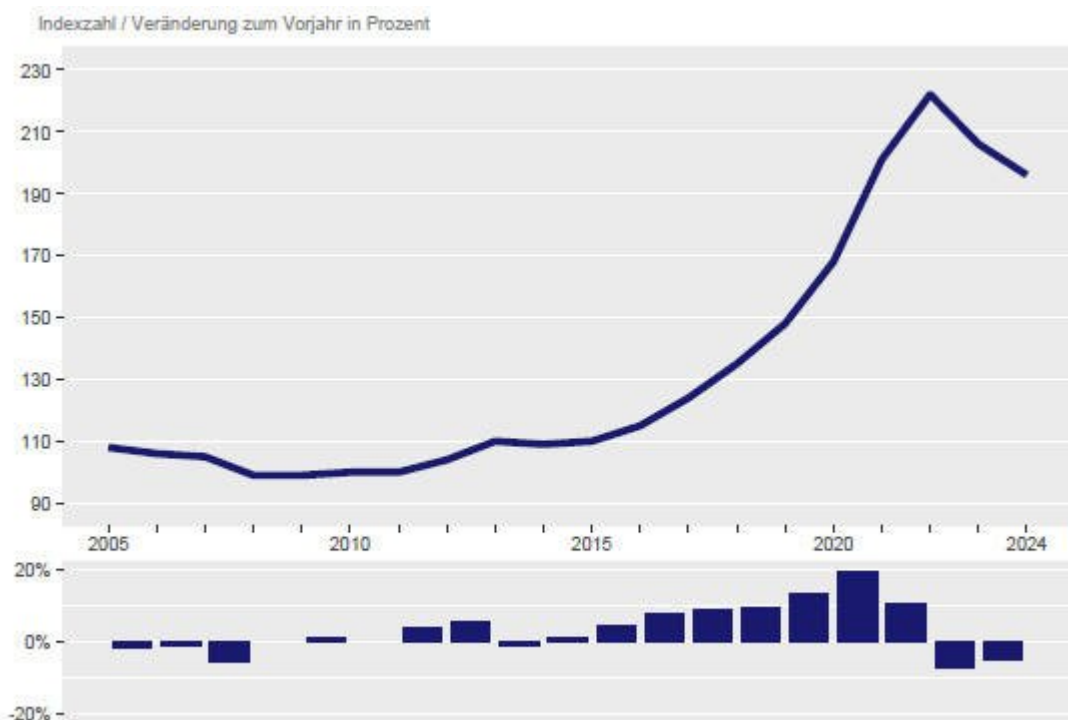


Abbildung 6.4: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

### 3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 117227, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde:	Essen
Ortsteil	Frintrop
Immobilienrichtwertnummer	117227
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>1900 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2025
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1962
Wohnfläche	69 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Tabelle 1: Richtwertdetails

### 3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 24

Die Berechnung des Vergleichswertes erfolgt nach dem Berechnungsbeispiel des Gutachterausschuss Essen. Hierbei werden die wertbeeinflussenden Faktoren nach den Umrechnungsfaktoren des Gutachterausschusses dem Immobilienrichtwert angepasst.

<b>Immobilienrichtwert</b>			1.900,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Merkmale</b>	<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>Wertermittlungsobjekt</b>	
Wertermittlungstichtag	01.01.2025	19.08.2025	1,0 1.900,00 €/m <sup>2</sup>
Mikrolage			
Angepasster IRW			<b>rd. 1.900,00 €/m<sup>2</sup></b>
Baujahr	1962	Fiktives Baujahr ca. 1985	1,081
Wohnfläche	69 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	1,016
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,00
Wohneinheiten im Gebäude	7-12 WE je Eingang	6 WE	1,073
Terrasse / Balkon	Vorhanden	Nicht Vorhanden	0,899
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Nicht Vorhanden	1,00
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Vermietet	0,905
Summe Zu / Abschläge			1.900,00 €/m <sup>2</sup> *1,081 *1,016 *1,073 *0,899 *0,905
Vorläufiger Vergleichswert			1.821,72 €/m <sup>2</sup>
Angepasster Vergleichswert			<b>rd. 1.820,00 €/m<sup>2</sup></b>
Multipliziert mit der Wohnfläche		75 m <sup>2</sup>	136.500,00 €
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“			
Stellplatz			
BoG (sh. wie Ertragswert)			
<b>Vergleichswert</b>			<b>rd. 137.000,00 €</b>

### 3.5 Ableitung des Verkehrswertes

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. §6 Abs.4 ImmoWertV.

Zur Bestimmung der dem jeweiligen Verfahrenswert beizumessenden Gewichtung sind die Regeln maßgebend, die für die Verfahrenswahl gelten. Ein Verfahrensergebnis ist demnach umso gewichtiger, je mehr ein Verfahren den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht zu dem das Bewertungsobjekt gehört und je zuverlässiger die für eine marktkonforme Anwendung des Verfahrens erforderlichen Wertansätze und insbesondere die verfahrensbezogenen Sachwertfaktoren (Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor) aus dem arten- und ortsspezifischen Grundstücksteilmarkt abgeleitet wurden.

#### 3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 24

Der Vergleichswert wurde mit rd. 137.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 134.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit großer Sicherheit abgeleitet wie auch die Daten des Vergleichswertverfahrens. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Vergleichswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Ertragswert = **rd. 136.000 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 6 Parteien. Das Gebäude wurde ca. 1960 wiederaufgebaut und der Dachstuhl nach einem Brand in 1975 tlw. erneuert. Die 4-Zimmer-Wohnung hat eine Größe von ca. 75,00 m<sup>2</sup> und besitzt eine normale Grundrissgestaltung mit Küche, Diele, Bad, ohne Balkon. Die Wohnung wurde vor ca. 7 Jahren umfassend modernisiert mit neuem Badezimmer, Wand- und Bodenbelägen. Die 3-fach verglasten Kunststofffenster wurden vor ca. 4 Jahren erneuert.

Zu der Eigentümergemeinschaft gehören vier 2-geschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 25 Eigentumswohnungen (laut Teilungserklärung) und ein Reihengaragengebäude sowie Kellergaragen mit insgesamt 16 Garagen. Jedoch wurden gemäß Änderung der Teilungserklärung 6 Untergemeinschaften gebildet, die getrennt abgerechnet werden.

Der Verkehrswert für 439,89 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit vier Mehrfamilienhäusern und einem Garagengebäude bebauten Grundstück in **45359 Essen, Unterstraße 32, 34, Glockenstr. 13, 15**, Gemarkung Frintrop, Flur 12, Flurstück 196, verbunden mit dem **Wohnungseigentum an Nr. 24** des Aufteilungsplanes, gelegen im Gebäude Glockenstr. 15 im Dachgeschoss rechts, Wohnungsgrundbuch von Frintrop Blatt 1450, wird zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 mit

**rd. 136.000 Euro**

In Worten: einhundertsechsdreißigtausend Euro geschätzt.

(entspricht bei rd. 75,00 m<sup>2</sup>: rd. 1.810 €/ m<sup>2</sup>)

Diese Werte liegen im Bereich der Durchschnittswerte für Essen-Frintrop für das vorhandene (Wiederaufbau-)Baujahr, siehe auch Auszug aus GMB 2022, Werte für 2021, sowie aus dem GMB Essen 2023, Werte für 2022, die in der Folgezeit gesunken sind (keine Ableitung in 2024) bzw. mittlerweile teilweise wieder das Niveau erreichen.

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018	Neubau
<b>Frintrop</b>						
Anzahl	≤ 3	20	16	5	20	
<b>Median-KP [€/m<sup>2</sup>WF]</b>	<b>2.066</b>	<b>1.088</b>	<b>1.686</b>	<b>3.333</b>	<b>3.160</b>	
Max-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	—	2.196	2.437	3.361	3.845	
Min-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	—	545	1.063	2.157	1.810	
StAbw-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	—	484	486	629	581	
Median-WF [m <sup>2</sup> ]	53	66	74	108	82	
Median-Baujahr	1927	1964	1980	2017	2020	
<b>Frintrop</b>						
Anzahl	—	23	13	≤ 3	15	
<b>Median-KP [€/m<sup>2</sup>WF]</b>	—	<b>1.333</b>	<b>2.025</b>	<b>2.796</b>	<b>3.370</b>	
Max-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	—	2.558	2.968	—	3.845	
Min-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	—	545	1.333	—	1.810	
StAbw-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	—	519	455	—	624	
Median-WF [m <sup>2</sup> ]	—	62	75	111	82	
Median-Baujahr	—	1965	1980	2007	2021	

Mülheim a.d. Ruhr, 10.09.2025



---

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel



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

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

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus der Teilungserklärung.

## Anlage 1

**Literaturverzeichnis**

Kleiber, Simon, Weyers:

**Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Bundesanzeiger Verlagsg. mbH, Köln, 9. Aufl. 2020.

Sprengnetter:

**Immobilienbewertung**, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig, (Loseblattsammlung) Bände I – XVI.

**BauGB**: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939)

**BauNVO**: Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**WertR**: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.1006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

**ImmoWertV**: Immobilienwertermittlungsverordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

**Sachwertrichtlinie – SW-RL**: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 (BAnz AT vom 18.10.2012)

**Vergleichswertrichtlinie – VW-RL**: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

**Ertragswertrichtlinie – EW-RL**: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12.11.2015

**BGB**: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

**GEG**: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

**WMR**: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR) in der Fassung vom 18. Juli 2007

**WoFIV**: Wohnflächenverordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

**BetrKV**: Betriebskostenverordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958).

**DIN 283**: Teil 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Febr. 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

**WEG**: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

**II BV**: Zweite Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, 2178), zuletzt geändert d. Artikel 78, Abs. 2, d. Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S.2614).

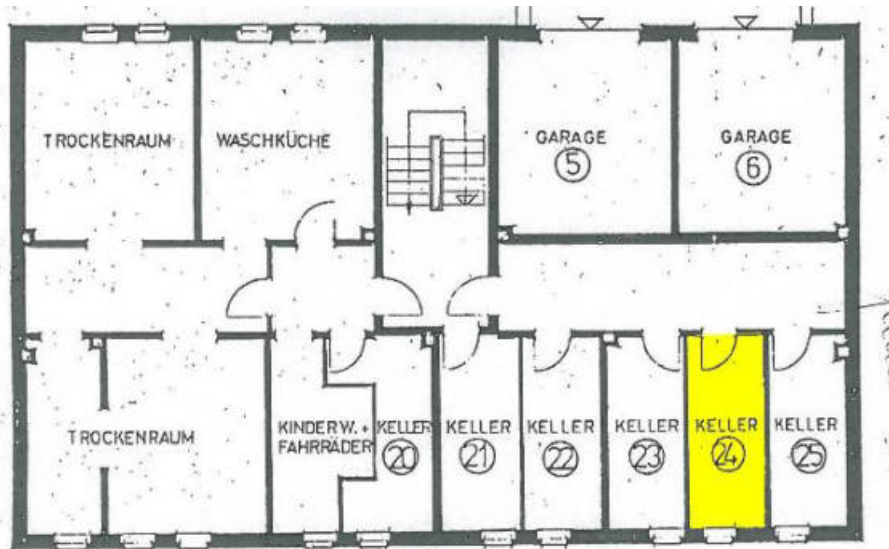
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

**Baukosten Gebäude 2013**, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

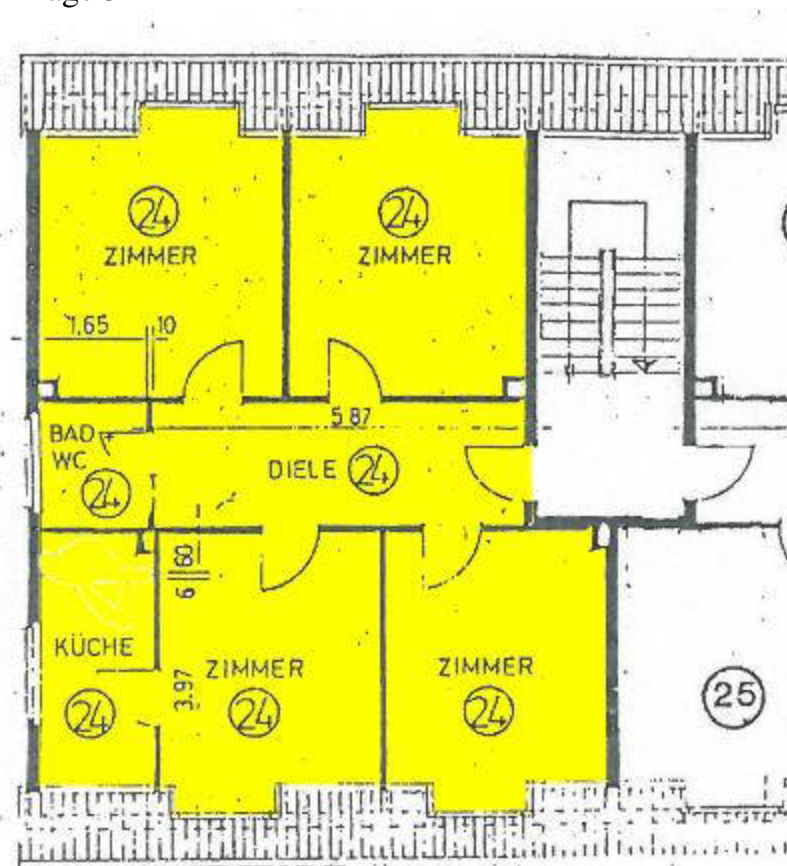
**Baupreise kompakt 2021**, Statistische Baupreise. BKI.

## Anlage 2



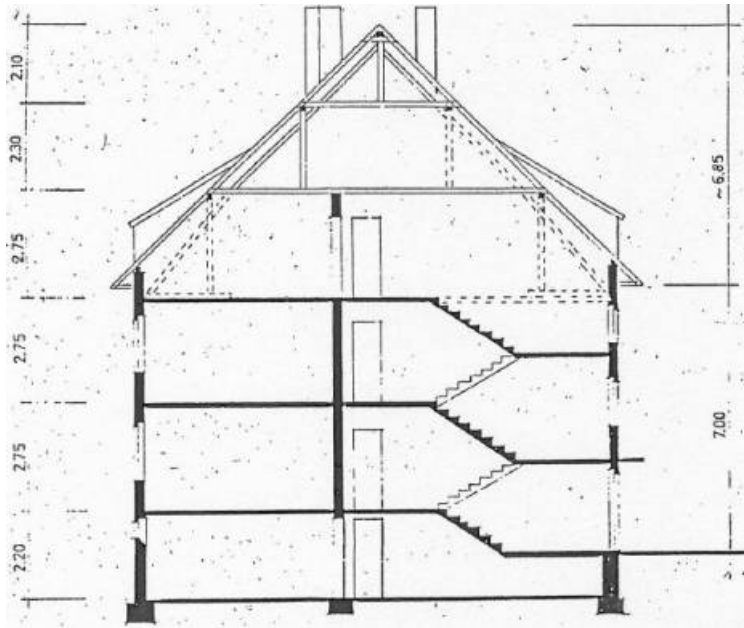
Grundriss KG gem. Teilungserklärung mit Kellerraum des zu bewertenden WE Nr.24

## Anlage 3



Grundriss DG gem. Teilungserklärung mit dem zu bewertenden WE Nr. 24

## Anlage 4



Gebäudeschnitt gemäß Teilungserklärung

## Anlage 5 Auszug aus der Änderung der Teilungserklärung

§ 4 (5.) der Teilungserklärung vom 21.09.1982 wird geändert.

Die bisherige Fassung wird ersatzlos gestrichen, an ihrer Stelle treten folgende Bestimmungen:

"Es werden 6 getrennte Wirtschaftseinheiten gebildet, nämlich je eine Wirtschaftseinheit

- für das Haus Unterstr. 32,
- für das Haus Unterstr. 34,
- für das Haus Glockenstr. 13,
- für das Haus Glockenstr. 15,
- für den separaten Garagenkomplex,
- für die gemeinschaftliche Grundstücksfläche.

Die der jeweiligen Wirtschaftseinheit zurechenbaren Kosten werden nach dem Verhältnis der Wohnflächen zueinander abgerechnet mit Ausnahme der Kosten für den Wasserverbrauch. Dieser wird innerhalb der Wirtschaftseinheit nach Köpfen abgerechnet.

Bei der Grundstücksfläche erfolgt die Abrechnung der entstehenden Kosten nach dem Verhältnis der Größen der Miteigentumsanteile aller Miteigentümer, bei dem Garagenkomplex erfolgt die Abrechnung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der Garagen-eigentümer.

Bei der Belastung der Miteigentümer wegen der Nichtzahlung von Hausgeld durch einen säumigen Miteigentümer sollen die so entstandenen Fehlbeträge von den zu der betroffenen Wirtschaftseinheit gehörenden anderen Miteigentümern nach Köpfen aufgebracht werden.

Die Kosten für die Unterhaltung, Instandsetzung und Instandhaltung für Gebäude und nicht bebauten Flächen werden ebenfalls der jeweiligen Wirtschaftseinheit, die betroffen ist, zugeordnet und von den jeweiligen Mit-

eigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander aufgebracht."

Die in § 2 der Teilungserklärung vom 21.09.1982, UR-Nr. 261/1982 des Notars Claus-Peter Benning aufgeführten Miteigentumsanteile, lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 13 und lfd. Nr. 26 bis lfd. Nr. 41, bleiben unverändert.

Unverändert bleiben ebenfalls die angegebenen Miteigentumsanteilsgrößen der Miteigentumsanteile, lfd. Nr. 14 bis lfd. Nr. 25.

Die mit dem Miteigentum verbundenen Sondereigentumsrechte, lfd. Nr. 14 bis lfd. Nr. 25 werden dahingehend geändert, daß der Abstellraum im Dachgeschoß, der bei den einzelnen Miteigentumsanteilen aufgeführt ist, als Bestandteil des Sondereigentums, ersatzlos wegfällt.

Die von dem Erschienenen vertretenen Miteigentümer sind sich darüber einig, daß bei den aufgeführten Miteigentumsanteilen, lfd. 14 bis Nr. 25 des Aufteilungsplanes, eingetragen in den Grundbüchern von Printrup Blatt 1440 bis 1451, der Abstellraum im Dachgeschoß ersatzlos wegfällt.

Der Erschienene bewilligt und beantragt die Streichung der Worte

und Dach

bei dem jeweiligen Sondereigentum, eingetragen in den Grundbüchern von Printrup Blatt 1440 bis 1451.