

## anonymisierte Version des Gutachtens

12.01.2026

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 185 K 19/25



**Objekt:** **51,5 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebaute Grundstück in **45329 Essen, Karnaper Str. 1**, Gemarkung Karnap, Flur 5, Flurstück 444, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 1**, gelegen im EG vorne, zzgl. Kellerraum, Wohnungsgrundbuch von Karnap Blatt 691

**Verkehrswert:** **14.000,00 Euro**

Wertermittlungstichtag  
(= Qualitätsstichtag): 11.12.2025

## Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	12
1.3 Erschließungszustand	13
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	15
2. Gebäudebeschreibung	18
2.1 Fotoreportage	20
2.2 Ausführung und Ausstattung	28
2.3 Massen und Flächen	36
3. Verkehrswertermittlung	37
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	37
3.2. Bodenwertermittlung	39
3.2.1 Bodenrichtwert	39
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 444	40
3.3 Ertragswertermittlung	42
3.3.1 Ertragswert	47
3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 1	48
3.4 Vergleichswertermittlung	49
3.4.1 Immobilienrichtwert	52
3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 1	53
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	54
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 1	54

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

## A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 29.09.2025, Geschäftsnr. 185 K 19/25:

*„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums in der Gemarkung Karnap*

*Grundbuchbezeichnung:*

*Wohnungsgrundbuch von Karnap Blatt 691*

*BV lfd. Nr. 1*

*51,5 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Karnap, Flur 5, Flurstück 444, Gebäude- und Freifläche, Waldemey, Karnaper Str. 1, Größe: 415 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1 des Aufteilungsplanes,*

*Eigentümer:*

*xxxx*

*soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten einer Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des oben angegebenen Objekts eingeholt werden.*

*Zur Sachverständigen wird bestellt:*

*Dipl.-Ing. Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstr. 94, 45478 Mülheim / Ruhr.*

*Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.*

*Das Gutachten soll den Wert jedes Wohnungs- und Teileigentums gesondert ausweisen.*

*Die Behörden werden gebeten, der Sachverständigen bei der Durchführung der übertragenen Aufgaben behilflich zu sein.“*

## B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
  - 1.1 Schreiben vom Tiefbauamt der Stadt Essen zwecks Erschließungsbeiträge vom 17.11.2025.
  - 1.2 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation:  
<https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>.
  - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 14.10.2025.
  - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung, vom 06.11.2025.

- 1.5 Schreiben des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen, Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 17.10.2025.
  - 1.6 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 13.10.2025.
  - 1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Karnap Blatt 691 vom 16.07.2025.
  - 1.7 Internetauskunft zum planungsrechtlichen Zustand über den Geoserver der Stadt Essen.
  - 1.8 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
  - 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2025.
  - 1.10 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
  - 1.11 Teilungserklärung, bzw. Bewilligung UR-Nr. 147/1990 vom 09.04.1990 und Änderung der Teilungserklärung, Bewilligung UR-Nr. 159/1990 vom 24.04.1990, Notar Hans Michael Mezger in Essen, sowie zugehörige Aufteilungspläne.
  - 1.12 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen: <https://geoportal.essen.de/laermkarte/>
  - 1.13 Einsicht in die Starkregenkarte: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>
  - 1.14 Hausakten der Stadt Essen.
2. Eigentümer: xxx.
  3. Feststellungen auf Grund von Anfragen bei der Hausverwaltung:  
Energieausweis, Gebäudeangaben etc.
  - 3.1 Verwalter im Sinne von §§ 29ff. WEG ist die xxx. Ab dem 01.01.2026 soll xxx, die Hausverwaltung übernehmen.
4. Durchgeführter Ortstermin:
    - 4.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 11.12.2025:  
Teilnehmer:  
Der Hausmeister, xxx  
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige  
Frau Lara Dodel, 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. 1 besichtigt werden.*
    - 4.2 Arbeiten, die von der Mitarbeiterin Frau Lara Dodel ausgeführt wurden: Foto-reportage am Ortstermin und Assistenz beim Aufmaß.
  5. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 11.12.2025 festgelegt.

## 6. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 63 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit 7 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine PDF-Version.

# 1. Grundstücksbeschreibung

## 1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590 000 Einwohner).

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



Das Stadtgebiet Essen besteht aus 9 Bezirken, welche wiederum in insgesamt 50 Stadtteile unterteilt sind. Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits und dem durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits. Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.

Lage, Entfernungen:

Essen-Karnap.

Der nördlichste Stadtteil Essens ist eine alte Bergarbeitersiedlung in typischer Gartenstadtbauweise und zählt rd. 7.950 Einwohner. Die Bevölkerungsstruktur ist durchmisch und zieht durch seine Wohnungspolitik vermehrt Familien an. Karnap besitzt einen dörflichen Charakter und einen überraschend hohen Grünflächenanteil. Naherholungsgebiete findet man unter anderem entlang des Rhein-Herne-Kanals und im Emscher Park. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Stadtteil gut zu finden. Beeinträchtigt wird das Gebiet allerdings auch durch die stark vertretenen industriellen Ansiedlungen und zwei Gewerbegebiete. Karnap ist zwar relativ weit vom Zentrum entfernt, aber dennoch mit Bussen und vor allem der U-Bahn gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Entfernungen von dem zu bewertenden Objekt:

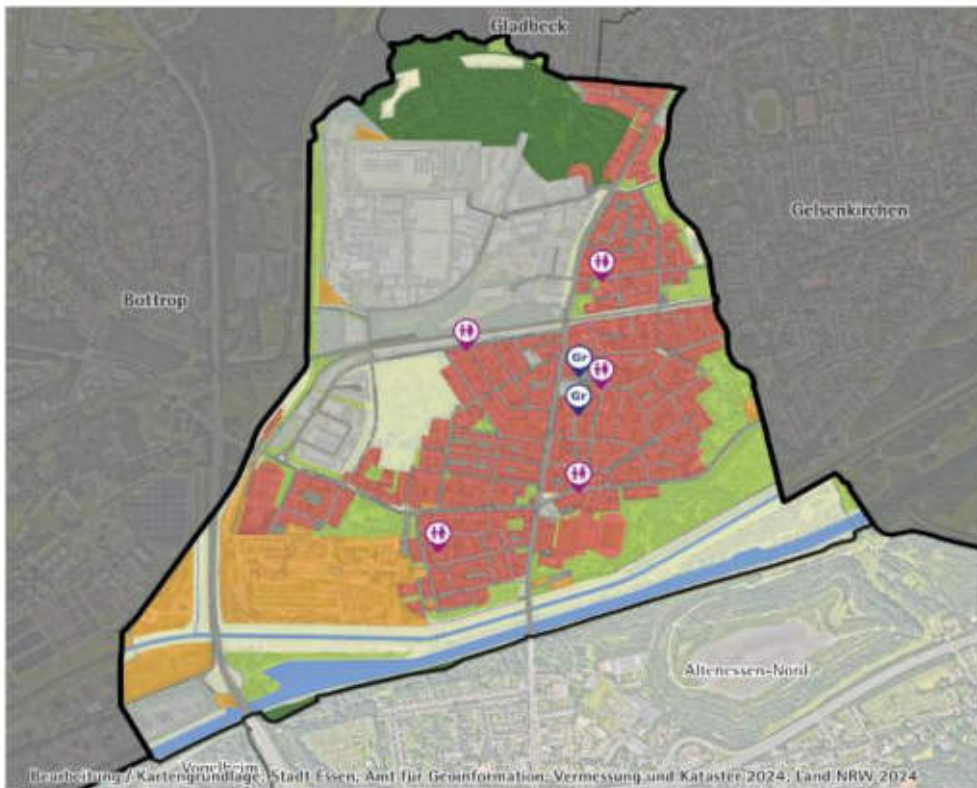
Die Entfernung zum Ortskern von Essen beträgt ca. 6,6 km, zum Hauptbahnhof von Essen ca. 7,6 km, beides in südlicher Richtung.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt in ca. 1,6, bzw. 3,2 km Entfernung in südwestlicher Richtung, an der Auffahrt *Essen-Nord* zur A 42, alternativ in ca. 5,6 km Entfernung in nordwestlicher Richtung, an der Auffahrt *Essen-Gladbeck* zur A 2

Siehe auch Daten zum Stadtteil Essen-Karnap aus der Homepage der Stadt Essen:

Quelle: [https://www.essen.de/dasistessen/stadtteile/karnap\\_1/karnap\\_statistik.de.html](https://www.essen.de/dasistessen/stadtteile/karnap_1/karnap_statistik.de.html)

**A Fläche und Bevölkerungsdichte**



Grundschule

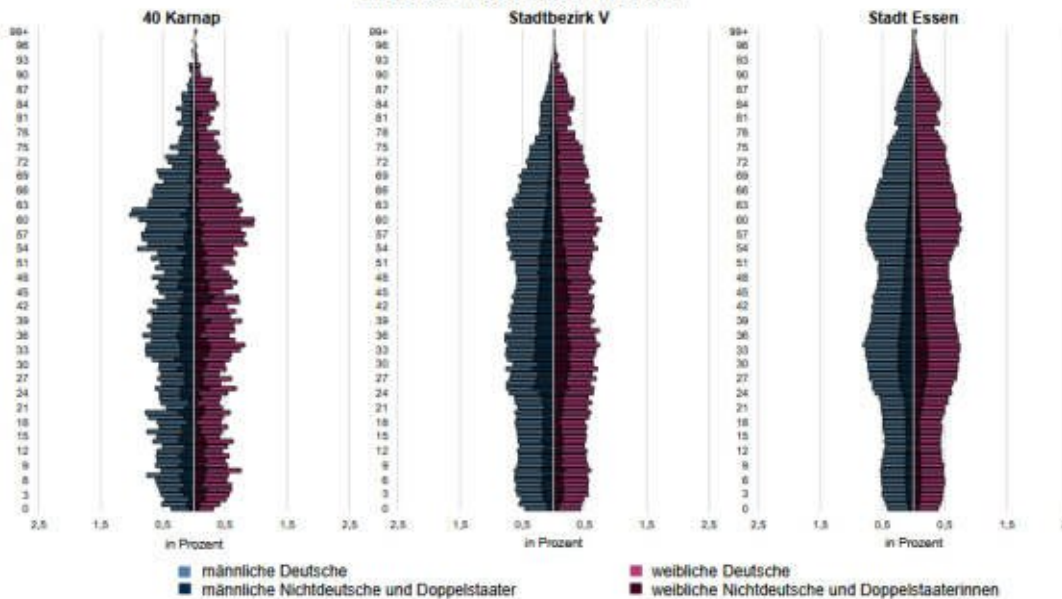


Kindertagesstätte

- Siedlung
- Parks / Kleingärten / Friedhöfe
- Gewässer / Wasserflächen
- Gewerbe / Industrie
- Wald / Halden (rekultiviert)
- Abgrabungsflächen
- Verkehrsflächen
- Landwirtschaft / Freiraum
- Ver- / Entsorgung (Energie, Abwasser, Abfall, Halden)

Quellen:  
 Fachbereich Schule, Jugendamt,  
 Flächennutzungskartierung  
 Regionalverband Ruhr, Essen, digitale  
 Bearbeitung: Tram Geodaten,  
 Stadtplanwerk und Luftbilder Stand 2024

**Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung nach Geschlecht<sup>1</sup>, Staatsangehörigkeit und Alter am 31.12.2024 - in Prozent**





Wohn- bzw. Geschäftslage:

Einfache bis mittlere Wohnlage gem. Mietspiegel der Stadt Essen 2022 (Wohnlageklasse 0,94).

In ca. 850 m Entfernung befinden sich der Karnaper Marktplatz, ein Lebensmittelmarkt und eine Bankfiliale. In der *Karnaper Straße* verkehrt die Straßenbahn und die U-Bahn. Haltestellen sind in fußläufiger Distanz vorhanden.

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

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem 4-geschossigen Mehrfamilienhaus als Eckgebäude und gleichzeitig als Teil einer geschlossenen Bebauung bebaut. Im rückwärtigen Hofbereich schließt sich ein Garagengebäude als südwestliches Grenzgebäude an. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch 2- bis 4-geschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Südlich des zu bewertenden Objekts befindet sich eine Kleingartenanlage. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt ein Sportpark und weiter westlich der Emscher Park.

Immissionen:

Das zu bewertende Grundstück liegt direkt an der vielbefahrenen *Karnaper Straße* und etwas tiefer als diese, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsmissionen zu rechnen ist.

Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem „Ruhigen Gebiet“. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutz-gesetz 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.

Auszug aus den Informationen zur aktuellen Lärmkarte:

*Nach EU-Umgebungslärmrichtlinie müssen in allen Ballungsräumen über 100.000 Einwohner Lärmbelastungen der Bevölkerung in Lärmkarten dargestellt werden, wenn diese 55 dB(A) im Tagesmittel oder 50 dB(A) nachts überschreiten. Dabei wird nachfolgenden Lärmarten unterschieden:*

- Straßenlärm
- Schienenlärm
- Industrie- und Gewerbelärm
- Fluglärm

*Für die vorliegende Basis-Lärmkartierung wurden landesweit verfügbare Daten genutzt. Diesen Daten liegen teilweise pauschalisierte Werte, beispielsweise für die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) zugrunde. Etwaige qualitative Unzulänglichkeiten durch die Verwendung dieser pauschalisierten Werte werden durch eine bereits laufende Neuberechnung mit überarbeiteten kommunalen Daten behoben.*

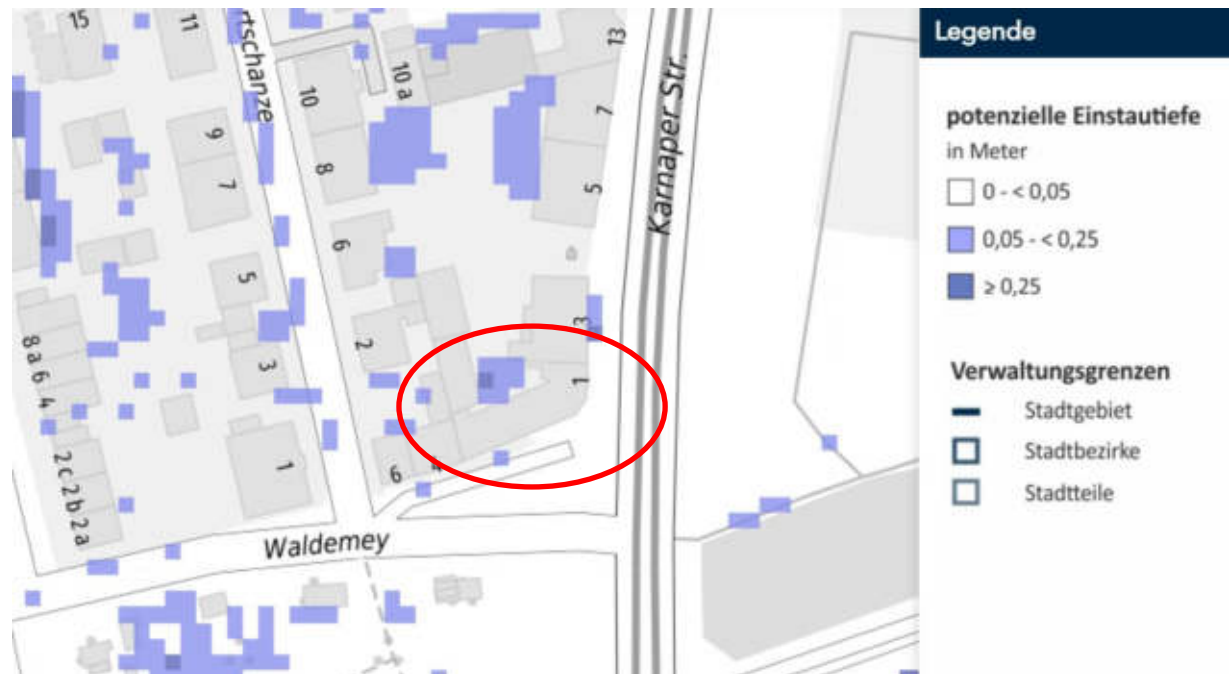
Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel ca. 65 bis 74 dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden. Hiervon ist jedoch nur die Straßenfassade betroffen. Die Lärmbelastung wird durch die zur Straße hin tiefere Lage des Grundstücks verstärkt.

Nachfolgend ein Auszug aus der Lärmkarte Essen im Bereich des zu bewertenden Objekts, Straßenlärm 24 Stunden:



Starkregenereignisse:

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



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

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

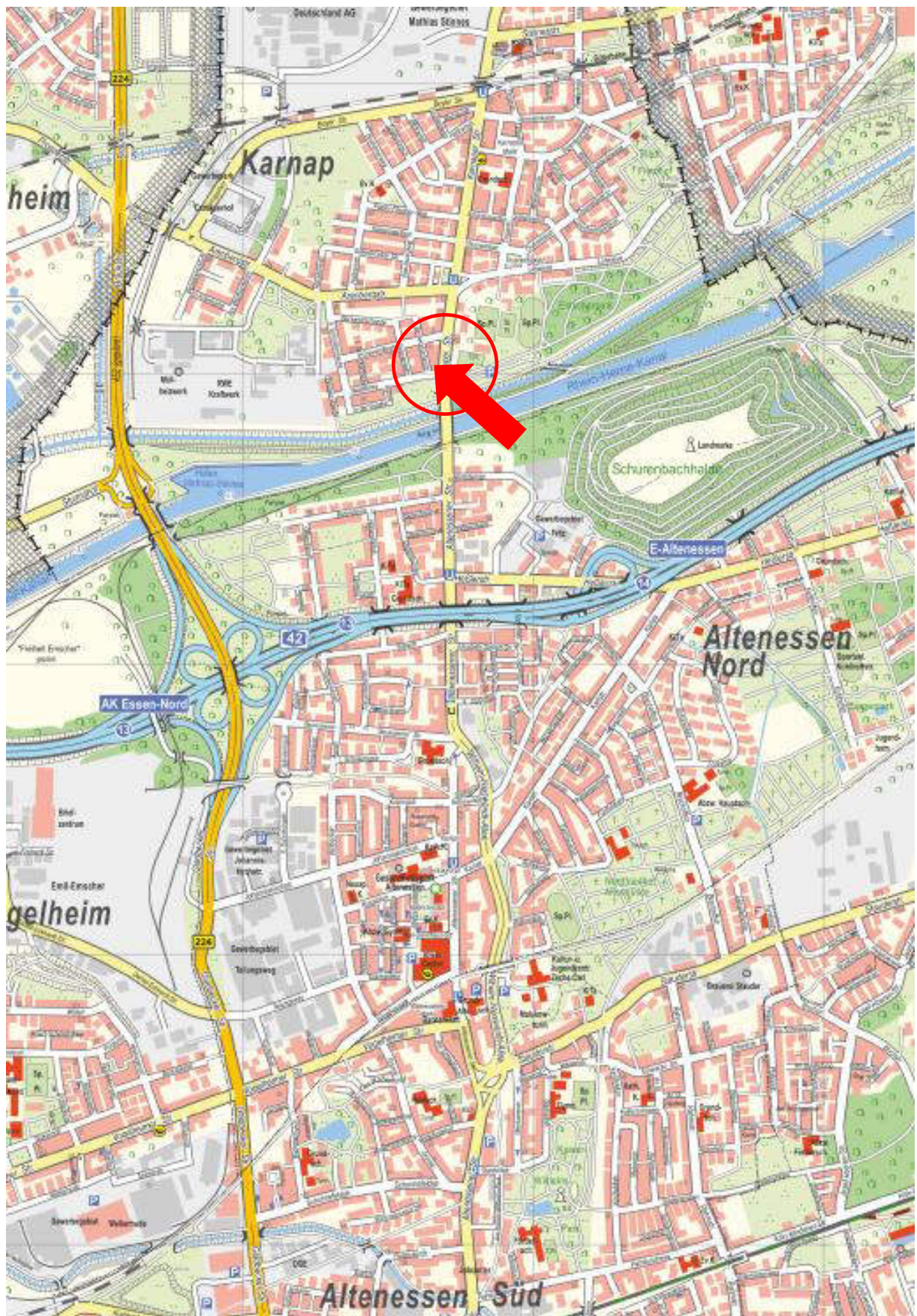
Auf der Karte wird die Ausdehnung der Überschwemmung flächenhaft gezeigt. Die potenzielle Einstautiefe wird dabei in drei Klassen unterteilt: 0 bis 0,05 Meter, 0,05 bis 0,25 Meter oder höher als 0,25 Meter.

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

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

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

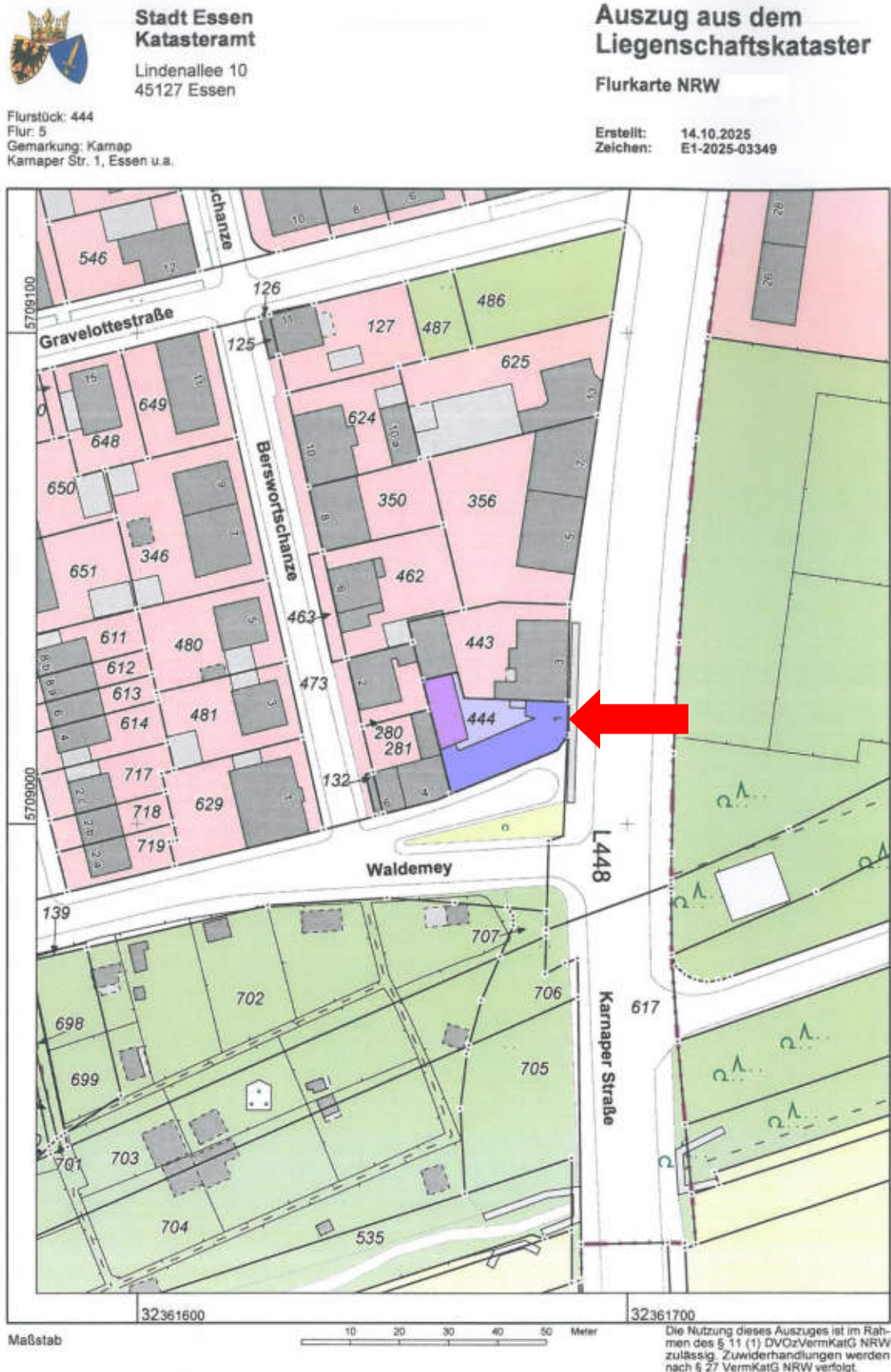
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen – Karnap eingefügt.



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

### 1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden bebauten Grundstück, Flurstück 444, eingefügt (unmaßstäblich):



**Flurstück 444**

Straßenfronten:	Ca. 8,50 m zur <i>Karnaper Straße</i> , ca. 25,50 m zur Straße <i>Waldemey</i> .
Mittlere Tiefe:	Ca. 15,00 m Nordwest-Südost, ca. 27,50 m West-Ost.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig.
Grundstücksgröße:	415 m <sup>2</sup> .
Topografie:	Eben. Hofbereich 6 Stufen tiefer als der Hauseingang. Die Karnaper Straße liegt ca. 1 Geschoss höher als das Erdgeschoss.

**1.3 Erschließungszustand**

Straßenart:	<i>Karnaper Straße</i> : Öffentliche Straße. <i>Waldemey, Stichstraße</i> : Öffentliche Straße, als Sackgasse mit Wendehammer.
Straßenausbau:	<i>Karnaper Straße</i> : Voll ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn mit mittigem Gleiskörper der Straßenbahn; beiderseitig gepflasterte Gehwege. Teilweise Parkmöglichkeiten auf der Straße, auf der Seite des zu bewertenden Objekts. Das zu bewertende Grundstück und der angrenzende Gehweg liegen tiefer als die hier ansteigende Straße, welche durch eine Stützmauer mit Geländer abgefangen wird. (siehe auch Bilder 01 + 03) <i>Waldemey, Stichstraße</i> : Asphaltierte Fahrbahn, einseitige gepflasterter Gehweg.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Auszug aus dem Schreiben der Stadt Essen, Amt für Straßen und Verkehr:

**Anliegerbescheinigung  
für das Grundstück in Essen**

Lagebezeichnung Karnaper Str. 1 / Waldemey		
Gemarkung	Flur	Flurstück
Karnap	5	444

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

- die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) getilgt sind

- keine straßenbaulichen Maßnahmen im betroffenen Bereich vorhanden sind

- die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) getilgt sind

*Anmerkung:* Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, Elektro, Telefon, Gas.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das zu bewertende Wohnhaus wurde als Eckgebäude entlang der angrenzenden Straßen errichtet. Rückwärtig schließt sich das Garagengebäude entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze an die Rückfassade an. Das Mehrfamilienhaus ist außerdem Teil einer geschlossenen Bebauung, welche sich zu beiden Seiten anschließt. Der rückwärtige Hofbereich und die Garagen sind nicht erschlossen. Theoretisch könnten sie über den Hof des angrenzenden Flurstücks 443 erreicht werden. Laut Informationen in der Bauakte besteht ein Wegerecht, welches sich aber evtl. nur auf die ursprünglich im Dispensbeschluss genehmigten Garagen Nr. 17 + Nr. 18 bezieht. Tatsache ist, dass der Eigentümer des Nachbargrundstücks Karnaper Straße Nr. 3, welcher auch Nutzer der Garagen Nr. 17 + Nr. 18 ist, einen Stahlzaun auf der Grenze errichtet hat. Die nicht abschließend geklärte baurechtliche Situation sollte geklärt werden, da ansonsten die Garagen nur als Abstellflächen nutzbar sind.

## 1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuchs von Karnap Blatt 691:

Amtsgericht Essen		Grundbuch von Karnap			Blatt 691	Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe	
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha
1	2	a	b	c/d	e	4	
1		51,5 / 1.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Karnap	5	444	Gebäude- und Freifläche Waldeney Karnaper Str. 1	4	15
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 1 des Aufteilungsplans. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte - Karnap Blatt 691 bis Blatt 710 (dieses Blatt ausgenommen) - beschränkt.</p> <p>Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 09. und 24. April 1990 Bezug genommen. eingetragen am 21. Mai 1990.</p>							

In **Abteilung II** des Grundbuches von Karnap Blatt 691 besteht, abgesehen von der Anordnung zur Zwangsversteigerung, keine Eintragung.

Anmerkung:  
Abteilung III:

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

Nicht eingetragene  
Lasten und Rechte:

Mit der Teilungserklärung vom 09. + 24.04.1990 wurden keine Sondernutzungsrechte eingeräumt.

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

Eintragungen im Bau-  
lastenverzeichnis:

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

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“

auf Steinkohle ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ auf Eisenerz ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen. Siehe weitere Auszüge aus dem Schreiben in der Anlage 6.

Anmerkung:

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

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

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

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): Baureifes Land.

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

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

Angrenzende Bereiche wurden nicht betrachtet.

Die Auskunft beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

Es handelt sich hierbei lediglich um eine Kurzauskunft. Eine Überprüfung der weiteren hier vorliegenden bodenrelevanten Unterlagen erfolgte nicht.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass im Rahmen von behördlichen Ermittlungen, auch unabhängig von Anfragen oder Auskünften, eine Auswertung von hier vorliegenden Informationen grundsätzlich auch zu einer veränderten Beurteilung führen und möglicherweise eine Erfassung im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten zur Folge haben kann.

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

- Wohnbindung: Das zu bewertende Objekt unterliegt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW vom 08.12.2009 in der geltenden Fassung, noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen.
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Das zu bewertende Grundstück liegt 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.

*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:

4-geschossiges **Mehrfamilienhaus** mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Massiver Mauerwerksbau mit Satteldach, voll unterkellert. Erschließung der Wohnungen über Laubengänge an der Rückfassade.

Insgesamt 16 Wohnungseigentume: Nr. 1 – Nr. 16.

**Garagengebäude** in Massivbauweise mit Flachdach.

Insgesamt 4 Garagen:

Sondereigentume Nr. 17 – Nr. 20.

### Baujahr:

**1960.**

**Dispensbeschluss** Nr. 65-2-30030/59 vom 17.08.1959. Für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Doppelgarage, Karnaper Str. 1 in Essen. Befreiung (Dispens) von den Vorschriften der B.O. vom 24.12.19238:

- 1) § 7 C, Nr. 17 i. V. m. § 7 A, Nr. 38 – Geschosszahl
- 2) § 6, Nr. 4 – Zugang zu Höfen mit Hintergebäuden
- 3) § 27, Nr. 18 – Anzahl der Waschküchen
- 4) § 27, Nr. 2 – Anzahl und Größe Trockenböden
- 5) § 22, Nr. 33/36 – Verbot von Innenaborten und -bädern

Bedingen für die Befreiung sind u. a. die verbleibende Freifläche von jeder Bebauung freizuhalten und bis Baubeginn den Nachweis zu führen, dass das Wege- und Überfahrtsrecht über das Grundstück Karnaper Str. 3 grundbuchlich gesichert ist.

**Bauschein**-Nr. 65-2-30030/59 vom 04.09.1959 (gültig in Verbindung des Dispensbeschlusses vom 17.08.1959) für den Bau eines **Wohn- und Geschäftshauses mit Doppelgarage**.

**1. Nachtragsbauschein** vom 26.10.1959 für die Konstruktion.

**2. Nachtragsbauschein** vom 14.12.1959 für die abweichende Ausführung (Raumaufteilung etc.) und 2 weitere Garagen mit Abstellraum.

**3. Nachtragsbauschein** vom 08.01.1960 für die Konstruktionsänderungen im Keller- und Erdgeschoss.

**4. Nachtragsbauschein** vom 24.02.1960 für die Konstruktion der Garagen.

**Rohbauabnahme** am 14.03.1960.

**5. Nachtragsbauschein** vom 03.10.1960 für die abweichende Ausführung des Erdgeschosses.

**Gebrauchsabnahme** am 07.10.1960.

**Genehmigung** Nr. 65-4-1379/59 vom 28.11.1959 für die Ausführung der Grundstücks- und Hausentwässerung.

**Abnahme** am 26.08. und 15.11.1960.

**Bauschein** Nr. 63-2-30518/70 vom 03.06.1970 (nachträglich) für die oberirdische Aufstellung zweier Lagerbehälter für Heizöl 1.000 L.

**Schlussabnahme** am 29.07.1971.

**Abgeschlossenheitsbescheinigung** vom 05.04.1990.  
Die mit Ziffer 1-16 bezeichneten Wohnungen und die mit Ziffer 17-20 bezeichneten Garagenstellplätze in Sammelgaragen, sind in sich abgeschlossen.

## 2.1 Fotoreportage

**Bild 01****Übersichtsbild**

Blick von Süden auf die zu bewertende Bebauung *Karnaper Str. 1*. Es handelt sich um ein 4-geschossiges Mehrfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss als Eckbebauung. Das Gebäude ist gleichzeitig Teil einer geschlossenen Bebauung und umfasst 16 Eigentumswohnungen. Die Straßenfassaden wurden ca. 2023 mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet.

**Bild 02****Übersichtsbild**

Blick von Westen auf die Bebauung. Im Bildvordergrund die tiefer liegende Straße *Waldemey*, welche sich rechterhand mit der *Karnaper Straße* verbindet. Linkerhand zweigt eine Stichstraße ab, welche entlang des zu bewertenden Gebäudes verläuft und in einem Wendehammer endet. Im Bildvordergrund links schließt sich ein niedrigeres Gebäude an die Giebelfassade des zu bewertenden Objekts an. Die Giebelfassade wurde nicht gedämmt.

**Bild 03****Übersichtsbild**

Blick aus Noden, von der in diesem Bereich ansteigenden *Karnaper Straße* auf das tiefer liegende zu bewertende Grundstück. Hier befindet sich der Hauseingang. Eine Verbindung zur *Karnaper Straße* ist über die Treppenanlage im Hintergrund möglich. Eine weitere Treppe befindet sich in entgegengesetzter Richtung, allerdings wurde der Zugang über den Gehweg hier durch den rechten Nachbarn rechtswidrig verschlossen. Der Pfeil markiert die zu bewertende Wohnung Nr. 1 im EG.

**Bild 04****Übersichtsbild**

Blick auf die Rückfassaden. Vor Kopf das Treppenhaus mit Hinterausgang und massiver Außentreppe zum tiefer liegenden Hofbereich. Links schließt sich das Nachbarhaus an. Der Hof wurde asphaltiert und zeigt erhebliche Rissbildungen.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick nach rechts auf die Rückfassade mit Laubengängen, über welche die Wohnungen erschlossen werden. In diesem Bereich wurde die Wand zu den Wohnungen ebenfalls mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet.

**Bild 06****Übersichtsbild**

Blick nach rechts. Der Bereich ganz rechts und die Giebelseite wurden nicht gedämmt. Laut Aussagen des Hausmeisters weigerte sich der angrenzende Nachbar dagegen. Der Fassadenbereich zeigt sich ergraut und verfleckt und weist Rissbildungen auf.

**Bild 07****Übersichtsbild**

Blick von oben auf den rückwärtigen Grundstücksbereich mit Hof und Garagengebäude an der hinteren, bzw. südwestlichen Grenze. Die beiden rechten Garagen können zurzeit nicht als solche genutzt werden. Hierzu bräuchte es ein Wegerecht über das rechte Nachbargrundstück. Rechts der Bildmitte der Stahlzaun des Nachbarn auf der Grundstücksgrenze.

**Bild 08****Übersichtsbild**

Blick auf das Garagengebäude mit kleinem Lagerraum links und 4 Garagen, bzw. Lagerflächen. Massivbauweise mit Flachdach und Stahlschwingtoren.

**Bild 09****Übersichtsbild**

Blick auf den rechten Bereich. Hier ist der Grundstücksbereich sehr schmal und der Zugang wird durch den Zaun rechterhand weiter eingeschränkt.



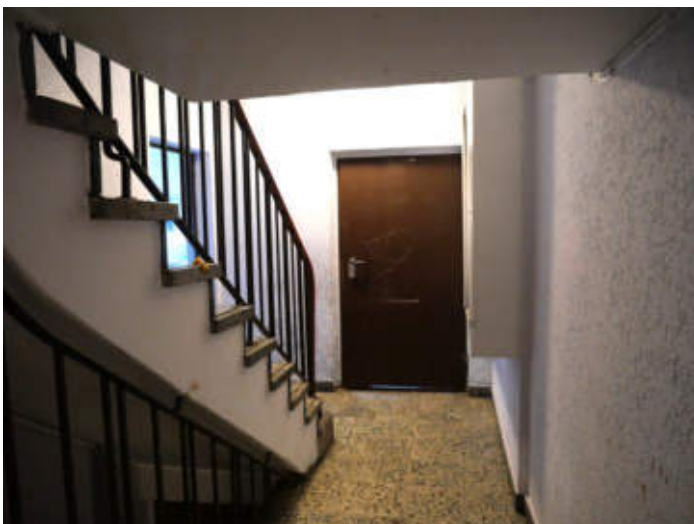
**Bild 10**  
**Übersichtsbild**

Blick auf den leicht zurückversetzten Hauseingang. Eingangstür aus Kunststoff mit Oberlicht. Die Tür zeigt sich beschädigt und verschmutzt durch den unpfleglichen Umgang der Mieter.



**Bild 11**  
**Hausflur**

Blick auf die Briefkästen im Hausflur, welche erhebliche Schäden zeigen. Trotz Bemühungen seitens der Hausverwaltung und des Hausmeisters, scheint ein bedachtsamer Umgang der Mieter mit dem Gemeinschaftseigentum schwierig.



**Bild 12**  
**Treppenhaus**

Blick in die entgegengesetzte Richtung. Links die Geschosstreppe in Stahlbeton mit Kunststeinbelägen (Terrazzo) und Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf. Wände mit Strukturputz und Anstrich. Vor Kopf eine Holztür zum rückwärtigen Hofbereich. Links daneben gelangt man zum Laubengang im Erdgeschoss.

**Bild 13****Kellergeschoss**

Blick in den Kellerflur. Boden mit Estrich, Wände in Mauerwerk mit Anstrich, Stahlbetondecke mit Anstrich. Die Mieterkeller wurden mit Bretterverschlüssen abgetrennt.

**Bild 14****Kellergeschoss**

Blick in den Heizungskeller. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2023 erneuert. Über die Hälfte der Wohnungen sind angeschlossen. Es besteht für alle Wohnungen die Möglichkeit eines Anschlusses.

**Bild 15****Kellergeschoss**

Blick in das zu der zu bewertenden Wohnung zugehörige Kellerabteil Nr. 1. Die Holzbrettertür wurde herausgerissen. Im Hintergrund ein erneuertes Stahlkellerfenster.

**Bild 16****Laubengang**

Blick auf den Zugang zu der zu bewertenden Wohnung (im Bildhintergrund), welche sich im Eckbereich des Gebäudes befindet. Links die Verbindungstür zum Treppenhaus aus Stahl mit Strukturglasfeld, Plexiglas.

**Bild 17****WE Nr. 1**

Blick auf den Wohnungseingang mit Kunststofftür und die Diele mit Waschbecken und Fliesen Spiegel. Warum an dieser Stelle ein Waschbecken installiert wurde ist nicht bekannt. Allgemein instandsetzungsbedürftiger Zustand.

**Bild 18****WE Nr. 1**

Blick von der Diele in den Wohnbereich. Rechts ein Rundbogendurchgang zu einem Flur, über den ein WC und ein Duschbad erschlossen werden. An den Wänden wurden die Tapeten abgetragen, der Putz liegt teilweise locker und lose und muss komplett erneuert werden. Der alte verdreckte Bodenbelag ist ebenfalls zu erneuern.

**Bild 19****WE Nr. 1**

Blick nach links. Hier befinden sich Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden Baujahr 1981, mit Orientierung zur *Karnaper Straße*. Die Fenster zeigen sich größtenteils beschädigt und erneuerungsbedürftig. Im Wandbereich unterhalb der Fenster zeigen sich Löcher im Putz, der Grund ist unbekannt. Linkerhand gelangt man in ein Zimmer, bzw. die Küche.

**Bild 20****WE Nr. 1**

Blick auf das Fenster im anderen Raum, ebenfalls an der *Karnaper Straße*. Aufgrund eines Wasserschadens wurde hier ein Rohr erneuert und in diesem Bereich offen verlegt.

**Bild 21****WE Nr. 1**

Blick in den Flur mit Durchgang zum Wohnbereich rechterhand und WC mit Fenster zum Laubengang im Hintergrund. Auch hier instandsetzungsbedürftiger Zustand.

**Bild 22****WE Nr. 1**

Blick in das WC mit Toilettenkörper. Ein Waschbecken fehlt, ist dafür in der Diele vorhanden. Komplettsanierungsbedürftiger Zustand.

**Bild 23****WE Nr. 1**

Blick in die andere Richtung des Flurs mit Duschbad, welches zur Straße *Waldemey* hin orientiert ist.

**Bild 24****WE Nr. 1**

Blick in das Bad, ausgestattet mit Duschtasse. Boden mit kleinformatigen Fliesen, Wände mit gelblichen Fliesen. Die Ausstattung stammt vermutlich noch aus dem Baujahr. Sanierungsbedürftiger Zustand.

Die Wohnung ist in diesem Zustand nicht bewohnbar und muss einer Totalsanierung unterzogen werden.

## 2.2 Ausführung und Ausstattung

### Vorbemerkung:

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

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

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

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

### Karnaper Str. 1

#### Räumliche Aufteilung:

*Die Aufteilung wurde den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung entnommen. Siehe auch Planunterlagen im Anhang.*

<b>Kellergeschoss:</b>	Kellerflur, Heizungskeller, Hausanschlüsse und Mieterkeller.
<b>Erdgeschoss:</b>	Hauseingang und Treppenhaus. <b>WE Nr. 1</b> , eine 2-Zimmer-Wohnung. <b>WE Nr. 2</b> , eine 3-Zimmer-Wohnung. <b>WE Nr. 3</b> , eine 3-Zimmer-Wohnung. <b>WE Nr. 4</b> , eine 3-Zimmer-Wohnung.
<b>1. Obergeschoss:</b>	Treppenhaus. <b>WE Nr. 5, WE Nr. 6, WE Nr. 7, WE Nr. 8.</b> Aufteilung wie im EG, nur seitenverkehrt.

- 2. Obergeschoss:** Treppenhaus.  
**WE Nr. 9, WE Nr. 10, WE Nr. 11, WE Nr. 12.**  
Aufteilung wie im 1. OG.
- 3. Obergeschoss:** Treppenhaus.  
**WE Nr. 13, WE Nr. 14, WE Nr. 15, WE Nr. 16.**  
Aufteilung wie im 2. OG.
- Dachgeschoss:** Treppenhaus.  
Nicht ausgebauter Bereich mit Flur, Waschküche, Lagerraum und Trockenboden. Abstellbereiche für Mieter. (Nicht besichtigt).
- Rohbau:**
- Kellerwände: Mauerwerk, 36,5 cm stark.
- Umfassungswände: Mauerwerk, 24 cm stark.  
Straßenfassaden und Rückfassade innerhalb der Laubengänge mit Wärmedämmverbundsystem (Baujahr 2023), Putz und Anstrich. Die restlichen Bereiche nur mit Putz und Anstrich.
- Innenwände: Mauerwerk, 10 cm stark, Trennwände zwischen den Wohnungen 24 cm stark.
- Geschossdecken: Stahlbetondecken.
- Dach:**
- Dachkonstruktion: Holz.
- Dachform: Walmdach.
- Dachdeckung: Zementdachpfannen.
- Dachrinnen: Kastenrinnen aus Zink.
- Ausbau:**
- Treppen: Ein- und zweiläufige, teilw. gewendelte Stahlbetontreppe mit Kunststeinplattenbelag (Terrazzo).  
Stahlgeländer mit Senkrechtstählen und Mipolamhandlauf.

Fußböden:	<i>Keller:</i> Estrich. Teilw. Bodenabläufe. <i>Treppenhaus:</i> Kunststeinbelag (Terrazzo). <i>Laubengänge:</i> Estrich.
Wände:	<i>Keller:</i> Mauerwerk mit Anstrich. Mieterkeller mit Bretterverschlägen. <i>Treppenhaus:</i> Strukturputz mit Anstrich. <i>Laubengänge:</i> Massive Brüstung mit Putz und Anstrich sowie Metallabdeckung.
Decken:	<i>Keller:</i> Stahlbetondecken mit Putz und Anstrich. <i>Treppenhaus:</i> Putz und Anstrich.
Fenster:	<i>Keller:</i> Stahlkellerfenster. <i>Treppenhaus:</i> Kunststoff-Fenster mit Strukturglas. <i>Wohnungen:</i> Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung Baujahr ca. 1980 – 1990. Rollläden im EG. Außenfensterbänke aus Metall. <i>Dachboden:</i> Dachlukenfenster.
Türen:	Hauseingangstüre: Kunststofftür. Klingelanlage seitlich in der Mauer.  Türen zu den Laubengängen aus Stahl mit Strukturglasfeld, Plexiglas.  Stahltür in Stahlzarge zum Hof.  <i>Keller:</i> Mieterkeller mit Bretterverschlägen. Heizkeller mit Stahltüre.

**Haustechnische Anlagen:**

Elektroinstallation:	Übliche Ausführung älteren Datums. Allgemeine Elektrounterverteilung im Treppenhaus, für die Wohnungen und auf den Etagen.
Heizung:	Gaszentralheizung Baujahr 2023, Contracting.

**Besondere Bauteile:**

- Massive Hoftreppe mit 6 Steigungen und Stahlgeländer.
- Kellerlichtschächte mit Rostabdeckungen.

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und zu der zu bewertenden Wohnung ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen
-------------------	---

Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

### **Baulicher Zustand allgemein:**

Die zu bewertende Bebauung aus dem Baujahr 1960 befindet sich insgesamt in einem altersentsprechenden Zustand mit Instandhaltungsbedarf in Teilbereichen. Im Jahr 2023 wurden die Straßenfassaden und der Rückfassadenbereich innerhalb der Laubengänge mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Des Weiteren wurde die Gaszentralheizungsanlage erneuert. Angeblich wurden etwa 60% der Wohnungen angeschlossen. Einige Eigentümer hatten sich dagegen entschieden. Eine Anschlussmöglichkeit ist jedoch für alle Wohnungen vorhanden.

### **Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:**

- Die westliche Giebelfassade und der angrenzende, Rückfassadenbereich (beide nicht gedämmt), zeigt sich verfleckt, stellenweise mit Rissbildungen
- Die nicht gedämmte Rückfassade des Treppenhauses zeigt sich ebenfalls verfleckt und teilweise abplatzende Farbe.
- Die Hauseingangstür ist beschädigt und verdreckt.
- Die Fenster im Gebäude sind überwiegend älteren Datums, Baujahr ca.1980/90.
- Das Treppenhaus wurde laut Aussagen des Hausmeisters vor ca. 2 Jahren gestrichen, zeigt sich jedoch in verdrecktem und renovierungsbedürftigem Zustand.
- Die Briefkästen sind beschädigt und erneuerungsbedürftig.
- Die gemeinschaftlichen Anlagen (Treppenhaus, Laubengänge, Keller und Hof) zeigen sich größtenteils verschmutzt und ungepflegt, obwohl die Hausverwaltung und der Hausmeister um Instandhaltung bemüht sind. Angeblich werden durch die Mieter immer wieder Sachen beschädigt und gemeinschaftliche Bereiche vermüllt.
- Der Keller ist von Ratten befallen.

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 29.05.2023 für das Gebäude vorgelegt. Der durchschnittliche Endenergieverbrauch betrug demnach 214,96 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), der durchschnittliche Primärenergieverbrauch beträgt 386,93 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Diese Werte beziehen jedoch auf den Zustand vor der Fassadensanierung.

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

Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt laut Aussage der Hausverwaltung aktuell unter 10.000 €.

Als Gesamtwertminderung für die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen wird eine Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln in Höhe von **ca. 30.000 €** angesetzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Vergleichswert), wert-, nicht kostenorientiert.

Es handelt sich um einen wertorientierten Ansatz (d.h. mittelfristig notwendige Investitionen können abgezinst in das Ergebnis eingehen, eine Dämpfung aufgrund von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei renditeorientierten Objekten kann vorgenommen werden).

### **Wertminderung für das Sondereigentum Nr. 1**

**anteilig:**  $\frac{30.000 \text{ €} \times 51,5}{1.000} = 1.545,00$  **rd. 1.500,00 €**

### **Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 1**

Lage des Wohnungseigentums im Gebäude:	Die Wohnung Nr. 1 liegt im Erdgeschoss, direkt links neben dem Eingang.
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	1- bis 2-Zimmer Wohnung von rd. 33 m <sup>2</sup> Wohnfläche mit Diele, Flur, kleines Duschbad, WC, Wohnraum und Zimmer bzw. Küche. Ein zugehöriger Kellerraum.
Fußböden:	Teppichbelag.
Wände:	Überwiegend abgetragene Tapeten. Duschbereich gefliest mit Fliesen aus dem Baujahr. Waschbecken in der Eingangsdiele mit Fliesenspiegel.
Decken:	Putz und Anstrich.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung Baujahr 1981.
Türen:	Wohnungseingangstür aus Kunststoff mit Oberlicht. Innentüren aus Holz in Holzzargen.
Heizung:	Keine Heizkörper in der Wohnung. Hier sollte zukünftig an die Gaszentralheizung angeschlossen werden.
Elektroinstallation:	Ältere Ausführung.
San. Einrichtungen:	Waschbecken in der Eingangsdiele. Bad mit Duschtasse. WC mit Toilettenkörper (Druckspüler).

Besondere Einrichtungen: Keine.

Vermietungszustand: Die Wohnung steht leer und ist im aktuellen Zustand nicht vermietbar.

### **Baulicher Zustand des Wohnungseigentums Nr. 1:**

Die Wohnung befindet sich in einem sehr schlechten, komplett sanierungsbedürftigen Zustand. Die Wohnung ist im aktuellen Zustand nicht bewohnbar oder vermietbar.

### **Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:**

- Die Räume sind komplett zu sanieren.
- Angeblich gab es einen Wasserschaden und ein Abwasserrohr wurde erneuert. Das Rohr muss verkleidet werden.
- Die notwendigen Anschlüsse (Wasser Zu- und Ablauf etc.) für eine Küche sind nicht vorhanden und müssen erstellt werden.
- Die vorhandenen Fenster von 1981 sind schadhaft und zu erneuern.
- Die vorhandenen Sanitärobjekte und die Fliesen im Sanitärbereich sind alt und erneuerungsbedürftig. Bad und Toilette sind komplett zu sanieren.
- Das WC besitzt kein Waschbecken. Dafür wurde ein Waschbecken in der Diele installiert.
- Unterhalb der Fenster im Wohnzimmer sind Löcher Putz vorhanden. Der Grund ist unbekannt.
- An den Wänden wurden die Tapeten überwiegend abgetragen. Der Putz ist locker und es zeigen sich teilweise Ausbruchstellen. Sämtliche Wände sind neu zu verputzen, evtl. zu tapezieren und in jedem Fall neu zu streichen.
- Der Teppichbelag ist abgenutzt verdreht und zu erneuern.
- Im Zuge einer Sanierung ist die Elektrik komplett zu erneuern.
- Die Tür des zugehörigen Kellerabteils wurde herausgerissen.

*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.*

Die Sanierungskosten werden mit rd. 900 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche geschätzt.

900 € / m<sup>2</sup> \* rd. 33 m<sup>2</sup>/Wohnfläche = 29.700 €. Für Nebenkosten entsteht ein weiterer Kostenfaktor von ca. 20 %, = 29.700 € \* 1,20 = rd. 35.640 €.

Jedoch dürfen nicht die tatsächlichen Kosten zur Ermittlung der Wertminderung abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Im vorliegenden Fall wird der Faktor mit 0,85 der ermittelten Kosten geschätzt: 35.640 € \* 0,85 = 30.294,00 €.

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von ca. **30.000 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

### **Garagengebäude:**

Im rückwärtigen Hofbereich wurde ein Garagengebäude in Massivbauweise mit Flachdach mit bituminöser Eindeckung und Stahlschwingtoren errichtet. Das Gebäude umfasst einen Lagerraum und 4 Garagen, von denen zwei jedoch nur als Lagerflächen genutzt werden können, da keine Zufahrtsmöglichkeit besteht, bzw. ein Stahlzaun die Zufahrt versperrt. Eine Erschließung wäre nur über das angrenzende Nachbargrundstück möglich. Es soll ein Wegerecht für die ursprünglichen beiden Garagen Nr. 17 + Nr. 18 bestehen. Das Wegerecht konnte jedoch nicht eingesehen werden. Innenausstattung mit Putz und Anstrich sowie Betonboden. Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Das Garagengebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Im Traufbereich zeigen sich starke Durchfeuchtungen, abblätternde Farbe und Rissbildungen. Die Tore sind korrodiert und erneuerungsbedürftig. Die verputzten Außenflächen zeigen sich verfleckt und ergraut sowie stellenweise mit Graffiti beschmiert. Die Innenbereiche sind vermüllt.

**Außenanlagen:**

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem Mehrfamilienhaus als Eckbebauung innerhalb einer geschlossenen Bebauung bebaut. Das Gebäude grenzt mit der Straßenseite direkt an die öffentlichen Gehwegflächen. Zu beiden Seiten schließen sich Gebäude an. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist nur über das Treppenhaus und eine massive Außentreppe mit 6 Stufen begehbar und wurde mit einem asphaltierten Hof angelegt.

Die tiefer liegende Hoffläche zeigt erhebliche Rissbildungen. An der südwestlichen Grundstücksgrenze wurde ein Garagengebäude errichtet, welches sich an die Rückfassade des Mehrfamilienhauses anschließt. Vom Nachbarn wurde ein Stahlzaun auf der Grenze errichtet.



## 2.3 Massen und Flächen

### Wohnflächen:

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

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

### **Wohnungseigentum Nr. 1:**

Diele:	$1,05 * 0,20 + (1,05 + 1,76) / 2 * 1,36$ $+ 0,91 * 1,22 / 2 =$	2,68 m <sup>2</sup>
Wohnen:	$1,29 * 3,85 / 2 + (2,39 + 4,06) / 2 * 3,23$ $- 0,28 * 0,51 + 1,30 * 2,27 / 2 =$	15,10 m <sup>2</sup>
Zimmer/Küche:	$3,48 * 2,62 =$	9,12 m <sup>2</sup>
Flur:	$1,11 * 0,95 + 1,11 * 0,96 + 1,66 * 0,96$ $- 0,42 * 0,28 =$	3,60 m <sup>2</sup>
Dusche:	$1,08 * 1,31 =$	1,41 m <sup>2</sup>
WC:	$(1,24 + 0,86) / 2 * 0,95 =$	<u>1,00 m<sup>2</sup></u>
		32,91 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche WE 1gesamt:</b>		<b>rd. 33,00 m<sup>2</sup></b>

### 3. Verkehrswertermittlung

#### DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

#### WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

#### 3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens 2 möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient unter anderem zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Die für die marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten und 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, im vorliegenden Fall vorrangig zur Vermietung.

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 Wertermittlungstichtag 01.01.2025. Sie sind mit dem vom Gutachterausschuss Essen festgestellten Index für Wohnungseigentum anzupassen.

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

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

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

### 3.2. Bodenwertermittlung

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

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

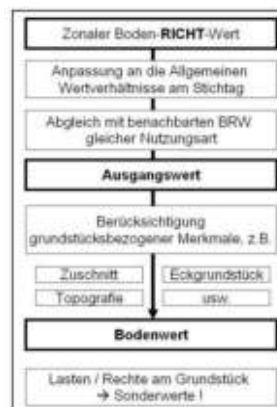
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende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

#### 3.2.1 Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **zonaler** Bodenrichtwert vor. Die Abgrenzung der nach § 196 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 ImmoWertV vorgeschriebenen Bodenrichtwertzonen fasst Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zusammen. Die Bodenrichtwerte besitzen Eigenschaften, die den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der jeweiligen Zone entsprechen.

Gemäß textlichen Zusatzinformationen zum Bodenrichtwert ist, unabhängig von der Zuordnung eines Grundstücks zu einer Bodenrichtwertzone, zur Wertermittlung in jedem Fall eine sachverständige Prüfung der wertrelevanten Eigenschaften und Merkmale, insbesondere des Entwicklungszustands nach § 3 und der weiteren Grundstücksmerkmale nach § 2 und §5 ImmoWertV erforderlich.

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



Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke beziehen sich modellbedingt auf eine Baulandtiefe bis zu 40 m. Grundstücke mit größerer Tiefe sind in der Regel qualitativ zu unterteilen, vgl. Abb. 1. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt. Abhängigkeiten vom Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Baulandtiefe unter 40m, Grundstücksfläche) wurden nicht festgestellt.

Der **zonale Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone 17016 Essen-Karnap, Karnaper Straße 1, zum Stichtag 01.01.2025:

**200,00 €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II – IV
Grundstückstiefe	= 40 m
Bemerkung	Der Bodenrichtwert ist durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern errichtet werden, geprägt.

### 3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 444

#### **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 205 €/m<sup>2</sup>. Das zu bewertende Grundstück wird in seiner Zone als mittel eingestuft. Eine Angleichung an die benachbarten Zonen ist nicht notwendig. Es wird deshalb von einem Ausgangswert von **200,00 €/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 **200 €/m<sup>2</sup>** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 herangezogen.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird bei Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$415 \text{ m}^2 * 200 \text{ €/m}^2 = 83.000,00 \text{ €}$$

**Bodenwert, Gesamtgrundstück:**

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 83.000,00 €**

### 3.2.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 1

Den einzelnen Wohnungs-, bzw. Teileigentumen ist ein anteiliger Bodenwert im Verhältnis der relativen Wertanteile der Einzeleigentume am Wert des gesamten bebauten Grundstücks zuzuordnen.

Die gem. Teilungserklärung vorgenommenen Miteigentumsanteile entsprechen nach Überprüfung **in etwa** der anteiligen Wertigkeit der zu bewertenden Wohnungseigentume am Gesamtobjekt; deshalb können die jeweiligen Bodenwertanteile für die Ertrags- und Sachwertermittlung angesetzt werden. (Eine theoretisch erforderliche Korrektur aufgrund der vorliegenden Abweichungen ist vorliegend aufgrund vernachlässigbarer Wertauswirkung nicht erforderlich).

**Bodenwertanteil für das Wohnungseigentum Nr. 1:**

anteilig:  $\frac{83.000 \times 51,5}{1.000} = 4.274,50 \text{ €}$  **rd. 4.300,00 €**

### 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)

**Rohertrag**

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

Wohnnutzung

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

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

**Bewirtschaftungskosten**

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

**Reinertrag**

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

**Terrassen**

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

**Gesamtnutzungsdauer**

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

**Restnutzungsdauer**

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

**Bodenwert**

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Markt-anpassungsfaktor 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 **3,0 %** geschätzt (Lage, Objektart etc.).

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

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

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

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

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

Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **35 Jahren** ermittelt (nach umfangreicher Sanierung der Wohnung).

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

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

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

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

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

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

Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 3.3.1 Ertragswert

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

#### Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Die Basiswerte der Tabelle 1 des Mietspiegels beziehen sich auf eine ortsübliche Miete in Essen, die neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung lediglich die nachstehend aufgeführten Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten gemäß §27 II.BV enthält: Verwaltungskosten, Kosten für Instandhaltung und Mietausfallwagnis. Der Mietwert setzt sich zusammen aus dem *Basiswert*, dem Einfluss der Wohnlage (Tabelle 2), dem Einfluss der Wohnfläche (Tabelle 3) und dem Einfluss der Art, Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten (Tabelle 4 mit Punkt 9. des Mietspiegels).

Basiswert gem. Tabelle 1 (Baujahr 1960):	<b>rd. 6,65 €/m<sup>2</sup></b>
Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Wohnlage 2)	* 0,94
Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3 (33 m <sup>2</sup> )	* 1,11
Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges gem. Punkt 8 und 9. etc. (Wärmedämmverbundsystem, fiktive Modernisierung des Bades, Böden, Decken, fiktive Heizungserneuerung, etc.)	* 1,10
<b>Mietwert</b> gem. Mietspiegels: 6,65 € * 0,94 * 1,11 * 1,10 = 7,63 €/m <sup>2</sup>	<b>rd. 7,60 €/m<sup>2</sup></b>

#### Ortsübliche Nettokaltmiete Wohnungseigentum Nr. 1

Wohnung Nr. 1	33 m <sup>2</sup>	7,60 €/m <sup>2</sup>	250,80 €/Monat	3.009,60 €/Jahr
<b>Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt</b>				<b>3.009,60 €</b>

Die Wohnung ist unvermietet und in dem vorgefundenen Zustand nicht vermietbar. Es wird von der ortsüblich erzielbaren Miete ausgegangen. Diese ist nur nach umfangreicher Modernisierung erzielbar. Die Wertminderung aufgrund des Zustandes wird am Ende des Verfahrens mit 30.000 € für Instandsetzungen im Wohnungseigentum und 1.500 € für Aufstockung der Erhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum abgezogen.

**3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 1**

**Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete** **3.009,60 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 420 € / Wohnung) - 420,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,80 € /m<sup>2</sup> Wohnfläche bei 33 m<sup>2</sup>) - 455,40 €

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen): - 60,19 €

- 935,59 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 935,59 €

Jährlicher Reinertrag 2.074,01 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz \* Bodenwertanteil

3,0 % x 4.300,00 € - 129,00 €

Ertrag des Wohnungseigentums 1.945,01 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 35 Jahre (nach umfassender Modernisierung des Wohnungseigentums)

\* Vervielfältiger \* 21,487

bei 35 Jahren Restnutzungsdauer und 3,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlage 41.792,43 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 4.300,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 46.092,43 €

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

Wertminderung aufgrund erforderlicher Instandsetzungsarbeiten:

- Anteilige Wertminderung am Gemeinschaftseigentum,  
(siehe Seite 30/31) ca. - 1.500,00 €

- Instandhaltungsstau am Sondereigentum  
(siehe Ausführungen auf Seite 32/33) - rd. 30.000,00 €

14.592,43 €

**Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 1: rd. 15.000,00 €**

### 3.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 37 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

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

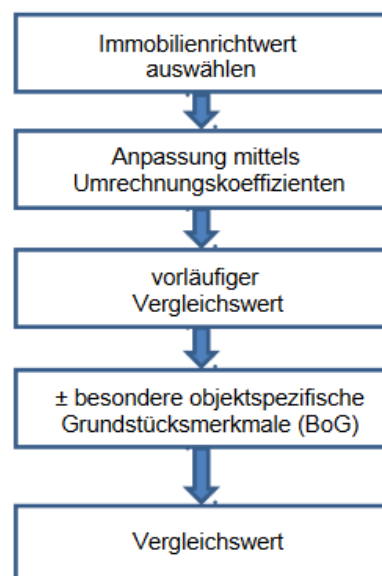
*Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.*

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

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

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

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



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

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

Mit den Umrechnungskoeffizienten können Kaufpreise (Auskunft aus der Kaufpreissammlung) auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts in Vergleichspreise umgerechnet werden. Details hierzu sind dem Leitfaden zur Ermittlung von Vergleichswerten in NRW der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 06/2015, zu entnehmen, vgl. [www.boris.nrw.de](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 bebauete Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.

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

#### Ermittlung

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

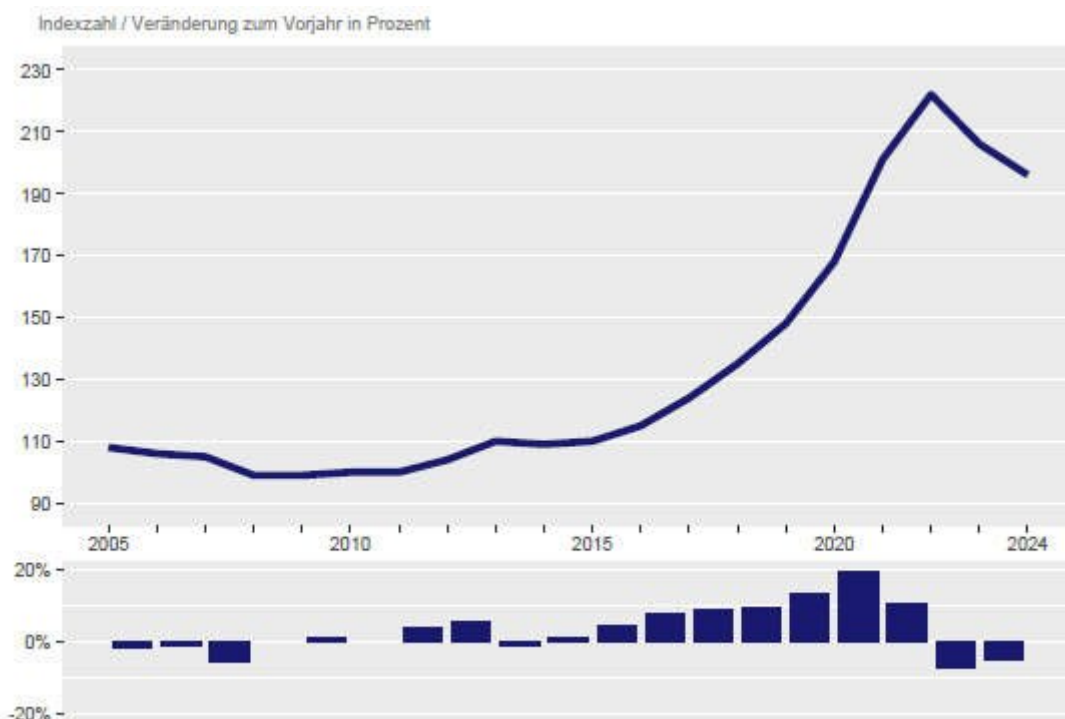


Abbildung 6.4: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

### 3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 117016, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Karnap
Immobilienrichtwertnummer	117016
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>1750 €/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
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

Tabelle 1: Richtwertdetails

### 3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 1

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>			1.750,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Merkmale</b>	<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>Wertermittlungsobjekt</b>	
Wertermittlungstichtag	01.01.2025	11.12.2025	1,0 1.750,00 €/m <sup>2</sup>
Mikrolage		Stärkere Lärmimmission, 5 %	* 0,95 = 1.662,50 €/m <sup>2</sup>
Angepasster IRW			<b>rd. 1.660,00 €/m<sup>2</sup></b>
Baujahr	1962	1960	1,00
Wohnfläche	69 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	0,965
Gebäudestandard	mittel	Mittel (fiktiv nach umfangreicher Sanierung der Wohnung)	1,00
Wohneinheiten im Gebäude	7-12 WE je Eingang	≥ 13WE	0,906
Terrasse / Balkon	Vorhanden	Nicht vorhanden, jedoch aufgrund der Wohnungsgröße kein Abschlag	1,00
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Nicht Vorhanden	1,00
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Nicht Vermietet	1,00
Summe Zu / Abschläge			1.660,00 €/m <sup>2</sup> * 0,965 * 0,906
Vorläufiger Vergleichswert			1.451,32 €/m <sup>2</sup>
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“		1 Zimmer-Appartement, + 5 % EG-Lage, unter Straßenniveau, - 10 %	*0,95, 1.378,76 €/m <sup>2</sup>
Angepasster Vergleichswert			<b>rd. 1.380,00 €/m<sup>2</sup></b>
Multipliziert mit der Wohnfläche		33 m <sup>2</sup>	45.540,00 €
Stellplatz			
BoG (sh. wie Ertragswert)			<u>- 31.500,00 €</u> 14.040,00 €
<b>Vergleichswert</b>			<b>rd. 14.000,00 €</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. 1

Der Vergleichswert wurde mit rd. 14.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 15.000,00 € 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. 14.000 €**.

Zu bewerten war eine leerstehende 1- bis 2-Zimmer-Wohnung von rd. 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses Baujahr 1960 mit 16 Parteien. Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit Instandhaltungsbedarf in Teilbereichen. Die gemeinschaftlichen Bereiche zeigen sich allgemein ungepflegt.

Die Eigentumswohnung besitzt eine Grundrissgestaltung mit Diele, Wohnbereich, Zimmer/Küche, Flur, WC und Duschbad, ohne Balkon.

Die Räume befinden sich insgesamt in einem sehr stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die Bodenbeläge und die beschädigten Fenster sind zu erneuern, die Wände neu zu verputzen, Elektrik zu erneuern, Bad und WC komplett zu sanieren etc.

Die Wertminderung aufgrund der Baumängel und -schäden wurde insgesamt mit geschätzten 30.000 € vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen, zuzüglich einer anteiligen Wertminderung für Schäden am Gemeinschaftseigentum in Höhe von 1.500 €.

Der Verkehrswert für **51,5 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem **Mehrfamilienhaus und Garagen** bebaute Grundstück in **45329 Essen, Karnaper Straße 1**, Gemarkung Karnap, Flur 5, Flurstück 444, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 1**, Wohnungsgrundbuch von Karnap Blatt 691, wird zum Wertermittlungsstichtag 11.12.20025 mit gerundet

**rd. 14.000 Euro**

In Worten: vierzehntausend Euro geschätzt.  
(entspricht bei ca. 33 m<sup>2</sup>: rd. 420 €/ m<sup>2</sup>)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt rd. 31.500 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 45.500,00 € (1.380 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei 33 m<sup>2</sup>).

Diese Werte liegen im Bereich der Durchschnittswerte für Essen-Karnap für das vorhandene Baujahr (mit Berücksichtigung der fiktiven Modernisierungen) Siehe auch Auszug aus GMB 2023, Werte für 2022, die vergleichbar sind mit heutigem Preisniveau (keine Ableitung in 2024).

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe				Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2019	
<b>Karnap</b>						
	Anzahl	≤ 3	7	5	≤ 3	—
	Median-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	529	1.292	1.483	1.550	—
	Max-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	—	1.611	2.089	—	—
	Min-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	—	614	934	—	—
	StAbw-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	—	334	424	—	—
	Median-WF [m <sup>2</sup> ]	74	60	75	68	—
	Median-Baujahr	1940	1967	1982	1996	—

Mülheim a.d. Ruhr, 12.01.2026



---

Dipl.-Ing. E. Höffmann - Dodel



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

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

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

## Anlage 1

**Literaturverzeichnis**

Kleiber, Simon, Weyers:

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

Sprengnetter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

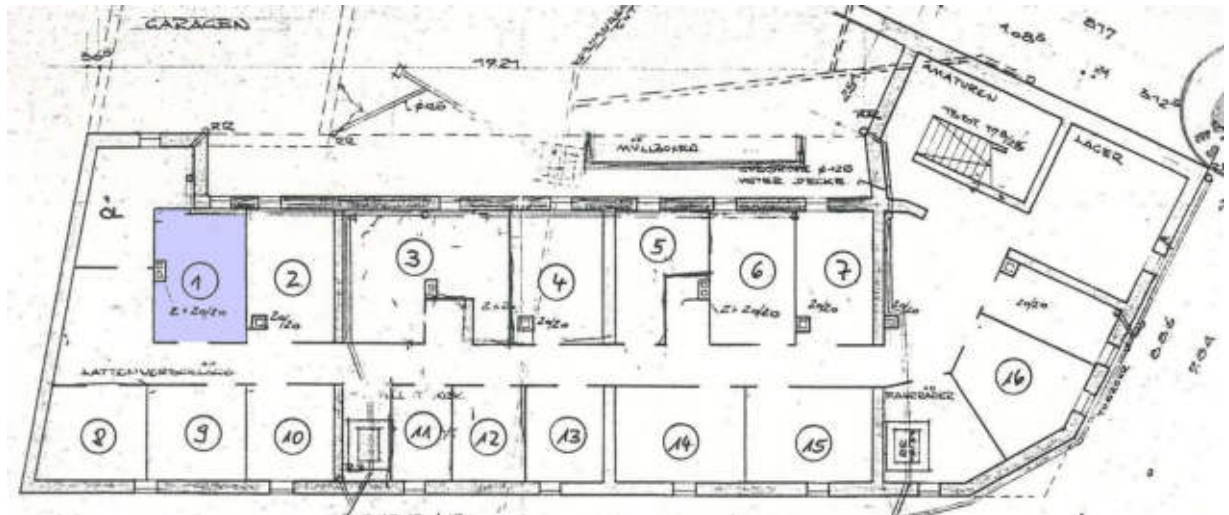
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

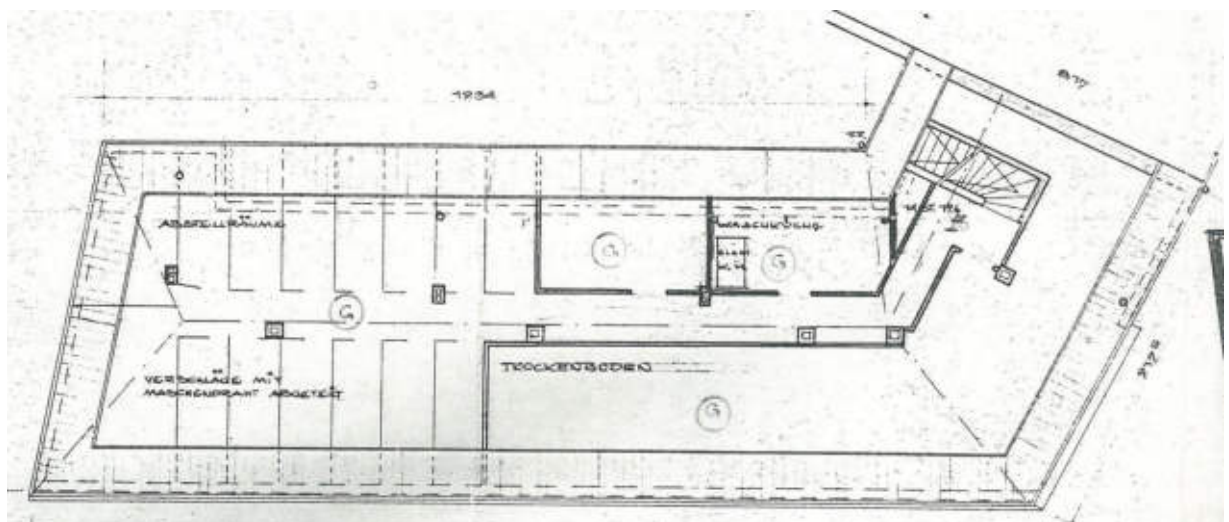
**Baukosten Gebäude 2013**, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

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

## Anlage 2

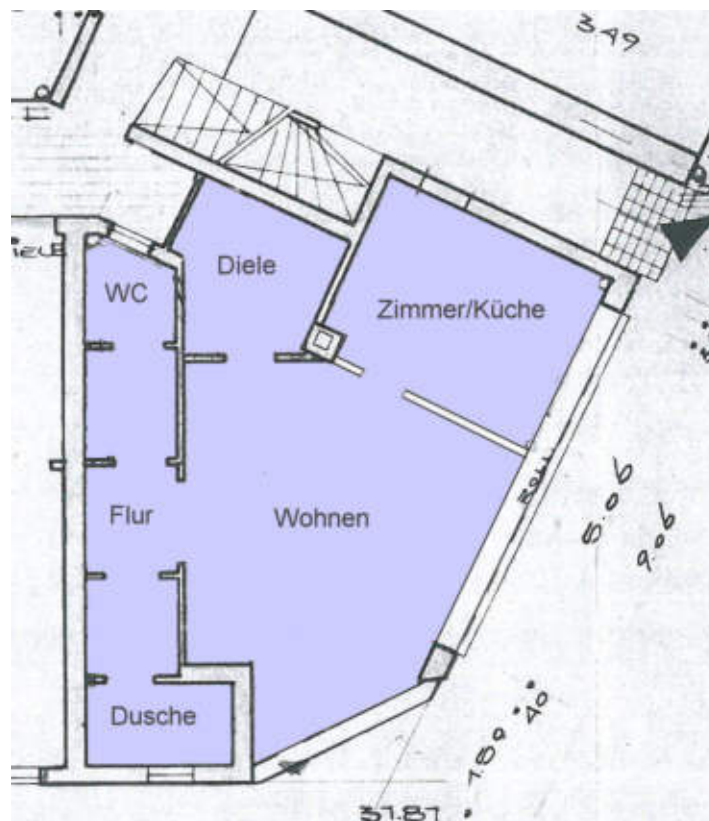
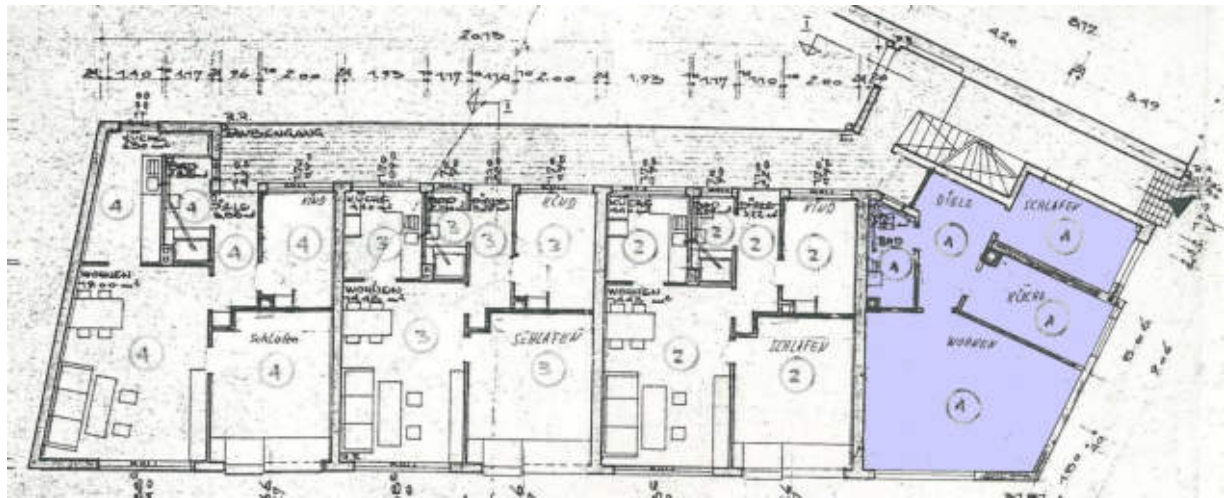
**Karnaper Str. 1**

Grundriss Kellergeschoss gemäß Teilungserklärung  
mit dem zum Wohnungseigentum zugehörigen **Kellerraum Nr. 1**

**Karnaper Str. 1**

Grundriss Dachgeschoss gemäß Teilungserklärung

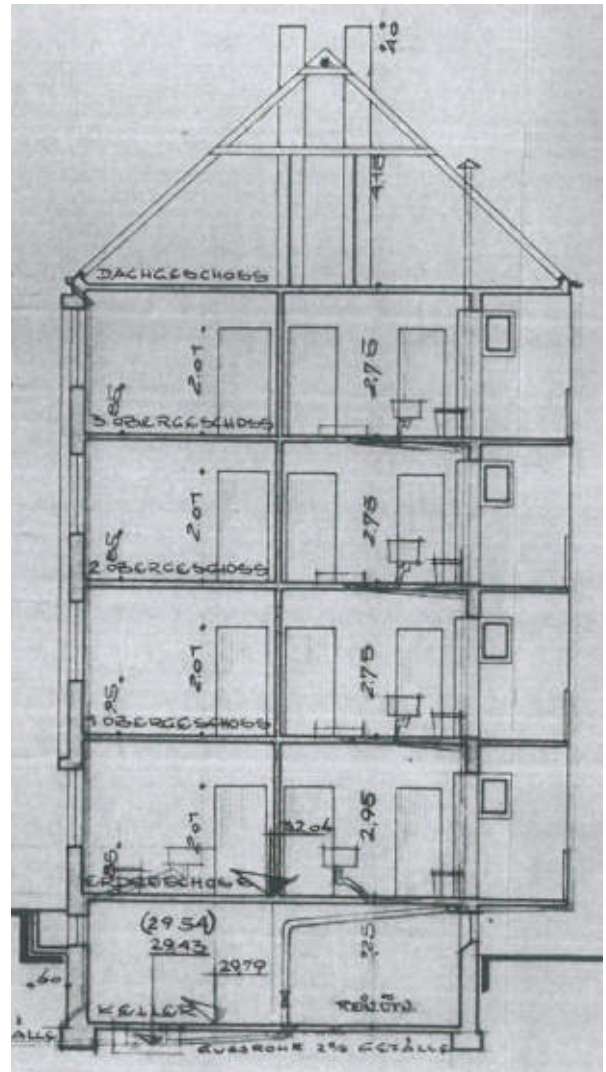
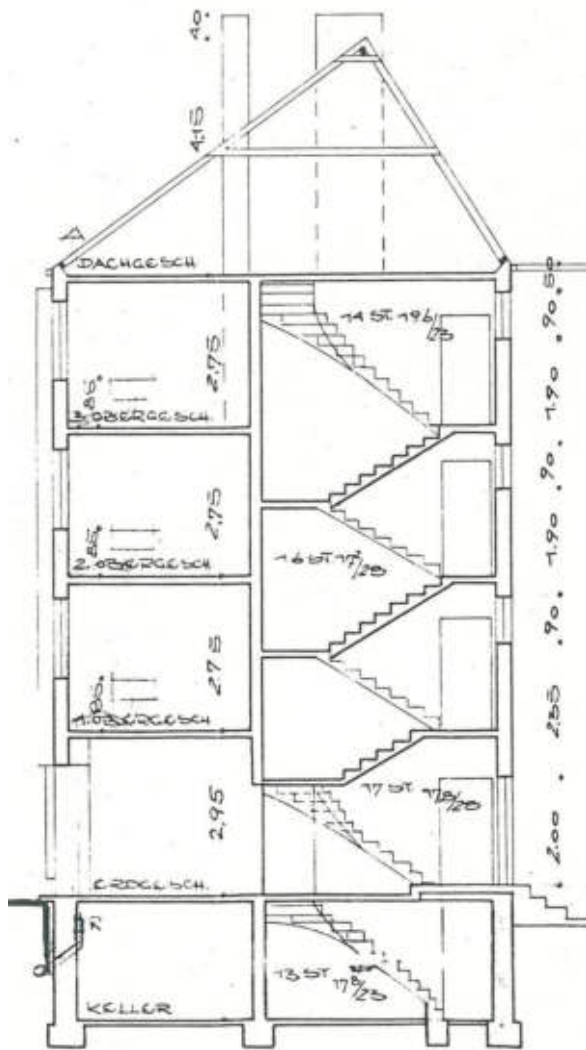
## Anlage 3

**Karnaper Str. 1**

Grundriss Erdgeschoss gem. Teilungserklärung (oben) und Istzustand gem. 5. Nachtrag Baugenehmigung (unten) mit dem zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 1**

*Anmerkung: Der Grundriss Istzustand (5. Nachtrag in der Bauakte) wurde den Gegebenheiten vor Ort teilweise grafisch angepasst.*

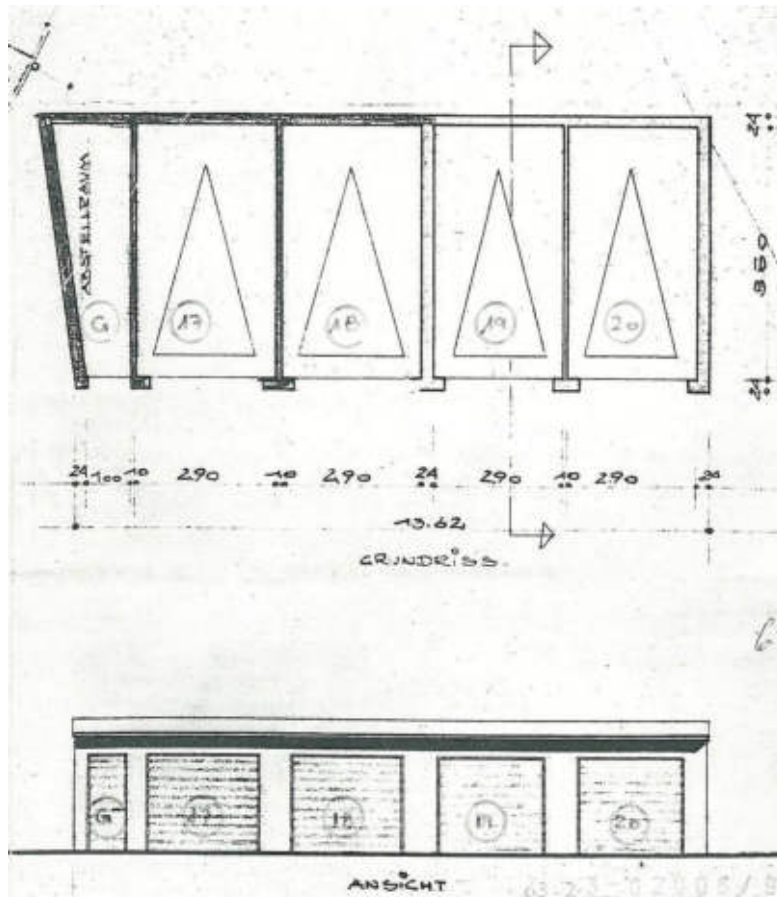
Anlage 4



**Karnaper Str. 1**

Gebäudeschnitte gemäß Teilungserklärung und Bauakte

## Anlage 5

**Karnaper Str. 1**

Grundriss und Ansichten Garagengebäude gemäß Teilungserklärung und Schnitt gemäß Bauakte

## Anlage 6

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

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

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

Weiterhin teile ich Ihnen mit, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Katlina“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind.

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „**Neu Essen**“ auf **Steinkohle** ist die **RAG Aktiengesellschaft**, Im Weiterbe 10 in 45141 Essen.

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

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbe-  
reich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwir-  
kungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen  
senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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

#### Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbe-  
reich. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benach-  
barte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation  
auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
  
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen  
Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zu-  
grundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufga-  
ben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Ge-  
währ für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten  
kann jedoch nicht übernommen werden.
  
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und  
die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise  
zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)  
können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung  
Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: [www.bra.nrw.de/492413](http://www.bra.nrw.de/492413), PDF-  
Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).