

ANONYMISIERTE VERSION DES GUTACHTENS

09.07.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäftsnummer: 185 K 23/24



Objekt:

105 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Appartementhaus bebaute Grundstück in

**45326 Essen, Kleine Hammerstraße 55, 57,
Bäuminghausstraße 153**

Gemarkung Altenessen, Flur 39, Flurstücke 441 und 621

verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 167**

gelegen im Haus Kleine Hammerstr. 57, DG und Spitzboden rechts, Wohnungsgrundbuch von Altenessen Blatt 6993

Verkehrswert:

82.000,00 Euro

Wertermittlungstichtag
(= Qualitätstichtag):

22.05.2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	10
1.3 Erschließungszustand	11
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	12
2. Gebäudebeschreibung	17
2.1 Fotoreportage	18
2.2 Ausführung und Ausstattung	24
2.3 Massen und Flächen	30
3. Verkehrswertermittlung	31
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	31
3.2. Bodenwertermittlung	33
3.2.1 Bodenrichtwert	33
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	34
3.3 Ertragswertermittlung	37
3.3.1 Ertragswert	42
3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 167	43
3.4 Vergleichswertermittlung	44
3.4.1 Immobilienrichtwert	47
3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 167	48
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	49
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 167	49

Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen.

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 23.01.2025 (Eingang 14.04.2025):

Beglaubigte Abschrift

185 K 23/24



Amtsgericht Essen

Beschluss

In dem Verfahren zur **Zwangsversteigerung** des Wohnungseigentums in der Gemarkung Altenessen

Grundbuchbezeichnung:
**Wohnungsgrundbuch von Altenessen Blatt 6993,
BV lfd. Nr. 3**
105/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Altenessen, Flur 39, Flurstück 441 + 621, Gebäude- und Freifläche, Kleine Hammerstraße 55, 57, Bäuminghausstraße 153, Größe: 5.874 m², verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 167 des Aufteilungsplans,

Eigentümer:


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 an der Ruhr

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

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

Essen, 23.01.2025
Amtsgericht

Schenk
Rechtspflegerin

Beglaubigt
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle
Amtsgericht Essen



B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßen und Verkehr der Stadt Essen aus GA Höffmann-Dodel 181 K 057/17 und Aktualisierung über die Internetseite der Stadt Essen.
 - 1.2 Schreiben der Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung aus GA Höffmann-Dodel 181 K 057/17 und aktuelle Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation: <https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>
 - 1.3 Schreiben des Bergamtes Gelsenkirchen aus GA Höffmann-Dodel 181 K 057/17.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes aus GA Höffmann-Dodel 181 K 057/17.
 - 1.5 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Wohnungsgrundbuch von Altenessen, Blatt 6993 vom 09.08.2024.
 - 1.6 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zum planungsrechtlichen Zustand aus GA Höffmann-Dodel 181 K 057/17, und aktuelle Auskunft über das Geoportal Essen zum planungsrechtlichen Zustand: <https://geoportal.essen.de/planenbauen/>
 - 1.7 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.8 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2025.
 - 1.9 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.10 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen: <https://geoportal.essen.de/laermkarte/>
 - 1.11 Einsicht in die Starkregenkarte: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>
 - 1.12 Teilungserklärung und zugehörige Aufteilungspläne

2. Durchgeführter Ortstermin:

- 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 22.05.2025.

Teilnehmer:

xxx, Hausmeister

Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige

Das zu bewertende Objekt konnte am Termin nur von außen besichtigt werden, da der Eigentümer nicht zum eingeladenen Termin erschien und auch niemand die Tür öffnete. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, können keine genauen Aussagen über die aktuelle Ausstattung und den aktuellen Zustand gemacht werden. Die Bewertung erfolgt in Absprache mit dem Amtsgericht Essen ohne Innenbesichtigung.

3. Eigentümer: xxx.
4. Feststellungen auf Grund von Anfragen bei der Hausverwaltung:
 - 4.1 Angaben zu den Rücklagen, Energieausweis, Informationen zu Sonderumlagen etc.
 - 4.2 Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist die xxx
5. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 22.05.2025 festgelegt.
6. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 57 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit 5 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich wurden eine anonymisierte Internetversion als PDF und eine PDF des Gutachtens gefertigt.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590.000 Einwohner).

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

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

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



Quelle: wikipedia.de

Lage, Entfernungen:

Essen-Altenessen-Süd.

Die einstige Ortschaft Altenessen, im Norden von Essen, wurde aus verwaltungstechnischen Gründen in die beiden Stadtteile Altenessen-Nord und Altenessen-Süd aufgeteilt. Altenessen-Süd grenzt im Süden an das Nordviertel und liegt somit näher an der Innenstadt von Essen.

Zu den Grünflächen des Stadtteils zählen der im Norden gelegene *Kaiser-Wilhelm-Park*, und der im Südosten gelegene *Helenenpark*. Einige stillgelegte Bahnstrecken wurden in begrünte Rad- und Wanderwege umgebaut.

Im Westen liegt der Gewerbepark Laubenhof, sowie die B 224, welche nach Norden zur A 42 führt und die westliche Grenze Altenessens-Süds bildet. Verkehrstechnisch ist der Stadtteil durch den Regional-

bahnhof Essen-Altenessen mit der S-Bahnlinie Duisburg-Dortmund und dem Regionalexpress Düsseldorf-Hamm gut angebunden. Der öffentliche Nahverkehr ist mit Stadtbahn-, Straßenbahn und mehreren Buslinien ausreichend versorgt.

Die *Bäuminghausstraße* verläuft ca. 300 m südlich des Straßenkreuzungspunktes *Hövelstraße / Gladbecker Straße* in Ostwest-Richtung. Am westlichen Ende im Bereich der *Kleinen Hammerstraße* befindet sich das zu bewertende Objekt, ausgeführt als Eckbebauung.

Entfernungen von dem zu bewertenden Objekt:

Bis zum City-Bereich von Essen (Hauptbahnhof) sind es ca. 4,3 km in südlicher Richtung.

Die Anbindung an die Autobahn erfolgt in ca. 3,3 km Entfernung in nördlicher Richtung am Autobahnkreuz Essen-Nord zur A 42.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Wohnlage: Einfach bis mittel gem. Mietspiegel der Stadt Essen; Faktor 0,94.

Bis zur *Gladbecker Straße* sind es ca. 500 m in östlicher Richtung. Hier befinden sich Geschäfte für die Bedürfnisse des täglichen Bedarfs.

Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel befinden sich auf der *Gladbecker Straße*. Den Ortsmittelpunkt im Bereich des *Altenessener Marktes* erreicht man nach ca. 2,9 km in nördlicher Richtung. Hier sind Schulen, Krankenhaus, Kirchen, das Einkaufszentrum Altenessen und weitere kommunale Einrichtungen vorhanden.

Westlich führt die *Bäuminghausstraße* in den Gewerbepark *M1*.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Studentenwohnanlage *Kleine Hammerstraße 55-57*, Ecke *Bäuminghausstraße 153*. Eckgebäude, dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, nur Technikräume unterkellert. Insgesamt sind 187 unterschiedlich große Wohneinheiten vorhanden.

Immissionen: Gemäß Lärmkarte der Stadt Essen, liegt das zu bewertende Objekt nicht im Bereich mit erhöhten Lärmimmissionen.

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.

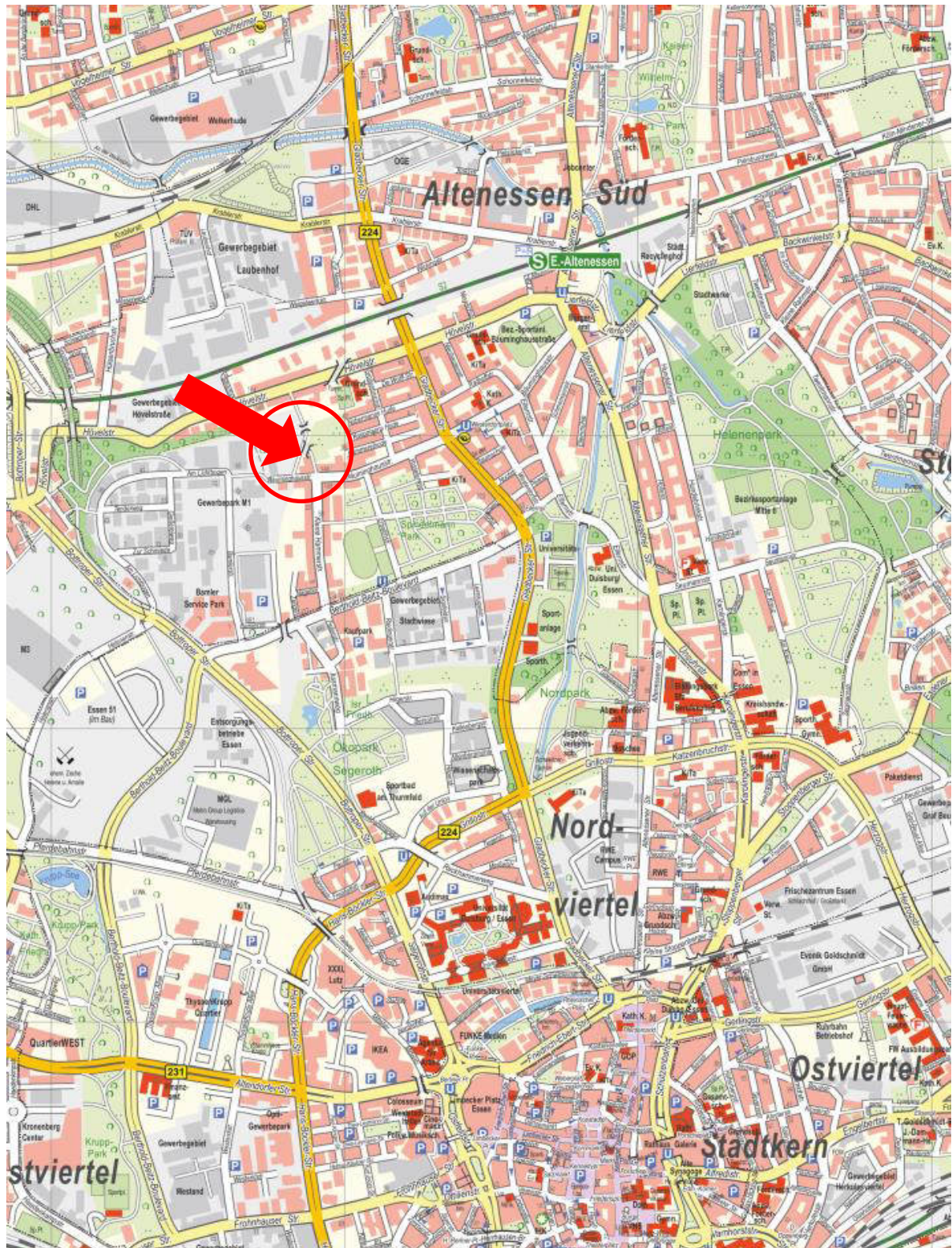
Auf der Karte wird die Ausdehnung der Überschwemmung flächenhaft gezeigt. Die potenzielle Einstautiefe wird dabei in drei Klassen unterteilt: 0 bis 0,05 Meter, 0,05 bis 0,25 Meter oder höher als 0,25 Meter.

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.

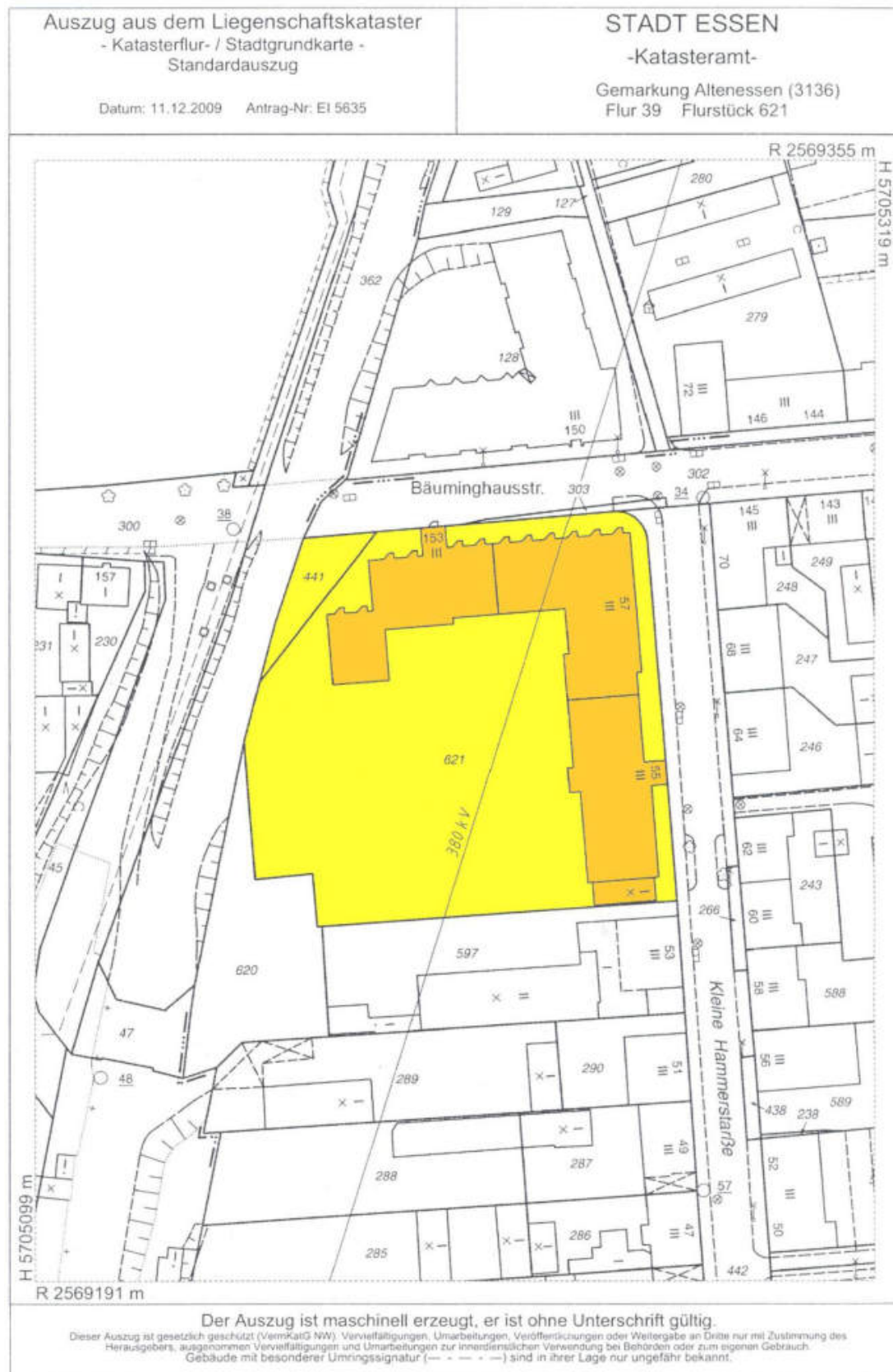
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks in Essen – Altenessen – Süd eingefügt:



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, bzw. Flurstücke 441 und 621, eingefügt:



Flurstücke 441 und 621

Straßenfronten/Eckgrundstück: *Kleine Hammerstraße:* Ca. 78,00 m.

Bäuminghausstraße: Ca. 65,00 m

Grundstücksgröße: Flurstück 441 (unbebaut und ca. 200 m² groß) bildet mit dem bebauten Flurstück 621 eine Einheit. Lt. Bestandsverzeichnis beträgt die Gesamtgröße 5.874,00 m². Größenangaben der Einzelflurstücke wurden nicht vorgenommen.

Topografie: Eben.

Grundstückszuschnitt: Annähernd Rechteckig. Siehe vorhergehenden Katasterplan mit den zu bewertenden Flurstücken 441 und 621.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart: Öffentliche Straßen.

Straßenausbau: *Kleine Hammerstraße:* Ausgebaute, asphaltierte und mit beidseitigen Gehwegen ausgerüstete Wohn- und Verbindungsstraße ohne Durchgangsverkehr.

Bäuminghausstraße: Ausgebaute, asphaltierte mit beidseitigen Gehwegen ausgerüstete Wohn- und Verbindungsstraße, die in Teilbereichen von der U-Bahn unterfahren wird. Im Knotenpunkt zur *Gladbecker Straße* bildet sich vermehrt hohes Verkehrsaufkommen, da sich in diesem Bereich die gewerblichen Nutzungen bis in die einbindenden Verbindungsstraßen ausdehnen.

Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAGNW) sind für die Anliegerfronten zur *Kleinen Hammer Straße* und *Bäuminghausstraße* getilgt.

Beiträge nach § 8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW für straßenbauliche Maßnahmen liegen zurzeit nicht als Meldung vor.

Anmerkung: Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Bei-

Amtsgericht Essen		Grundbuch von Altenessen				Blatt 6993		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	a	m²	
										a
1	2	3					4			

2/zu 1,3	Grunddienstbarkeit (Fensterrecht) an dem Grundstück Altenessen Flur 39 Flurstück 597, eingetragen in Altenessen Blatt 2124.				
3	105	/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
		Altenessen	39	441	Gebäude- und Freifläche, 58 74 Kleine Hammerstraße
			39	621	Bäuminghausstraße Gebäude- und Freifläche, Bäuminghausstraße 153 Kleine Hammerstraße 55,57
verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 167 des Aufteilungsplans. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte - Altenessen Blatt 6227 bis Blatt 7013 (dieses Blatt ausgenommen) - beschränkt. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters außer bei Veräußerung					
a) durch die DELUS Vermögensanlagen AG, Ludwigshafen, b) an Ehegatten und Verwandte in gerader Linie,					
c) im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter.					
Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums und einge- räumter Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 1. Juli 1992 Bezug genommen. Eingetragen am 12. Juli 1993.					

Anmerkung
Abteilung II:

In Abteilung II des Grundbuches von **Altenessen**
Blatt 6993 bestehen, abgesehen von den Zwangsver-
steigerungsvermerken, folgende Eintragungen.

1	X,3 dem ge- samten Grund- stück	Folgende Rechte: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Hochspannungsfreileitungsrecht - für die Rheinisch-Westfälisches Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft in Essen (RWE). Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. Mai 1983 am 23. Juni 1983.
2	X,3 dem ge- samten Grund- stück	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Hochspannungsfreileitungsrecht - für die Rheinisch-Westfälisches Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft in Essen (RWE). Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 20. Mai 1983/22. Mai 1992 am 24. Juni 1992. sind mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Altenessen Blatt 6237 hierher übertragen am 12. Juli 1993.
3, lastend auf dem ganzen Grundstück		Grunddienstbarkeit - Wege- und Leitungsrecht - für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Altenessen Flur 39 Flurstück 620 (ein- getragen in Altenessen Blatt 6280 bis 6372). Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 29. April 1991/4. Mai 1993 im Gleich- rang mit dem Recht Abt. II Nr. 4 und mit Rang vor der Post Abt. III Nr. 1 am 20. Dezember 1993.
3, lastend auf dem ganzen Grundstück		Grunddienstbarkeit - Kanalrecht - für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Altenessen Flur 39 Flurstück 620 (eingetragen in Altenessen Blatt 6280 bis 6372). Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 29. April 1991/4. Mai 1993 im Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 3 und mit Rang vor der Post Abt. III Nr. 1 am 20. Dezember 1993.
1, 2	Übertragen auf die Amprion GmbH in Dortmund. Eingetragen am 30.11.2011.	

Anmerkung Abt. II:

Da das Gutachten zum Zwecke eines Zwangs-
versteigerungsverfahrens erstellt wurde, wurde auf-
tragsgemäß der unbelastete Verkehrswert, d.h. ohne
Berücksichtigung der Rechte und Belastungen aus
Abt. II des Grundbuches, ermittelt.

Anmerkung
Abteilung III:

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

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Allen Wohnungseigentümern der 187 Studentenappartements wird gemeinsam das Sondernutzungsrecht an den 120 PKW Stellplätzen im Freien dergestalt zugewiesen, dass die Nutzung aller dieser Stellplätze allen 187 Wohnungseigentümern im Verhältnis der Anzahl der Studentenappartements zusteht, mithin dem jeweiligen Wohnungseigentümer eines Studentenappartements zu 1/187.

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Essen besteht zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks (hier Flurstück 441) folgende Eintragungen (Baulastenblätter 3/545 und 3/546):

Baulastenverzeichnis von E S S E N		
Baulastenblatt Nr.	3/545	Seite 1
Grundstück	Kleine Hammerstr./Bäuminghausstr. 153	
Gemarkung	Altenessen	Flur 39 Flurstück 441
Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragungen	Bemerkungen
1	2	3
1	Verpflichtung, eine Teilfläche des o.a. Grundstücks als Gehweg und Fahrweg für PKW zu den Stellplätzen zugunsten der Grundstücke Bäuminghausstr. 153/Kleine Hammerstr. 55/57, Gemarkung Altenessen, Flur 39, Flurstück 441 (Teilfl. A) 62^c und Bäuminghausstr., Gemarkung Altenessen, Flur 39, Flurstück 128 anlegen, unterhalten und nutzen zu lassen. Eingetragen aufgrund der Verpflichtungserklärung vom 25.11.1991 am 4.02.1992	Die Änderung der Lagezeichnung / Flurstückszuordnung wurde aufgrund der Mitteilung des St.A. 12 vom 19.02.92 am 12.3.92 vorgenommen. <i>Winkel</i>

Im *Baulastenblatt* 3/546 wurde der gleiche Eintrag für das Flurstück 621 vorgenommen.

Es handelt sich hierbei um eine Erschließungsbaulast (Flurstücke 441 + 621) zugunsten der Nachbargrundstücke Flurstücke 128 + 620, siehe auch Flurkarte auf Seite 10.

Bergbau:

Auszug aus dem Schreiben des Bergamts Gelsenkirchen:

das Bergamt als staatliche Aufsichtsbehörde ist nicht befugt, Auskünfte über Bergschadensicherungen zu erteilen. Gemäß §§ 110 und 170 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. 1980, Teil I, Seite 1310) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 148 Allgemeines Berggesetz (ABG) vom 24.06.1965 in der zuletzt geltenden Fassung sind Bergschadensangelegenheiten grundsätzlich privatrechtlicher Natur und deshalb zwischen Bergwerks- und Grundstückseigentümer zu regeln.

Das o.a. Grundstück liegt über einem Grubenfeld, das sich nach den hier vorhandenen Unterlagen im Eigentum der Krupp Stahl AG in Bochum, c/o Thyssen Krupp AG, Kaiser-Wilhelm-Str. 100; 47166 Duisburg, befindet. Ich bitte, wegen evtl. zu treffender Maßnahmen sich mit der o.a. Bergwerksgesellschaft in Verbindung zu setzen.

Abschließend weise ich darauf hin, dass gem. § 63 des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 (BGBl. I, Seite 1310) der Grundeigentümer das Recht hat, sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich seines Grundstückes durch eine Einsichtnahme in die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, Goebenstr. 25 in 44135 Dortmund vorhandenen Grubenbilder zu unterrichten. Für die Grubenbildeinsichtnahme sind Kenntnisse im Lesen von Grubenbildern erforderlich. Die Einsichtnahme ist schriftlich zu beantragen und kann auch durch einen vom Grundeigentümer beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Allein die "Lage im Bergsenkungsgebiet" stellt kein wertrelevantes Merkmal dar, sondern geht in die Bodenrichtwerte ein. 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.

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land.

Anmerkung:

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

**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:

Studentenwohnanlage *Kleine Hammerstraße 55-57, Bäuminghausstraße 153.*

Winkelförmiges Eckgebäude, dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, nur Technikräume unterkellert. Eingeschossiger Fahrradschuppen als Anbau an die südliche Giebelfassade.

Insgesamt sind 187 unterschiedlich große Wohneinheiten vorhanden.

Eigene Hauskeller sind **nicht** vorhanden. Die Einbauschränke in den Appartements zählen als Kellerersatzraum.

Baujahr:

1991.

Bauschein:

Nr.: 63-23-03623/90 vom 14.09.1990.

(Ein Studentenwohnheim mit insgesamt 187 Wohnungen zu errichten)

Rohbauabnahme:

am 14.05.1991.

Fertigstellung des Bauvorhabens**und Schlussabnahme:**

am 28.01.1992.

Nachtragsbauschein:

63-23-03623/90 vom 25.05.1992.

(Errichtung eines Fahrradunterstandes)

Fertigstellung und Abnahme:

am 31.01.1994.

Abgeschlossenheitserklärung:

Nr.: 63-23-03623/90 vom 19.03.1992

Ausgewiesen sind: 187 Wohnungen (Appartements).

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Eckbebauung. Rechts die Gebäudefront zur *Bäuminghausstraße*, links die Einbindung der *Kleinen Hammer Straße*. Das Gebäude ist dreigeschossig, und nur teilunterkellert. Das Dachgeschoss einschließlich einer Emporenebene ist ausgebaut. Es handelt sich um eine Studentenwohnanlage mit insgesamt 187 unterschiedlich großen Wohneinheiten. Die zu bewertende Wohnung liegt im DG, Eckbereich.



Bild 02

Übersichtsbild

Blick auf die Straßen- und Giebelfassade *Kleine Hammerstraße* aus der anderen Richtung. Ganz links ein an der Giebelfassade errichteter Fahrradschuppen im Bauwisch.



Bild 03

Übersichtsbild

Blick auf die Fassade zur *Kleinen Hammerstraße* mit Hauseingang 55.

**Bild 04*****Übersichtsbild***

Blick auf den Hauseingang *Kleine Hammerstr. 57*, über den das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 167 erschlossen wird.

**Bild 05*****Übersichtsbild***

Blick auf das Dach im Eckbereich der Bebauung. Hier befindet sich das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 167. Es handelt sich um ein leerstehendes 3-Zimmer-Appartement.

**Bild 06*****Übersichtsbild***

Blick auf den Bereich der zu bewertenden Wohnung. Erker und Dachflächenfenster gehören zu den beiden Zimmern im Dachgeschoss. Zur Wohnung gehört auch eine Empore. Die genaue Aufteilung ist unbekannt, da die Räume nicht von innen besichtigt werden konnten.

**Bild 07*****Übersichtsbild***

Blick auf die Fassade zur Bäuminghausstraße.

Die Außenfassaden insgesamt zeigen sich in mehreren Bereichen verfleckt und sind in absehbarer Zeit neu zu streichen. Oberhalb des Hauseingangs 153 zeigen sich außerdem Rissbildungen.

**Bild 08*****Übersichtsbild***

Blick auf die andere Giebelfassade an der Bäuminghausstraße.

Weiter rechts gelangt man über ein Stahltor zum rückwärtigen Grundstücksbereich, siehe nachfolgendes Bild.

**Bild 09*****Übersichtsbild***

Blick auf den rückwärtigen Grundstücksbereich mit markierten Stellplätzen. Die Hoffläche wurde mit Betonsteinen gepflastert, die Stellplätze mit Rasengittersteinen befestigt. Dazwischen Rasenflächen mit aufstehenden Bäumen. Im Hintergrund die L-förmige Bebauung. Die Zufahrt über die Bäuminghausstraße befindet sich ganz links (siehe auch vorhergehendes Bild).

**Bild 10*****Übersichtsbild***

Blick auf die Rückfassaden der Bebauung im Eckbereich.

**Bild 11*****Kleine Hammerstr. 57, EG***

Blick in den Hauseingang, ausgestattet mit Kunststeinplattenbelag, Wände mit Strukturputz und Anstrich. Im Hintergrund die verglaste Türanlage mit feststehendem Seitenelement. Rechterhand die Briefkästen.

**Bild 12*****Kleine Hammerstr. 57, EG***

Blick in das Treppenhaus mit zweiläufiger Stahlbetontreppe mit Kunststeinplattenbelag und Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf.

**Bild 13*****Kleine Hammerstr. 57, DG***

Blick auf den Treppenhausbereich im Dachgeschoss mit zwei Aufzügen rechterhand. Im Hintergrund gelangt man über mehrere Stufen und eine Glastür zu einem Verteilerflur.

**Bild 14*****Kleine Hammerstr. 57, WE 167***

Blick auf die Wohnungstür aus Holz in Holzzarge, mit Spion, zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 167. *Die leerstehende Wohnung konnte am Orts-termin nicht von innen besichtigt werden, folglich können keine Aussagen über Aufteilung, Ausstattung und Zustand gemacht werden.*

**Bild 15*****Kleine Hammerstr. 57, KG***

Blick in den gemeinschaftlichen Waschkeller. Hier befinden sich Waschautomaten und Trockner, welche alle über Münzeinwurfanlagen zu betätigen sind. Zusätzlich ist ein Ausgussbecken vorhanden. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände in Mauerwerk mit Anstrich, Stahlbetondecke mit Anstrich. Im Hintergrund sind die teilweise vorgefundenen Feuchtigkeitsschäden im unteren Wandbereich zu erkennen.

**Bild 16*****Kellergeschoss***

Blick in den Heizungskeller. Die Wohnanlage wird über Fernwärme beheizt, die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage.

Boden mit Estrich, ansonsten wie beschrieben. Auch hier befinden sich dieselben Feuchtigkeitsschäden im unteren Wandbereich.

**Bild 17*****Kellergeschoss***

Blick auf einen unteren Wandbereich mit abblätternder Farbe infolge von Durchfeuchtungen. Die Schäden zeigen sich an verschiedenen Stellen.

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. 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.

Am Ortstermin konnte das zu bewertende Objekt nur von außen besichtigt werden, eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf den vorliegenden Planunterlagen und den vorhergehend erstellten Gutachten für dasselbe Objekt durch die Unterzeichnerin.

Räumliche Aufteilung (gemäß Aufteilungsplänen der Teilungserklärung)

Teilkeller:

F = 187 m², Lage an der Gebäudeecke mit Treppenhause, Kellerflur, Aufzugstation, Wasch- und Trockenraum, 3 Werkräume, Übergabestation für Fernwärme, 2 Räume für Hausanschlüsse.

EG:

3 Treppenhäuser, Doppelaufzug, Wohnflure, 44 Apartments.

1. OG:

wie vor, 48 Apartments.

2. OG:

wie vor, 48 Apartments.

DG:

wie vor, 47 Apartments.

Spitzboden:

17 Apartments des DG`s haben zusätzlich eine Empore.

An der südlichen Giebelfassade wurde ein eingeschossiger Fahrradschuppen mit Geräteraum angebaut.

Rohbau:

Kellerwände: Außenwände: Stahlbeton, Innenwände: KSV Mauerwerk.

Umfassungswände: KSV Mauerwerk 0,32 m stark.

Fassaden: Allseitiges Wärmedämmverbundsystem, Putz und Anstrich.

Tragende Innenwände: KSV Mauerwerk 20 cm stark.

Zwischenwände: Mauerwerk 17,5 cm, Leichtbauweise 0,08 m stark.

Geschossdecken: Stahlbetondecken.

Dach:

Dachkonstruktion: 40° Kehlbalkendach in Holzkonstruktion.

Dachform: Satteldach mit massiven Dachgauben.

Entwässerung: Dachrinnen und Fallrohre in Zink.

Dachdeckung: Pfanneneindeckung.

Ausbau:

Treppen: Doppelläufige Geschosstreppe aus Stahlbeton, belegt mit Kunststeinstufen, Stahlgeländer mit Ober- und Untergurt und Mipolamhandlauf.

Fußböden: Teilkeller: Verbundestrich und Keramikplatten.
Treppenhaus: Podeste in Kunststeinplatten. Die Flure der Wohngeschosse wurden mit Textilböden ausgerüstet. Wohngeschosse: Schwimmender Estrich, Oberböden in Textil und Keramikplatten.

Wände: KG: Wände gefugt und gestrichen.
Treppenhaus: Rauputz mit Anstrich, Untersichten der Treppenläufe glatt geputzt.

Decken:	Neu eingebrachte Promat-Decken gemäß Brandschutz.
Fenster:	Kunststoff Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden. Im Teilkeller Stahlfenster mit Einfachverglasung.
Türen:	Hauseingangstüren als verglaste Elemente mit Seitenteil und Oberlicht, Klingeltableau, Rufanlage und Briefkästen. Brandtüren als Abschlusstüren zum Treppenhaus. Wohnungseingangstüren in Naturholzausführung. Im Teilkeller F.H. Türen.

Haustechnische Anlagen:

Elektroinstallation:	Übliche Ausführung, Unterverteilung.
Heizung:	Versorgung mit Fernwärme. Die Anlage ist zentralisiert, die Warmwasserversorgung erfolgt über die Heizanlage.
Personenaufzug:	Doppelaufzug, je Tragkraft 375 kg (5 Pers.).
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

Besondere Bauteile:

- 10 Kellerlichtschächte
- Eingangsüberdachungen in Stahlkonstruktion
- 13 Spitzerkergauben
- Spindeltreppe als Fluchttreppe

Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums:

Die 1991 erstellte Wohnanlage befindet sich in einem dem Alter angemessenen Unterhaltungszustand. Vor 2018 wurde das komplette Erdgeschoss (Eingangsbereich, Flure und Treppenhäuser) entsprechend den geforderten Brandschutzmaßnahmen mit Promat-Decken verkleidet. In einem Teilbereich der Gebäude wurde der ehemalige Teppichbelag mit Granitplattenbelag ersetzt.

Im Bereich der *Bäuminghausstr. 153* und der dortigen Giebelfassade zeigen sich Verfleckungen. Insbesondere oberhalb des Eingangs sind Rissbildungen und Verfleckungen vorhanden. Auch an der Straßenfassade zur *Kleinen Hammerstraße*, vor allem im

vorspringenden Gebäudebereich zeigen sich erhebliche Verfleckungen. Rechts und links vom Hauseingang 57 befinden sich zudem Farbabplatzungen. Insgesamt sind die Außenfassaden in absehbarer Zeit zu überarbeiten und neu zu streichen.

Im Keller wurden teilweise erhebliche Durchfeuchtungen, bzw. deren Folgeschäden in den unteren Wandbereichen festgestellt. Laut Aussagen des Hausverwalters dringt bei Starkregen Wasser in den Keller, welches sich bis zu einer Höhe von 70 cm in die Wände hochzieht.

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 Erhaltungsrücklage zum 31.12.2024 beträgt laut Aussagen der Hausverwaltung 206.554,00 €; außerdem werden Erträge für vermietete Einstellplätze für die Hausgemeinschaft erwirtschaftet. Da die Rücklage für die laufenden Instandhaltungen ausreicht und davon ausgegangen wird, dass keine Sonderumlagen geplant sind, ist aufgrund der Schäden am Gemeinschaftseigentum keine Wertminderung vorzunehmen.

Gemäß Energieeinsparverordnung ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten von Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Laut Hausverwaltung gibt es einen Energieausweis für das Gebäude, der Primärenergieverbrauch beträgt 69,76 kWh/m², Endenergieverbrauch 99,7 kWh/m².

Abschätzung der Restnutzungsdauer gemäß Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein- Westfalen (AGVGA- NRW).

Tatsächliches Baujahr:	1991
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025:	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes (wenige Modernisierungen):	46 Jahre

Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 167

Lage des Wohnungseigentums im Gebäude:	Die Wohnung liegt im Dachgeschoss und Spitzboden im Eckbereich der beiden Straßen und wird über den Hauseingang <i>Kleine Hammerstr. 57</i> erschlossen.
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	2-Zimmer- Appartement von rd. 53 m ² Wohnfläche, mit Eingangsdiele, vermutlich Treppe zur Empore, vermutlich Kochnische, Bad, Abstellkammer, Wohnzimmer und Schlafzimmer sowie Empore im Spitzboden. Kein Kellerraum.
Fußböden:	Unbekannt. Standardmäßig vermutlich Teppichbelag, Bad mit Keramikplattenbelag.
Wände:	Unbekannt. Standardmäßig vermutlich Putz, Tapete und Anstrich und Bad raumhoch gefliest.
Decken:	Unbekannt. Standardmäßig vermutlich Putz, Tapete und Anstrich, Bad mit Metallpaneelverkleidung.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. Zwei davon auf niedriger Brüstung, außen mit Absturzsicherung aus Stahlrohr und Stahlrundstäben. Innenfensterbänke standardmäßig vermutlich aus Marmor, Außenfensterbänke aus Metall.
Türen:	Eingangstüre: Holztür in Holzzarge mit Spion. Innentüren: Holztüren in Holzzargen.
San. Einrichtungen:	Bad standardmäßig vermutlich mit Duschtasse, Toilettenkörper und Waschbecken.
Heizung:	Fernwärme über Heizkörper.
Elektroinstallation:	Übliche Ausführung. Elektrische Lüftung im Bad.
Besondere Einrichtungen:	Standardmäßig vermutlich kleine Pantryküche in der Diele – ohne Wertansatz.
Vermietungszustand:	Die Wohnung ist leer stehend und nicht vermietet.

Baulicher Zustand WE Nr. 167:

Die Räume der Eigentumswohnung konnten nicht besichtigt werden. Folglich kann keine Aussage über Aufteilung, Ausstattung und Zustand gemacht werden. Es ist von einem ggf. renovierungsbedürftigen Zustand auszugehen.

Außenanlagen:

Die hofseitige Freifläche ist komplett für das Abstellen in 120 PKW Einstellplätzen konzipiert. Die Fahrbahnen wurden mit Betonsteinen ausgerüstet, die Stellplätze erhielten kombinierte Gras-Betonsteine. Nachts bzw. bei Dunkelheit, kann die Anlage über bauseits erstellte Laternen beleuchtet werden. Die Grundstücksgrenzen wurden mit einem feuerverzinkten Stahlzaun, bzw. mit Buschwerk eingefriedet, die Erschließung des Hofes erfolgt über ein Stahltor von der *Bäuminghausstraße*. Straßenseitig wurden Vorgartenbeete angelegt und im südöstlichen Bauwich ein Fahrradschuppen erstellt.

Anmerkung: Außenanlagen sind grundsätzlich nur in der Höhe zu berücksichtigen, wie sie schätzungsweise den Verkehrswert des Grundstücks, d.h. den Wert für den durchschnittlichen Nachfrager nach dem Bewertungsobjekt über den reinen Bodenwert hinaus erhöhen. Damit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass tatsächlich entstandene Herstellungskosten nicht immer eine Erhöhung des Sachwertes verursachen, bzw. nur zu einem Teil Berücksichtigung finden.

2.3 Massen und Flächen

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden den Berechnungen des Architekten in der Hausakte entnommen. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde.

Zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die Modellparameter vom Gutachterausschuss Essen zu verwenden. "Berechnung der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Erläuterungen zum Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (**bis maximal 15 % der Wohnfläche**) sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen."

Appartement Nummer 167

Wohnraum

$$\begin{aligned}
 & 3,69 \times 2,52 + (3,69 - 1,45) \times 1,20 \\
 & \times 0,5 + \frac{1,45 + 0,65}{2} \times 1,10 + 0,14 \\
 & \times 0,70 + 1,45 \times 1,20 = 10,66 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

Wohnraum 2

$$\begin{aligned}
 & 3,69 \times 2,52 + (3,69 - 1,45) \times 1,20 \\
 & \times 0,5 + \frac{1,45 + 0,65}{2} \times 1,10 + 0,14 \\
 & \times 0,70 + 1,45 \times 1,20 = 10,66 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

Vorraum / Küche

$$2,33 \times 1,70 = 3,97 \text{ m}^2$$

Bad

$$3,00 \times 1,70 = 5,10 \text{ m}^2$$

Abstellraum

$$1,97 \times 1,70 = 3,35 \text{ m}^2$$

Empore

$$2,20 \times 7,40 + 1,20 \times 7,46 : 2 = 20,89 \text{ m}^2$$

$$54,63 \text{ m}^2$$

$$./ . 2 \times 1,2 \times 0,7 = 1,68 \text{ m}^2$$

$$52,95 \text{ m}^2$$

$$\approx 1 \text{ WE} \times 52,95 \text{ m}^2$$

$$= 52,95 \text{ m}^2$$

Wohnfläche Wohnungseigentum Nr. 167:

53,00 m²

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vergl. § 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m² 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.

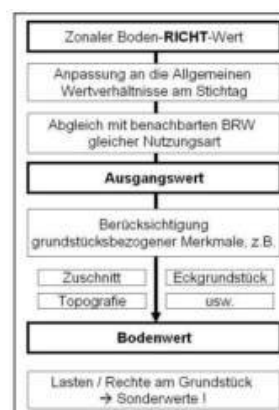
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §24 Abs. 1 und §13 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, 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. 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 17289 Essen-Altenessen-Süd, Kleine Hammerstraße 55,57, Bäuminghausstraße 153, zum Stichtag 01.01.2025:

250,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand = Baureifes Land

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

Erschließungsbeitrags-
rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II - VIII

Grundstückstiefe = 40 m

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

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

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

Bei den benachbarten Zonen liegen die Richtwerte bei 220 bis 290 €/m² oder haben andere Nutzungen. Es ist keine Anpassung an die Nachbarzonen notwendig, da das zu bewertende Grundstück im mittleren Bereich seiner Zone liegt. Als Basiswert wird von dem zonalen Bodenrichtwert, = **250 €/m²** 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 **250 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungstichtag 22.05.2025 herangezogen.

Berücksichtigung der Grundstücksgröße und -zuschnitt

Mit 5.874 m² ist das zu bewertende Grundstück wesentlich größer als das Richtwertgrundstück. Größere Grundstücke werden in der Relation zu niedrigeren Preisen verkauft als kleine Grundstücke. Auch wenn nicht explizit Abschläge für größere Grundstücke gemäß Bodenrichtpreisauswertung vorgesehen sind, ist ein Abschlag gerechtfertigt, da das Grundstück ebenfalls tiefer als 40m ist.

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

$$250,00 \text{ €/m}^2 * 0,95 = 237,50 \text{ €/m}^2$$

rd. 238 €/m²

Berücksichtigung der Hochspannungsleitung

Gem. Urteil vom 14.5.1996 – 10 S 1/96 - , VGH Mannheim, sind: „*Magnetische Felder einer Hochspannungsfreileitung, die am Einwirkungsort eine magnetische Flussdichte von maximal vier Mikrottesla aufweisen nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht geeignet, Gefahren für die Gesundheit der Trassenanwohner herbeizuführen.*“

Wie viel Mikrottesla die vorhandene Hochspannungsfreileitung aufweist, ist der Unterzeichnerin nicht bekannt. Selbst wenn durch die vorhandene Hochspannungsfreileitung keine Gefahren ausgehen, ist im Vergleich zu einem vergleichbaren Grundstück ohne Hochspannungsfreileitung eine Wertminderung vorzunehmen, da der Markt auf diese fiktive Unsicherheit reagiert.

Ein Abzug für den psychologischen Minderwert ist angemessen und wird gutachterlich mit **10 %** geschätzt.

$$\text{Bodenwert} = 238,00 \text{ €/m}^2 * 0,90 = 214,20 \text{ €/m}^2,$$

rd. 214 €/m²

Berücksichtigung der Baulast

Auf dem Grundstück 441 lastet eine Baulast bezüglich der Erschließung für die Flurstücke 621 und die Nachbarflurstücke 620 und 128. Die belastete Fläche beträgt rd. 75,00 m².

Nach Auffassung der OLG Karlsruhe (Urteil vom 06.11.1991- 1U 128/91; NJW-RR 92, 1104) ist die Belastung des Grundstücks mit einer Baulast als Sachmangel zu sehen, der zu einem Minderungsrecht führt.

Auch wenn das Vorhandensein der Baulast keine größeren Einschränkungen in der Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks darstellt und die Beeinträchtigung relativiert wird, da die Zufahrt auch von der Eigentümergemeinschaft genutzt wird aufgrund der zugeteilten Flächen für PKW Einstellplätze, sind Wertminderungen im geringen Um

fang trotzdem denkbar (wegen sogen. „Baulastenverzeichnisbeschmutzung“). Als Wertminderung hält die Unterzeichnerin einen Abzug von 50% vom Bodenwert der belasteten Fläche für angemessen.

$$0,50 * 214 \text{ €/m}^2 * 75 \text{ m}^2 = 8.025 \text{ €}$$

rd. 8.000,00 €

Anmerkung:

Um die Modellkonformität zu wahren, sind Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität (dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen, sogenannter zusätzlicher Hausgarten), **als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** am Ende der Verfahren zu berücksichtigen. Das betrifft ebenfalls sonstige Rechte.

Die Wertminderung durch die Baulast hat keine Wertrelevanz für das einzelne zu bewertende Wohnungs- bzw. Teileigentum, da der anteilige Wert im Rundungsbereich der Ergebnisse liegt ($8.000 \text{ €} * 105/10.000 = 84 \text{ €}$).

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum **Wertermittlungstichtag 22.05.2025** wie folgt geschätzt:

$$5.874,00 \text{ m}^2 * 214,00 \text{ €/m}^2 =$$

1.257.036,00 €

Bodenwert, Gesamtgrundstück:

(angemessener Preis zum Wertermittlungstichtag)

rd. 1.260.000,00 €

3.2.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 167

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 des Wohnungseigentums Nr. 167

$$\text{anteilig: } 1.260.000,00 \text{ €} \times 105 / 10.000 = 13.230,00 \text{ €}$$

rd. 13.200,00 €

3.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

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

Wohn- und Nutzungsflächenberechnung

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

Wohnfläche (WF)

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

Nutzungsfläche (NUF)

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

Rohrertrag

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

Wohnnutzung

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Terrassen

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

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Bodenwert

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **46 Jahren** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Ertragswert

Die Wohnung ist unvermietet und leer stehend.

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 Wertermittlungstichtag 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 1991): **rd. 7,56 €/m²**

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Wohnlage 2) * 0,94

Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3 (53 m²) * 1,00

Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges
gem. Punkt 8 und 9. etc. (WD-Verbundsystem,
Dachschrägen, kein Balkon etc.) * 0,92

Mietwert gem. Mietspiegels:

$7,56 \text{ €} * 0,94 * 1,00 * 0,92 = 6,54 \text{ €/m}^2$ **rd. 6,55 €/m²**

Ortsübliche Nettokaltmiete Wohnungseigentum Nr. 167

Wohnung Nr. 167	53 m ²	6,55 €/m ²	347,15 €/Monat	4.165,80 €/Jahr
Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt				4.165,80 €

3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 167

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete **4.165,80 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 420 € / Wohnung) - 420,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,80 € /m² Wohnfläche bei 53 m²) - 731,40 €

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen): - 83,32 €

- 1.234,72 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.234,72 €

Jährlicher Reinertrag 2.931,08 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

2,5 % x 13.200,00 € - 330,00 €

Ertrag des Wohnungseigentums 2.601,08 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 46 Jahre

* Vervielfältiger * 27,154

bei 46 Jahren Restnutzungsdauer und 2,5 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlage 70.629,73 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 13.200,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 83.829,73 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 167: rd. 84.000,00 €

3.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 31/32 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

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

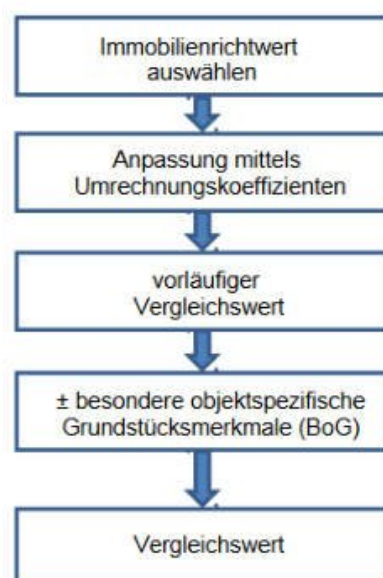
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

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 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).

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

Allgemeines

Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)

Grundsätzliches

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

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

Ermittlung

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 1 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Die Ermittlung eines Vergleichswertes im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend durch Quervergleiche und sachverständige Würdigung noch qualitätsgesichert und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² 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 Wertermittlungstichtag wird von einer Stagnation ausgegangen. Siehe auch Wohnungseigentumsindex gem. GMB Essen:

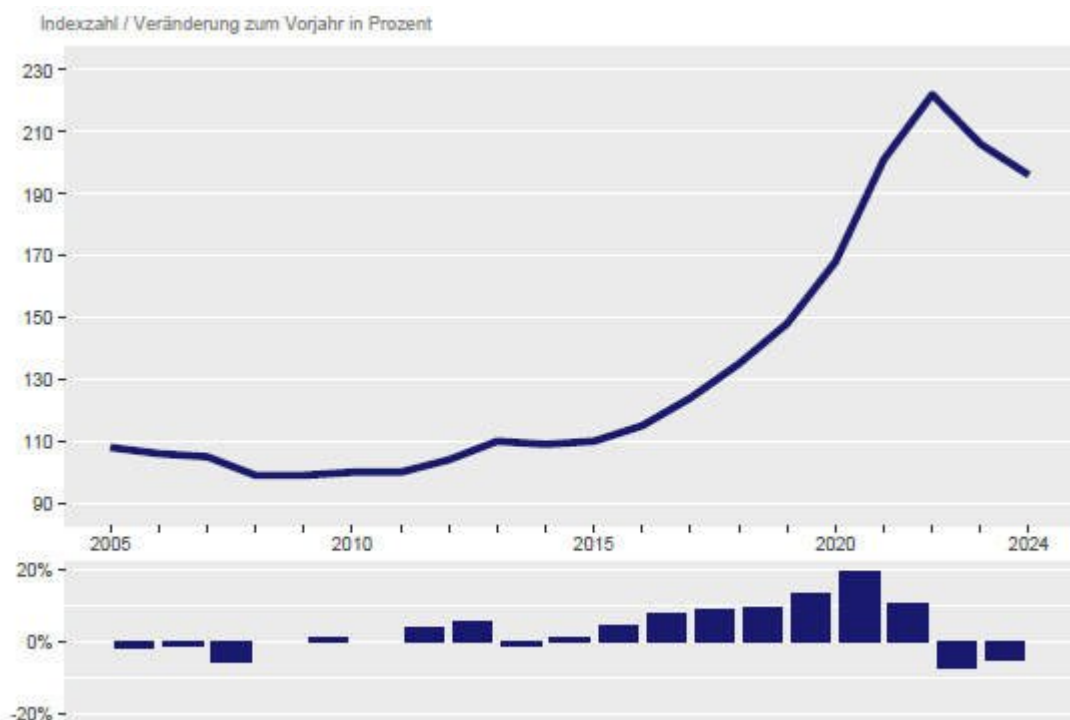
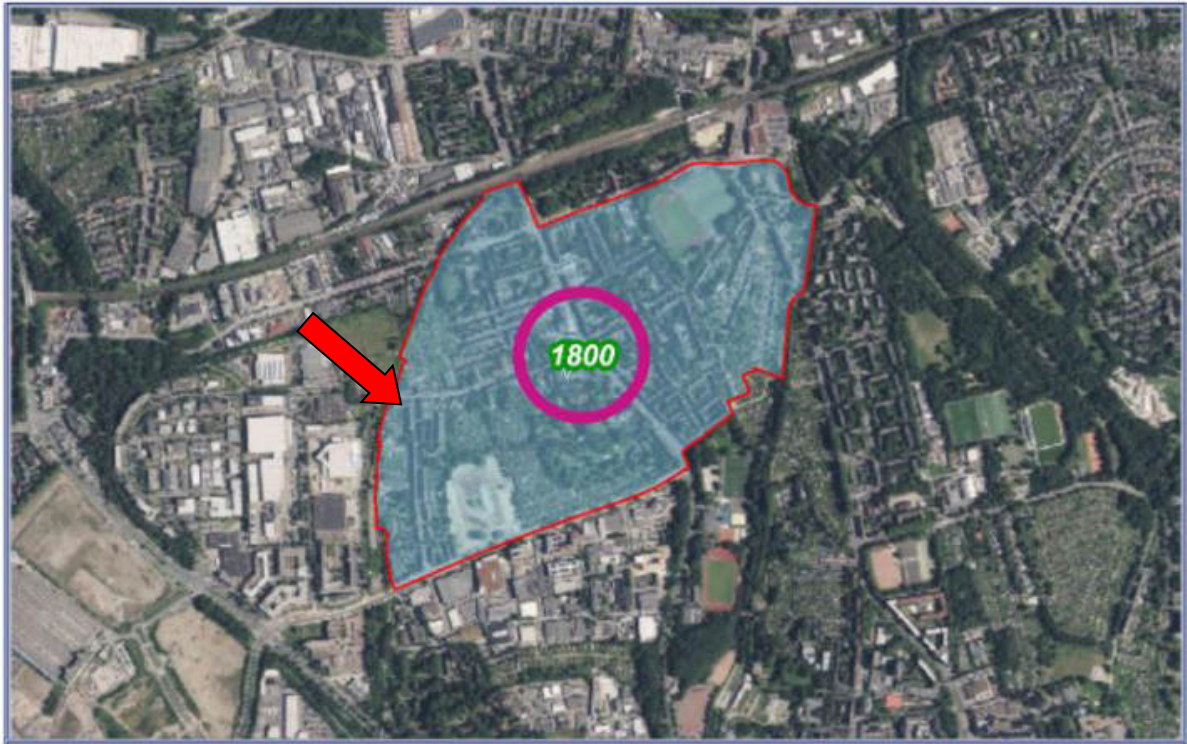


Abbildung 6.4: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 117289, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Altenessen-Süd
Immobilienrichtwertnummer	117289
Immobilienrichtwert	1800 €/m²
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 m²
Balkon	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Tabelle 1: Richtwertdetails

3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 167

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

Immobilienrichtwert			1.800,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungstichtag	01.01.2025	22.05.2025	1,0 1.800,00 €/m ²
Mikrolage			
Angepasster IRW			rd. 1.800,00 €/m²
Baujahr	1962	1991	1,115
Wohnfläche	69 m ²	53 m ²	0,981
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,00
Wohneinheiten im Gebäude	7-12 WE je Eingang	≥ 13 WE	0,906
Terrasse / Balkon	Vorhanden	Nicht Vorhanden	0,899
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Vorhanden	1,02
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Nicht Vermietet	1,00
Summe Zu / Abschläge			1.800,00 €/m ² *1,115 *0,981 *0,906 *0,899 *1,02
Vorläufiger Vergleichswert			1.635,70 €/m ²
Angepasster Vergleichswert			rd. 1.600,00 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		53 m ²	84.800,00 €
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“		Sehr große Wohnanlage mit 187 Einheiten, * 0,95	80.560,00
Stellplatz			
BoG (sh. wie Ertragswert)			
Vergleichswert			rd. 81.000,00 €

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. 167

Der Vergleichswert wurde mit rd. 81.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 84.000,00 € 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. 82.000 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine unvermietete und leer stehende Eigentumswohnung im Dachgeschoss einer Studentenwohnanlage mit insgesamt 187 Parteien. Das Gebäude wurde ca. 1991 erbaut. Das 2-Zimmer-Appartement hat eine Größe gem. Teilungserklärung von rd. 53 m² und besitzt eine normale Grundrissgestaltung mit Diele, Kochnische, Bad, Abstellraum, Wohnzimmer und Schlafzimmer sowie Empore. Die Räume der Wohnung konnten nicht besichtigt werden, folglich kann keine Aussage über Ausstattung und Zustand gemacht werden. Das Objekt wurde, in Absprache mit dem Amtsgericht Essen, ohne Innenbesichtigung bewertet.

Die Bewertung erfolgte aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen, ohne Sicherheitsabschlag.

Es muss damit gerechnet werden, dass ggf. Sanierungsarbeiten in der Wohnung getätigt werden müssen.

Der Verkehrswert für 105 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Appartementhaus bebaute Grundstück in **45326 Essen, Kleine Hammerstr. 55, 57, Bäuminghausstraße. 153**, Gemarkung Altenessen, Flur 39, Flurstücke 441 und 621, verbunden mit dem **Wohnungseigentum an Nr. 167** des Aufteilungsplanes, Wohnungsgrundbuch von Altenessen Blatt 6993, wird zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2025 mit

82.000,00 €

in Worten: zweiundachtzigtausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 19,74, rd. 1.550 €/m² bei 53 m² Wohnfläche).

Diese Werte liegen im Bereich der Durchschnittswerte für Essen-Altenessen-Süd für das vorhandene Baujahr, siehe auch Auszug aus GMB 2022, Werte für 2021 vergleichbar mit heutigem Preisniveau, sowie aus dem GMB Essen 2023, Werte für 2022, die in der Folgezeit gesunken sind (keine Ableitung in 2024).

Stadtteil	Baujahrsgruppe				
Kenngröße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018	Neubau
Altenessen-Süd					
Anzahl	4	24	16	5	—
Median-KP [€/m²WF]	825	1.060	1.516	1.769	—
Max-KP [€/m²WF]	1.500	2.095	2.583	3.063	—
Min-KP [€/m²WF]	788	460	571	1.390	—
StAbw-KP [€/m²WF]	344	381	563	658	—
Median-WF [m²]	58	58	75	92	—
Median-Baujahr	1931	1961	1988	2000	—
Altenessen-Süd					
Anzahl	≤ 3	32	18	5	—
Median-KP [€/m²WF]	830	1.232	1.876	2.389	—
Max-KP [€/m²WF]	—	2.095	3.276	3.063	—
Min-KP [€/m²WF]	—	395	1.220	1.390	—
StAbw-KP [€/m²WF]	—	369	575	649	—
Median-WF [m²]	59	58	64	100	—
Median-Baujahr	1940	1964	1984	2000	—

Mülheim a.d. Ruhr, 09.07.2025



Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel



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

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

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen.

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 10.06.2006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

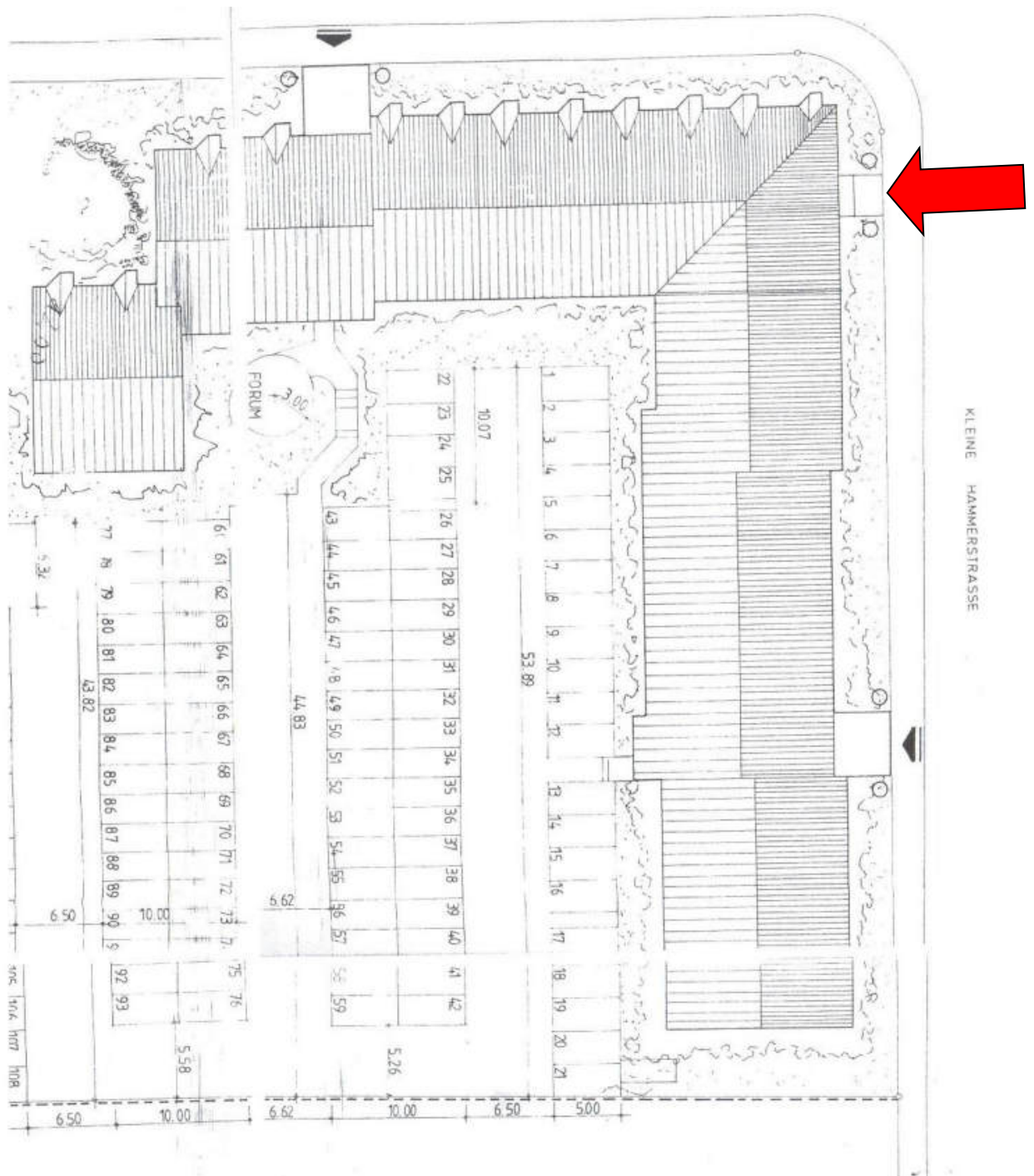
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

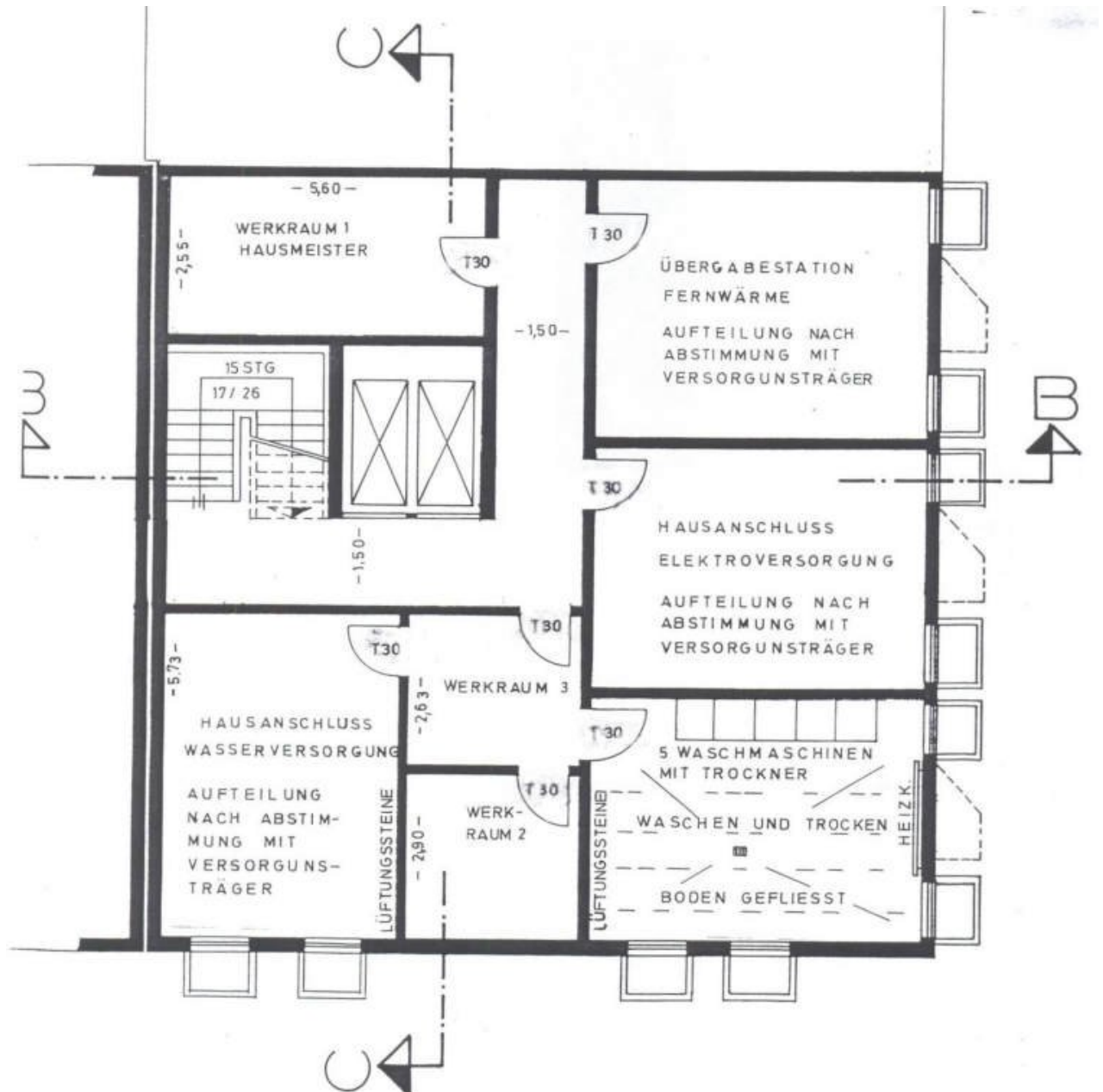
Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2

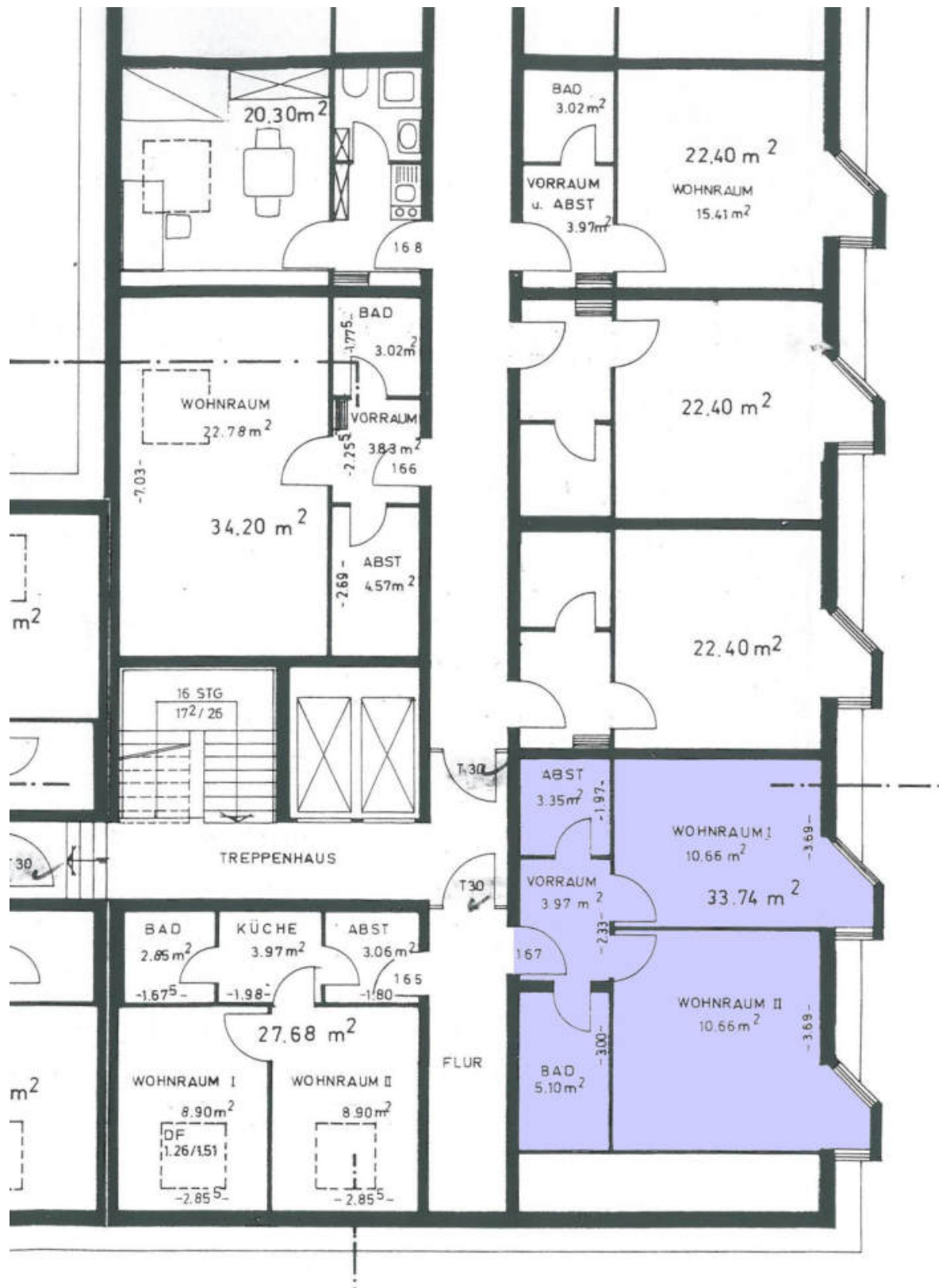
Lageplan mit gekennzeichnetem Hauseingang *Kleine Hammerstraße 57*

Anlage 3



Grundriss Kellergeschoss

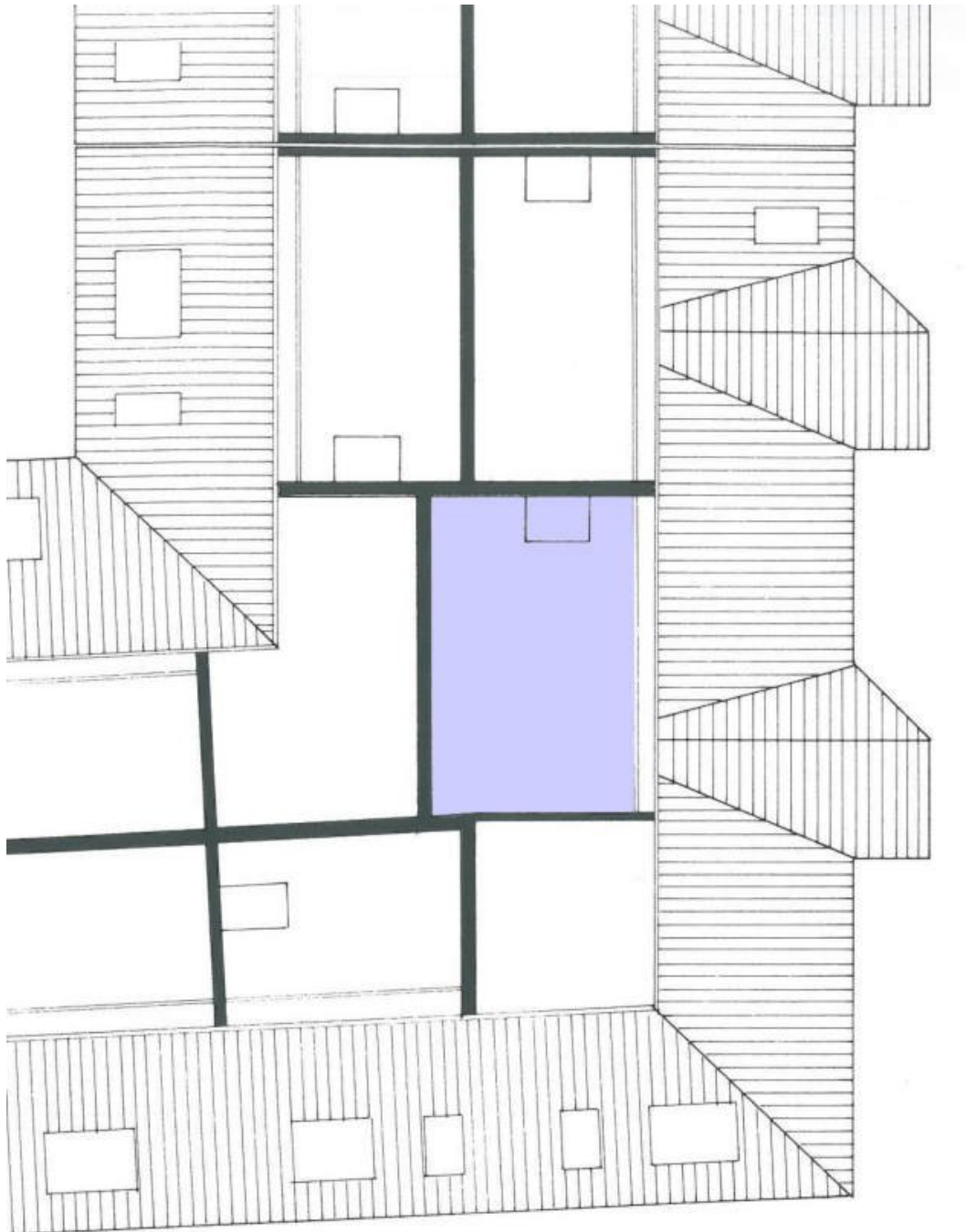
Anlage 4



Grundriss Dachgeschoss mit dem zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 167** gemäß Aufteilungsplänen

Anmerkung: Der vordere der beiden eingezeichneten Erker endet im Geschoss darunter und ist so im DG nicht vorhanden. Der Raum wird über ein Dachflächenfenster belichtet. Siehe auch Fotoreportage, Bild 06.

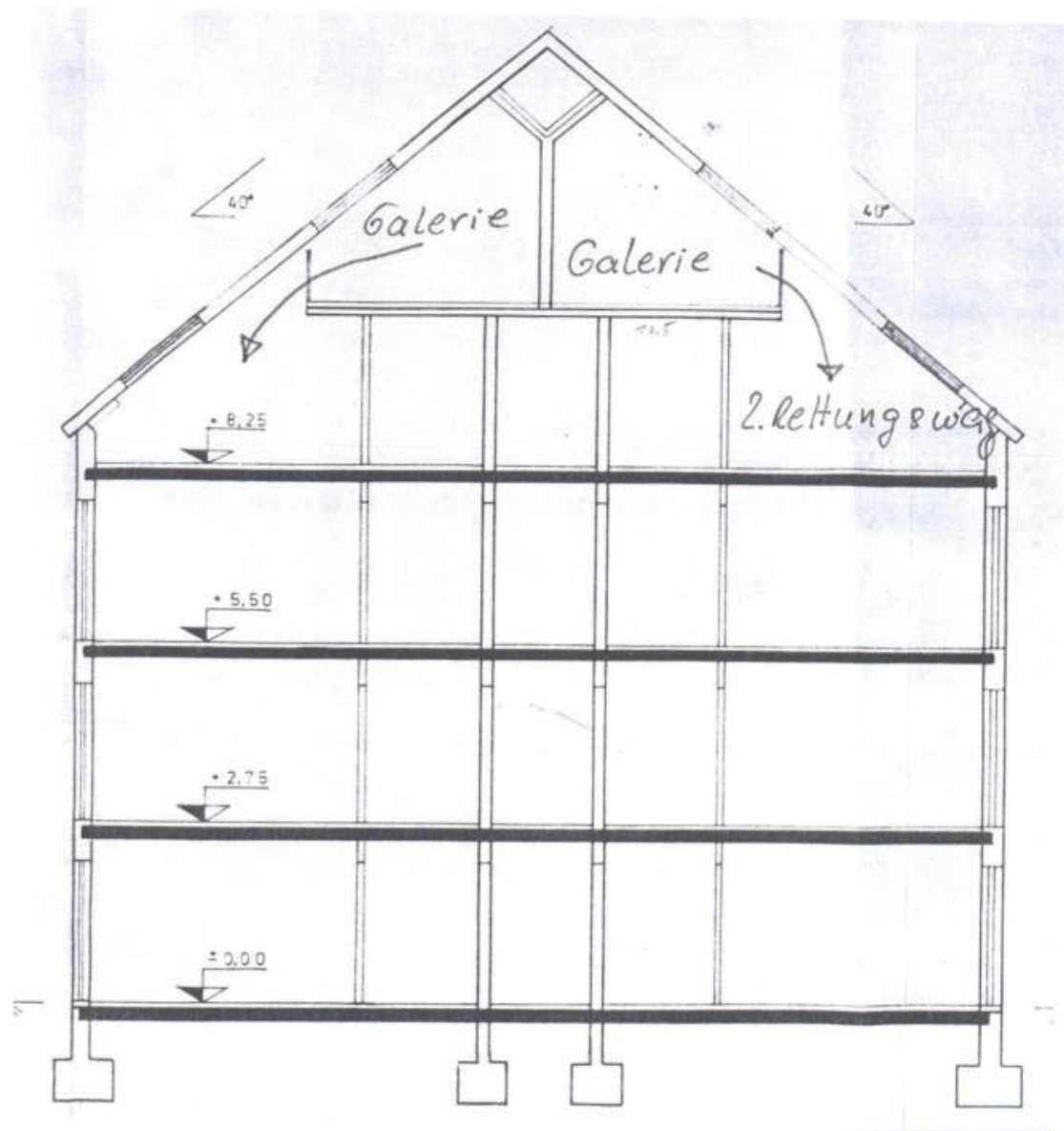
Anlage 5



Grundriss Galeriegeschoss mit dem zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 167** gemäß Aufteilungsplänen

Anmerkung: Der genaue Umfang der Empore ist nicht bekannt und auch aus den Plänen nicht ersichtlich. Die Markierung des Sondereigentums wurde auf Vermutung vorgenommen.

Anlage 5



Gebäudeschnitt