

17.03.2026

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 180 K 63/25



**Objekte:** **40 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit **3 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage** bebaute Grundstück in **45130 Essen, Rosastr. 76, 78, Von-Einem-Str. 70**, Gemarkung Rüttenscheid, Flur 26, Flurstück 333, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 20**, gelegen in Haus Von-Einem-Str. 70 im Souterrain, zzgl. Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz Nr. 20, Grundbuch von Rüttenscheid Blatt 1718

**Verkehrswert:** **164.000,00 Euro**

Wertermittlungstichtag  
(= Qualitätstichtag): 27.01.2026

## Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
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	19
2.1 Fotoreportage	23
2.2 Ausführung und Ausstattung	32
2.3 Massen und Flächen	43
3. Verkehrswertermittlung	44
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	44
3.2. Bodenwertermittlung	46
3.2.1 Bodenrichtwert	46
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 333	47
3.3 Ertragswertermittlung	49
3.3.1 Ertragswert	54
3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 20	55
3.4 Vergleichswertermittlung	56
3.4.1 Immobilienrichtwert	59
3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 20	60
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	61
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 20	61

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

## A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 29.12.2025, Geschäftsnr. 180 K 63/25:

XXXXXXXXXXXXX

Essen, 29.12.2025  
Amtsgericht

***Anmerkung: Das zu bewertende Teileigentum wurde in Wohnungseigentum umgewandelt. Siehe Ausführungen hierzu unter „Rechtliche Gegebenheiten“.***

## B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
  - 1.1 Schreiben vom Amt für Straßen und Verkehr der Stadt Essen zwecks Anliegerbescheinigung vom 16.03.2026.
  - 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 14.01.2026.
  - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung, vom 04.02.2026.
  - 1.5 Schreiben des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen, Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 13.01.2026.
  - 1.6 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 14.01.2026.
  - 1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Rüttenscheid Blatt 1718 vom 31.10.2025.
  - 1.8 Internetauskunft zum planungsrechtlichen Zustand über den Geoserver der Stadt Essen.
  - 1.9 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
  - 1.10 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2025.
  - 1.11 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
  - 1.12 Teilungserklärung, bzw. Bewilligungen: UR-Nr. 186/1968 vom 27.08.1968 Notar Curt Daust in Gelsenkirchen sowie zugehörige Aufteilungspläne. Umwandlung des Teileigentums zu Wohneigentum durch weitere Bewilligungen aus dem Jahr 1985. UR-Nr. 105/2008 vom 27.08.2008 Notar Werner Kordt in Essen für die Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung.
  - 1.13 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen: <https://geoportal.essen.de/laermkarte/>
  - 1.14 Einsicht in die Starkregenkarte: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>
  - 1.15 Hausakten der Stadt Essen.
  - 1.16 Internetauskunft des Amtes für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, Essen.
2. Eigentümer: xxx.
3. Zwangsverwalter: xxx
  - 3.1 Berichte vom 09.12.2025 und vom 19.12.2025 mit Angaben zum Objekt, zu den Mietern und zu der Hausverwaltung.

4. Feststellungen auf Grund von Anfragen bei der Hausverwaltung:  
Energieausweis, Angaben zum Gebäude, Erhaltungsrücklage.
  - 4.1 Verwalter im Sinne von §§ 29ff. WEG ist die xxx.
  
5. Durchgeführter Ortstermin:
  - 5.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 27.01.2026:  
Teilnehmer:  
Die Mieterin, zeitweise  
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige  
Herr Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel  
Am Ortstermin konnten die Außenanlagen und die gemeinschaftlichen Bereiche von Haus *Von-Einem-Str. 70*, bzw. Keller und Tiefkeller, sowie die Tiefgarage und das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 20 besichtigt werden.
  - 5.2 Arbeiten die von dem Mitarbeiter Dipl.-Ing. Heppner ausgeführt wurden: Foto-reportage und Assistenz beim Aufmaß am Ortstermin.
  
6. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 27.01.2026 festgelegt.
  
7. Ausfertigungen:  
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 69 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit 6 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 9 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.



Quelle: wikipedia.de

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 – Rüttenscheid.

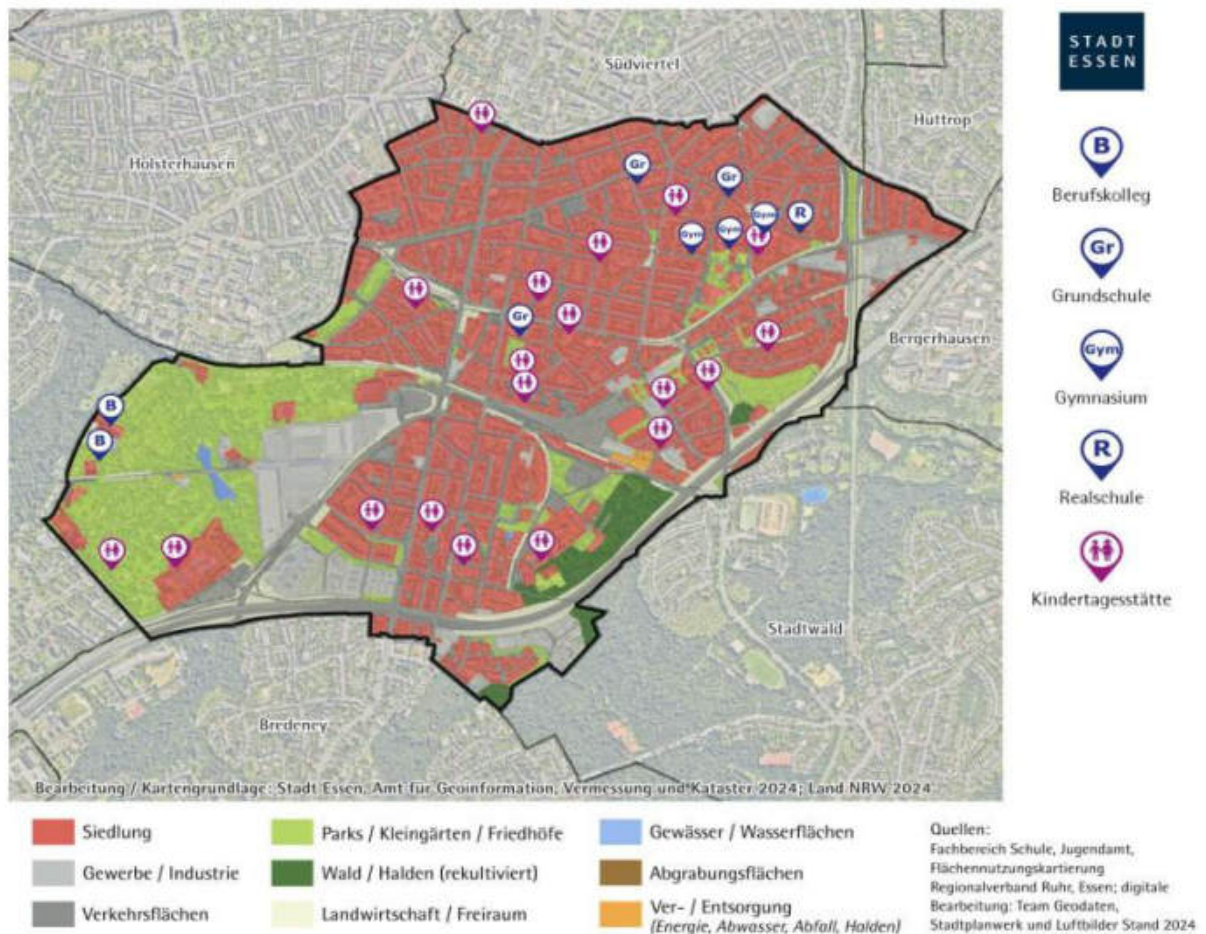
Der attraktive Stadtteil Rüttenscheid, zwei bis drei Kilometer südlich des Zentrums, beherbergt unter anderem die Messe Essen, daneben den beliebten, 1929 angelegten Gruga Park und die Grugahalle mit 8.500 Plätzen. Die Rüttenscheider Straße bietet reichhaltige

Einkaufsmöglichkeiten, sowie Restaurants und Cafés, unweit befindet sich auch der Rüttenscheider Platz mit zwei Mal wöchentlich stattfindendem Markt. Die U-Bahn fährt in wenigen Minuten bis zur Innenstadt, Buslinien auch in andere Stadtteile. Südlich befindet sich die A 52 mit zwei Abfahrten.

Die Entfernung zum Hauptbahnhof und Stadtkern von Essen beträgt ca. 2,2 km in nördlicher Richtung. Die Anbindung zur Autobahn erfolgt in ca. 2 km Entfernung in nördlicher Richtung an der Auffahrt Essen-Zentrum zur A40

Siehe auch Daten zum Stadtteil Rüttenscheid aus der Homepage der Stadt Essen:

#### A Fläche und Bevölkerungsdichte

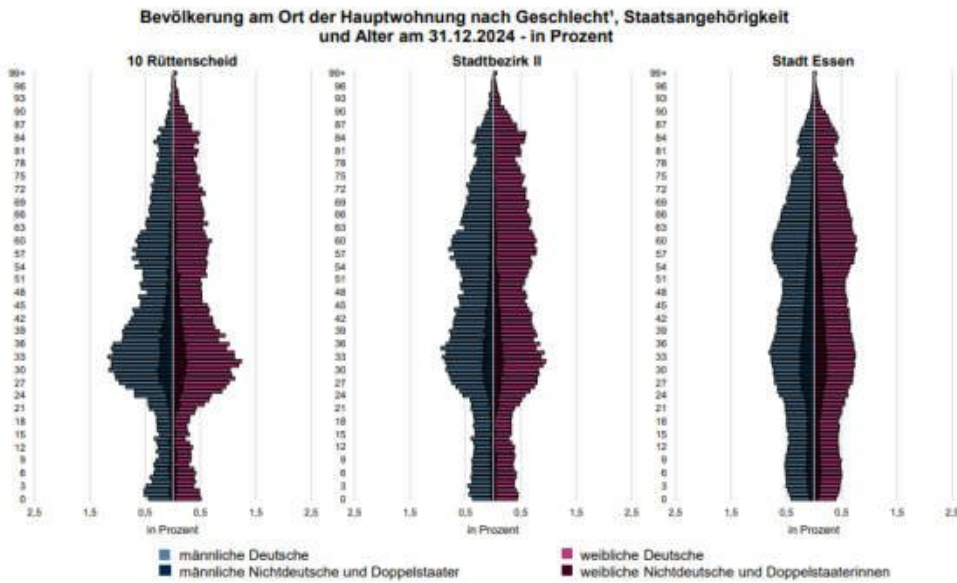


Statistische Daten:

Essen-Rüttenscheid:

Bevölkerungspyramide, Arten der Wohnung, Bruttoarbeitsentgelt:

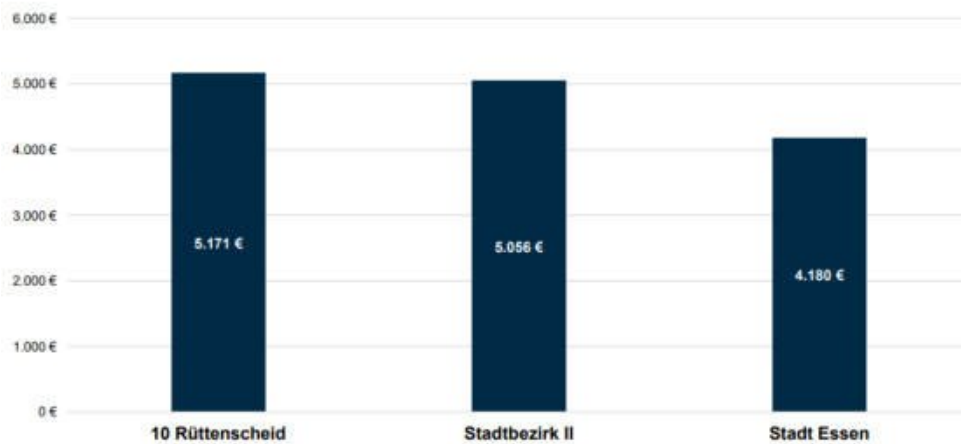
**B Bevölkerung - Fortsetzung**



**Wohnungen nach Art der Wohnung am 31.12.2024**



**Median der monatlichen Bruttoarbeitsentgelte sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigter<sup>1</sup> insgesamt am Wohnort Essen am 31.12.2024**



Wohn- bzw. Geschäftslage:

Gute Wohnlage gem. Mietspiegel der Stadt Essen 2022 (Wohnlageklasse 45). Gem. Mietspiegel 2024 II bis III.

Das Objekt befindet sich unweit der beliebten *Rüttenscheider Straße*, einer beliebten Einkaufsmeile mit Restaurants, Cafés und Läden.

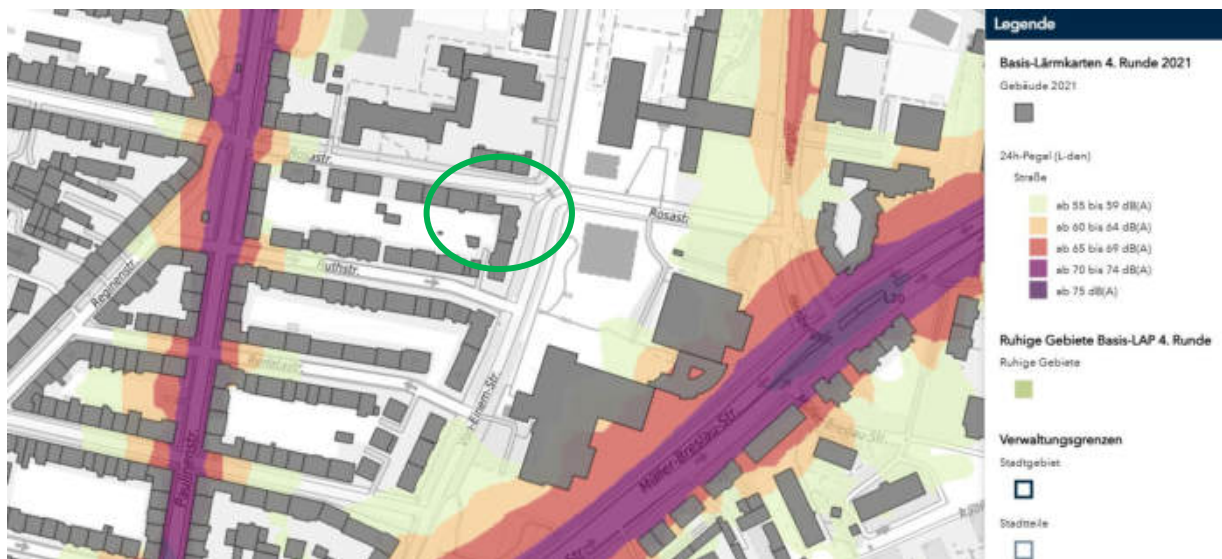
Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vor allem in der *Rüttenscheider Straße* zu finden und im Umkreis von ca. 800 m vorhanden. In der *Rüttenscheider Straße* verkehren auch Buslinien, Haltestellen befinden sich in Fußwegdistanz. Die U-Bahnhaltestelle *Rüttenscheider Stern* ist etwa 650 m entfernt.

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Eckgrundstück, bebaut mit 3 Mehrfamilienhäusern in 3-geschossiger Bauweise mit ausgebauten Satteldächern sowie einer Tiefgarage. Die Gebäude sind Teil einer geschlossenen Bebauung. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Blockbebauungen mit 3- bis 4-geschossigen Mehrfamilienwohnhäusern. In direkter Nähe befinden sich zwei Schulen, eine Sporthalle und die Hallenbäder der Stadt Essen.

Lärmimmission:

Im Bereich des zu bewertenden Objekts konnten gemäß Lärmkarte der Stadt Essen keine erhöhten Lärmimmissionen festgestellt werden:



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 – Rütten-scheid 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 333, eingefügt (unmaßstäblich):



**Flurstück 333**

Straßenfronten:	Ca. 51,50 m zur Straße <i>Rosastraße</i> , ca. 26,50 m zur <i>Von-Einem-Straße</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 51,50 m Nordwest-Südost.
Mittlere Tiefe:	Ca. 28,00 m
Grundstückszuschnitt:	Annähernd trapezförmig.
Grundstücksgröße:	1.423 m <sup>2</sup> .
Topografie:	Überwiegend eben.

**1.3 Erschließungszustand**

Straßenart:	<i>Rosastraße</i> : Öffentliche Straße, Fahrradstraße. <i>Von-Einem-Straße</i> : Öffentliche Straße, Fahrradstraße.
Straßenausbau:	<i>Rosastraße</i> : Voll ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn mit beiderseitig gepflasterten Gehwegen. Parkmöglichkeiten auf der Straße, auf der Seite des Objekts und in Parkbuchten zwischen Bäumen auf der dem Objekt gegenüber liegenden Seite. <i>Von-Einem-Straße</i> : Voll ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn mit beiderseitig gepflasterten Gehwegen. Parkmöglichkeiten in Parkbuchten zwischen Bäumen zu beiden Seiten.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Auszug aus dem Schreiben der Stadt Essen, Amt für Straßen und Verkehr:

**Anliegerbescheinigung  
für das Grundstück in Essen**

Lagebezeichnung Rosastr. 76,78 / Von-Einem-Str. 70		
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rüttenscheid	26	33

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

- die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) getilgt sind

- Straßenbauliche Maßnahmen im betroffenen Bereich vorhanden sind

Eine straßenbauliche Maßnahme liegt derzeit zur Anliegerfront Von-Einem-Straße für die Teilanlage Beleuchtung vor. Bei weiteren Rückfragen diesbezüglich, wenden Sie sich bitte an die dafür zuständige Sachbearbeiterin Frau Kunkel unter 0201-8866421.

- 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.*

Anmerkung: Somit fallen hier keine Kosten an.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, Elektro, Telefon.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit 3 Mehrfamilienhäusern innerhalb einer geschlossenen Bebauung bebaut. Die Häuser 76 und 78 an der *Rosastraße* grenzen direkt an die öffentliche Gehwegsfläche. Haus *Von-Einem-Straße* 70 befindet sich im Eckbereich und wurde zu beiden Straßen leicht zurückversetzt errichtet. An der *Rosastraße* befindet sich im Haus *Rosastr. 78* die Einfahrt zur Tiefgarage und daran anschließend ein schmaler Vorgartenbereich, der sich an der *Von-Einem-Straße* fortsetzt. Im Bereich des Hauseingangs 70 wurde der offene Vorgarten mit Büschen und Sträuchern bepflanzt, zwischen denen eine Wegefläche zum Eingang führt. Der rückwärtige Grundstücksbereich wurde mit einer Grünfläche, oberhalb der Tiefgarage, angelegt. Dieser Bereich kann über die rückwärtigen Terrassen der Erdgeschosswohnungen und über eine Treppe von der Tiefgarage her erschlossen werden. Die Einfriedung wurde hier mit Mauern und aufgesetzten Geländern vorgenommen.

## 1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grund-  
buchs von Rüttenscheid Blatt 1718:

Amtsgericht Essen		Grundbuch von Rüttenscheid			Blatt 1718	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	qm
1	2	a	b	c/d	e	4			
1	40/1000	(vierzig/eintausendstel) Rüttenscheid	26	333	Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gebäude- und Freifläche, Hof- und Gebäudefläche, Rosastraße 76-78, Von-Einem-Str. 70	14	23		
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Essen, Rosastraße 76-78 im Kellergeschoß, gelegenen, mit Nr.20 des Aufteilungsplans bezeichneten Büroräume und Aktenkammern, nebst dem dazu gehörenden Abstellraum, sowie Einstellplatz Nr.20 in der Tiefgarage.							
		Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Rüttenscheid Blatt 1699 bis Blatt 1718 ausgenommen dieses Grundbuch) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Jeder Teileigentümer bedarf zur Veräußerung seines Teileigentums der Zustimmung des Verwalters. Diese Bestimmung gilt nicht im Falle der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter oder im Interesse und auf Verlangen von Grundpfandgläubigern.							
		Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Teilungserklärung sowie auf die Eintragungsbewilligung vom 27. August 1968 Bezug genommen. Eingetragen am 17. März 1969.							
	zul	Die Teilungserklärung ist geändert. Die Veräußerungsbeschränkungen sind aufgehoben. Bezug: Beschluß der Eigentümer vom 19.05.2008 (UR-Nr. 105/2008, Notar Werner Kordt, Essen). Eingetragen am 22.10.2008.							
1		Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Rüttenscheid Blatt 1518 hierher übertragen am 17. März 1969.							
1		Die Teilungserklärung ist geändert durch Umwandlung dieses Teileigentums in Wohnungseigentum. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 14. März, 18. März, 20. März, 26. März, 2. April, 10. April, 15. April, 17. April, 17. Mai, 24. Mai, 12. Juni, 12. August und 26. August 1985 eingetragen am 24. Oktober 1985.							
1		Bestandsangaben berichtigt am 17. Februar 1994.							

Auszug aus dem Beschluss der Eigentümer vom  
19.05.2008, bzw. Bewilligung UR-Nr.105/2008:

### Beschluß:

Gemäß Teil II Pkt. 2 Satz 2 der Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft des Notars Curt Daust vom 27.08.1968 zu der Urkundenrollen-Nummer 186/68 ist bei der Veräußerung eines Sonder- / Teileigentums durch einen Wohnungseigentümer die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Diese Veräußerungsbeschränkung wird ab sofort aufgehoben.

Das Teileigentum wurde durch die Vereinbarung mit

der Eigentümergemeinschaft zu Wohnungseigentum umgewandelt. Auszug aus der Bewilligung UR-Nr. 74/1985 vom 14.03.1985 zur Umwandlung des Teileigentums in Wohnungseigentum:

Vereinbarung

Die unterzeichnenden Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Rütten-scheid Flur 26, Flurstück 333, Hof- und Gebäudefläche, Rosastraße 76 - 78, eingetragen in den Grundbüchern von Rütten-scheid Blatt 1695 - 1718

ändern die Teilungserklärung vom 27. August 1968 wegen einer Nutzungsänderung des Sondereigentums Nr. 20 ab und fassen Teil 1 Ziffer 20 vollständig neu wie folgt:

"20.) in einen Miteigentumsanteil von 40/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Von-Einem-Str. 70 im Kellergeschoß gelegenen Wohnung Nr. 20 des Aufteilungsplanes bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, WC, Garderobe und einem Abstellraum in der Wohnung sowie einem Abstellraum Nr. 20 im Tiefkeller und dem Einstellplatz Nr. 20 in der Tiefgarage."

Sie bewilligen und beantragen, die Änderung des Teileigentums in Wohnungseigentum in das Grundbuch von Rütten-scheid Blatt 1718 einzutragen.

*Anmerkung: Es wurden mehrere Bewilligungen ähnlichen Wortlauts für die Zustimmung der anderen Miteigentümer angefertigt.*

In **Abteilung II** des Grundbuches von Rütten-scheid Blatt 1718 bestehen, abgesehen von der Anordnung zur Zwangsversteigerung und zur Zwangsverwaltung, keine Eintragungen.

Anmerkung:  
Abteilung III:

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

Nicht eingetragene  
Lasten und Rechte:

Auszug aus der Teilungserklärung vom 27.08.1968 bezüglich des ursprünglichen Teileigentums:

20.) in einen Miteigentumsanteil von 40/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Hause von Einemstraße 70 im Kellergeschoß gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden 2 Büroräumen nebst 2 Aktenkammern, Flur, WC, 2 Abstellräumen, 1 Abstellraum Nr. 20 im Tiefkeller und dem Einstellplatz Nr. 20 in der Tiefgarage.

Wie im Grundbuch eingetragen, wurde das Teileigentum zu Wohnungseigentum umgewandelt (siehe vorhergehende Ausführungen). Es fehlt jedoch die Erstellung eines neuen Wohnungsgrundbuchblatts.

Sondernutzungsrechte wurden in der Teilungserklärung nicht eingeräumt. Die Stellplätze in der Tiefgarage wurden den Wohnungseigentumen in der Teilungserklärung zugewiesen.

**Dem zu bewertenden WE Nr. 20 wurde der Stellplatz Nr. 20 zugewiesen.** Siehe Grundriss Tiefgarage in der Anlage.

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 Baulastenverzeichnis:

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 Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ 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 5.

*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 Baureifes Land.  
(Grundstücksqualität):

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:****Rosastr. 76**

3-geschossiges **Mehrfamilienhaus** mit ausgebautem Dachgeschoss.

Massiver Mauerwerksbau mit Satteldach, voll unterkellert. Zweispänner.

Insgesamt 8 Wohnungseigentume:

**WE Nr. 12 – Nr. 19.**

**Rosastr. 78**

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

Massiver Mauerwerksbau mit Satteldach, voll unterkellert. Einspänner.

Insgesamt 3 Wohnungseigentume:

**WE Nr. 9 – Nr. 11.**

**Von-Einem-Str. 70**

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

Massiver Mauerwerksbau mit Satteldach, voll unterkellert. Zweispänner.

Insgesamt 9 Wohnungseigentume:

**WE Nr. 1 – Nr. 8 und TE/WE Nr. 20**

**Tiefgarage** im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Insgesamt 22 Stellplätze lt. Plan aus der Teilungserklärung.

**Baujahr:** **Ca. 1968 – 1969.**

**Befreiungsbeschluss** Nr. 63-2-90207/67 vom 31.08.19967. Befreiung von dem geltenden Bebauungsplan:

1.) § 7 C Nr. 1 in Verbindung mit § 7 A Nr. 26 VBO – Bebaubarkeit –

2.) § 7 C Nr. 17 in Verbindung mit § 7 A Nr. 26 VBO – Geschossflächenzahl –

Befreiung von der BauO NW vom 25.06.1962:

3.) § 8 Ziff. (1-4) BauO NW – Abstandsflächen –

4.) § 62 Ziff. (2) BauO NW – Aufenthaltsräume und Wohnungen im Dachraum –

**Baugenehmigung** mit Bauschein Nr. 63-23-90207/67 vom 20.09.1967 für die **Errichtung von drei Wohnhäusern und einer Tiefgarage.**

**1. Nachtrags-Bauschein** Nr. 63-23-90207/67 vom 05.04.1968 für die Ausführung der statischen **Konstruktion.**

**2. Nachtrags-Bauschein** Nr. 63-23-90207/67 vom 29.10.1968 für den Einbau von **2 Balkonen in die Dachfläche** (Rosastr. 76/78).

**3. Nachtrags-Bauschein** Nr. 63-23-90207/67 vom 26.11.1968 für die **abweichende Ausführung der Grundrissaufteilung** (Von-Einem-Str. 70).

**4. Nachtrags-Bauschein** Nr. 63-23-90207/67 vom 02.12.1968 für die Ausführung der **Konstruktion** entsprechend dem statischen Nachtrag.

**Rohbauabnahme** am 02.12.1968 **Von-Einem-Str. 70 und Tiefgarage.**

**Befreiung** Nr. 63-2-90207/67 vom 07.02.19969. Befreiung von folgenden Vorschriften der BauO NW vom 25.06.1962:

§ 48 Abs. 1 Satz 2 – Anschlussmöglichkeit mind. Einer Feuerstätte an einen Rauchschoornstein –

**5. Nachtrags-Bauschein** Nr. 63-23-90207/67 vom 12.02.1969 für die Ausführung der Wohnhäuser ohne die nach § 48 (1) BauO NW erforderlichen Schornsteine.

**5. Nachtrags-Bauschein** Nr. 63-23-90207/67 vom 14.02.1969 für die Ausführung der **Konstruktion** entsprechend dem statischen Nachtrag.

**Rohbauabnahme** am 12.05.1969 **Rosastr. 76, 78.**

**6. Nachtrags-Bauschein** Nr. 63-23-90207/67 vom 03.07.1969 für die Ausführung der **Konstruktion** entsprechend dem statischen Nachtrag.

**Schlussabnahme** am 09.06.1969 **Von-Einem-Str. 70.**

**7. Nachtrags-Bauschein** Nr. 63-23-90207/67 vom 28.07.1969 für die Ausführung der **Vorgartengestaltung** und die abweichende Ausführung der **Abstellkammern.**

**8. Nachtrags-Bauschein** Nr. 63-23-90207/67 vom 20.11.1969 für den **Einbau einer selbstständigen Wohnung im Sockelgeschoss** des Wohnhauses (Von-Einem-Str. 70). Dies betrifft das zu bewertende Sondereigentum Nr. 20.

**Schlussabnahme** am 22.12.1969 **Rosastr. 76, 78.**

**Genehmigung** Nr. 63-4-1511/67 vom 04.12.1967 zur Ausführung der **Grundstücks- und Hausentwässerung.**

**1. Nachtrags-Genehmigung** Nr. 63-4-1511/67 vom 27.06.1969 zur abweichenden Ausführung der **Grundstücks- und Hausentwässerung.**

**1. Nachtrags-Genehmigung** Nr. 63-4-1511/67 vom 03.11.1969 zur abweichenden Ausführung mit Flächenfilter und Ringdrainage. In Zusammenhang mit dem **Erlaubnisbescheid** der Stadt Essen vom 03.11.1969.

**Abgeschlossenheitsbescheinigung** vom 23.02.1968.  
Die in den beiliegenden Aufteilungsplänen vom 10.02.1968 mit Ziffer 1 – 19 bezeichneten Wohnungen und die mit Ziffer 20 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich abgeschlossen.

**Abgeschlossenheitsbescheinigung** vom 15.03.1985.  
Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan mit Ziffer 20 bezeichnete Wohnung ist in sich abgeschlossen.

**Baugenehmigung** mit Bauschein Nr. 63-2-20626/70 vom 09.07.1970 für die **Errichtung einer verglasten Schutzwand am Freisitz** (Von-Einem-Str. 70).

**Schlussabnahme am 01.04.1971.**

**Baugenehmigung** mit Bauschein Nr. 61-52-02312-2019 vom 15.08.2019 für die **Errichtung einer Dachgaube und Nutzungsänderung im DG (nachträglich)**. (Von-Einem-Str. 70).

**Fertigstellung** am 15.06.2020.

**Baugenehmigung** mit Bauschein Nr. 61-52-04981-2008 vom 04.08.2008 für die **Errichtung eines Vordaches** über dem Hauseingang (Rosastr. 78).

**Fertigstellung am 08.02.2011.**

**Baugenehmigung** mit Bauschein Nr. 61-52-04989-2008 vom 04.08.2008 für die **Errichtung eines Vordaches** über dem Hauseingang (Rosastr. 76).

**Fertigstellung am 09.02.2010.**

## 2.1 Fotoreportage



**Bild 01**

### Übersichtsbild

Blick von Osten auf die zu bewertende Bebauung *Rosastr. 76, 78* (rechts im Hintergrund) und *Von-Einem-Str. 70* (links in der Bildmitte). Es handelt sich um 3 Mehrfamilienhäuser, erbaut in Massivbauweise ca. 1968/69 innerhalb einer geschlossenen Blockbebauung. Zusammen mit den Wohnhäusern wurde auch eine Tiefgarage im rückwärtigen Grundstücksbereich erstellt.



**Bild 02**

### Übersichtsbild

Blick auf die Giebelfassade von Haus *Von-Einem-Str. 70* linkerhand und die Straßenseite von Haus *Rosastr. 78*. Im zurückversetzten Gebäudebereich befindet sich die Tiefgarageneinfahrt mit Sektionaltor. Darüber befinden sich Loggien mit massiven Brüstungen und aufgesetzten Stahlgeländern, wie auch in Haus 70 (siehe vorhergehendes Bild).



**Bild 03**

### Übersichtsbild

Blick nach rechts auf die Straßenfassaden der Gebäude *Rosastr. 78* und *76* (im Hintergrund), welche direkt an die Gehwegsfläche grenzen. Die Fassaden wurden mit Klinker ausgestattet, die Treppenhäuser mit Glasbausteinfenstern. Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 20 Wohnungseigentume.

**Bild 04****Übersichtsbild**

Blick auf die Straßenseite des Gebäudes *Von-Einem-Str. 70*, ebenfalls ausgestattet mit Klinker. Das Gebäude wurde zurückversetzt zur Straße errichtet, der Vorgarten zum Teil mit Büschen und Sträuchern angelegt. Über den mittigen Hauseingang werden 9 Eigentumswohnungen erschlossen, darunter das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 20, welches sich im KG, bzw. Souterrain rechts befindet.

**Bild 05****Von-Einem-Str. 70**

Blick auf den überdachten Hauseingang, der über ein Eingangspodest begangen wird. Hauseingangstür in Kunststoff mit Glasfeld und feststehendes verglastes Seitenelement mit integrierten Briefkästen und Klingelanlage.

**Bild 06****Übersichtsbild**

Blick auf den rechten Fassadenbereich. Hier wurde der Vorgarten abgesenkt sodass die Fenster der hier befindlichen Wohnung Nr. 20 im Sockelbereich liegen.

**Bild 07****Übersichtsbild**

Blick auf den rückwärtigen Grundstücksbereich oberhalb der Tiefgarage, angelegt mit einer Rasenfläche, Büschen und Bäumen. Linkerhand die Rückfassade von Haus *Rosastr. 76* (im Bild vorne) mit Balkonen und *Rosastr. 78* im Anschluss. Im Hintergrund Haus *Von-Einem-Str. 70*.

**Bild 08****Übersichtsbild**

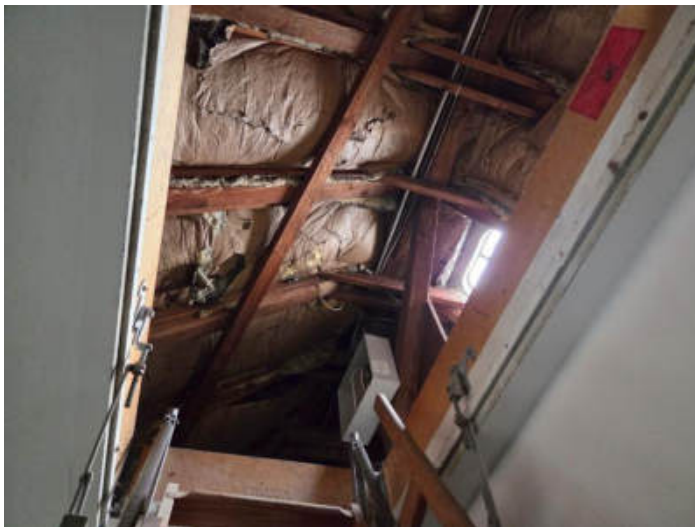
Blick aus der entgegengesetzten Richtung.

**Bild 09****Übersichtsbild**

Blick auf die Rückfassaden von Haus *Rosastr. 78* linkerhand und *Von-Einem-Str. 70* vor Kopf. Die Erdgeschosswohnungen besitzen Terrassen mit Zugang zum Garten. Vor Haus 70 befindet sich eine größere gepflasterte Fläche. Im Dachgeschoss wurden große Dachgauben errichtet. Die Dachgeschossbereiche wurden den darunterliegenden Wohnungen im 3. OG zugeordnet.

**Bild 10****Von-Einem-Str. 70**

Blick vom obersten Treppenpodest in das Treppenhaus. Zwei-läufige Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelägen (Terrazzo) und Stahlgeländer mit Senkrechtstäben und Mipolamhandlauf. Wände mit Putz, Tapete und Anstrich, im Sockelbereich mit Natursteinplattenverkleidung. Im Hintergrund drei Glasbausteinfenster zur Straßenseite.

**Bild 11****Von-Einem-Str. 70**

Blick in den nicht ausgebauten Spitzbodenbereich, der vom obersten Treppenpodest über eine Auszugstreppe erreichbar ist. Das Dach wurde mit Mineralwolle gedämmt, die Unterseiten zeigen starke Rissbildungen.

**Bild 12****Von-Einem-Str. 70**

Blick in das Treppenhaus im Kellergeschoss, bzw. Souterrain. Linkerhand der Personenaufzug, der bis in den Tiefkeller führt. Rechterhand die Wohnungseingangstür zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 20. Es handelt sich um eine Holztür in Stahlzarge mit Spion. Auf der gegenüberliegenden Seite (von der Straße gesehen links) befindet sich der Kellerbereich, siehe nachfolgendes Bild.

**Bild 13****Von-Einem-Str. 70**

Blick in den Fahrradkeller im linken Kellergeschossbereich. Boden mit Fliesenbelag, Stahlfenster mit Strukturglas zur Straßenseite. Wände und Decken mit Putz und Anstrich. Auf dieser Ebene befinden sich u. a. ein Waschkeller, mehrere Abstellräume und die Schleuse mit Zugang zur Tiefgarage.

**Bild 14****Von-Einem-Str. 70**

Blick in den Flur des Tiefkellers. Es handelt sich um eine Teilunterkellerung im von der Straße aus gesehen rechten Gebäudebereich. Hier befinden sich Mieterkeller, darunter auch der dem zu bewertenden WE Nr. 20 zugewiesene Keller.

**Bild 15****Von-Einem-Str. 70**

Blick in den Kellerraum der zu bewertenden Wohnung. Außenwände und Decke in Beton mit Anstrich. Der Raum ist fensterlos.

**Bild 16****Tiefgarage**

Blick von Südosten in die Tiefgarage, errichtet in Stahlbetonkonstruktion. Vorne rechts befindet sich die Zufahrt von der *Rosastraße* (nicht im Bild). Ganz hinten befindet sich eine Treppe zum darüberliegenden Garten, siehe Bild 18. Die Tiefgarage kann außerdem über die Kellergeschosse der Wohnhäuser begangen werden. Im hinteren Bereich der Tiefgarage zeigt sich erhebliche Schimmelpilzbildung an Wänden und Decke.

**Bild 17****Tiefgarage**

Blick nach rechts auf den Stellplatz Nr. 20, der dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 20 durch die Teilungserklärung zugewiesen wurde.

**Bild 18****Tiefgarage**

Blick auf den Notausgang über eine massive Treppe zum rückwärtigen Garten. Der Bereich wurde überdacht.

**Bild 19****Wohnungseigentum Nr. 20**

Blick in die Diele der zu bewertenden Wohnung. Vor Kopf die Eingangstür, rechts davon befinden sich Bad und WC, links eine Abstellkammer, derzeit als Sauna genutzt. Rechts vorne gelangt man in ein größeres Zimmer, linkerhand in die Küche und ein kleineres Zimmer. Im Rücken des Betrachters befindet sich ein weiterer Raum. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände mit Putz, Tapete und Anstrich.

**Bild 20****Wohnungseigentum Nr. 20**

Blick in die Küche mit Orientierung zur Straße. Boden mit Vinylbelag o. ä. in Holzoptik, Wände mit Putz, Tapete und Anstrich sowie Fliesenspiegel oberhalb des Arbeitsbereichs. In der Wohnung besteht ein erhebliches Problem mit Schimmelpilzbildung im Bereich der Außenwände, siehe nachfolgendes Bild.

**Bild 21****Wohnungseigentum Nr. 20**

Blick im Detail auf den unteren Bereich der Außenwand. Hier zeigt sich erhebliche Feuchtigkeit und Schimmel. Die Tapete wurde bereits abgetragen.

**Bild 22****Wohnungseigentum Nr. 20**

Blick in das Innen-WC, ausgestattet mit Toilettenkörper und kleinem Waschbecken. Boden mit Vinylbelag o. ä., Wände ca. 1,60 m hoch gefliest, darüber Putz, Tapete und Anstrich.

**Bild 23****Wohnungseigentum Nr. 20**

Blick in das danebenliegende Innen-Bad, ausgestattet mit Badewanne, abgemauerter Dusche, Toilettenkörper und zwei Waschbecken. Wände türhoch gefliest und überstrichen, ansonsten wie bereits beschrieben für das WC. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.

**Bild 24****Wohnungseigentum Nr. 20**

Blick in das mittlere Zimmer, genutzt als Wohnbereich. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände und Decke mit Putz, Tapete und Anstrich. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung und manuell bedienbaren Rollläden, Baujahr 2001. Im Außenwandbereich zeigt sich Schimmelpilzbildung, siehe nachfolgendes Bild.

**Bild 25****Wohnungseigentum Nr. 20**

Blick in die Zimmerecke: Hier sind Durchfeuchtungen mit Schimmelpilzbildung zu erkennen. Auch am Rollladenkasten zeigt sich Schimmel.

**Bild 26****Wohnungseigentum Nr. 20**

Blick in die Abstellkammer neben dem Eingang. Hier wurde von der Mieterin eine Sauna eingebaut. Die hierdurch erzeugte hohe Luftfeuchtigkeit fördert die Schimmelbildung.

**Bild 27****Wohnungseigentum Nr. 20**

Blick in die Elektrounterverteilung der Wohnung, mit älterer Ausführung ohne FI-Sicherheitsschalter.

Die Beheizung der Räume erfolgt über eine elektrische Fußbodenheizung.

## 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 Schieflagen durch Setzungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenunterschiede gemacht werden.

### Räumliche Aufteilung:

Auf dem zu bewertenden Grundstück wurden 3 Mehrfamilienhäuser und eine Tiefgarage errichtet. Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 20 befindet sich im Gebäude *Von-Einem-Str. 70*. Die nachfolgenden Beschreibungen der Ausstattung beziehen sich deshalb auf dieses Gebäude, welches auch am Ortstermin besichtigt wurde. Die anderen Gebäude, *Rosastr. 76 und 78* wurden am Termin nur von außen besichtigt. Es wird von einer baugleichen Ausstattung und ähnlichem Zustand ausgegangen.

Die Aufteilung der Gebäude wurde den Planunterlagen aus der Teilungserklärung entnommen. Besichtigt wurden die Außenanlagen, die Tiefgarage, die gemeinschaftlichen Bereiche des Gebäudes *Von-Einem-Str.70*, bzw. das Treppenhaus und die beiden Keller sowie das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 20.

**Von-Einem-Str. 70****Tiefkellergeschoss:**

Teilunterkellerung mit Kellerflur, Wohnungskellern und Abstellkellern.

**Kellergeschoss/Souterrain:**

Kellerflur, Waschküche, Trockenraum, Inst.-Keller, Abstellräume, Putzraum, Fahrradkeller, Schleuse mit Zugang zur Tiefgarage.

**WE Nr. 20**, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Garderobe, WC, Bad, Abstellraum, Küche, Eltern- und Kinderzimmer, Wohnzimmer.

**Erdgeschoss:**

Hauseingang und Treppenhaus.

**WE Nr. 1**, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Küche, WC, Bad, Eltern- und Kinderzimmer, Wohnzimmer und rückseitiger Terrasse.

**WE Nr. 2**, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Küche, WC, Bad, Eltern- und Kinderzimmer, Wohnzimmer und Loggia zur Straße.

**1. Obergeschoss:**

Treppenhaus.

**WE Nr. 3**, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Aufteilung wie WE Nr. 1 mit rückseitiger Loggia.

**WE Nr. 4**, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Aufteilung wie WE Nr. 2.

**2. Obergeschoss:**

Treppenhaus.

**WE Nr. 5**, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Aufteilung wie WE Nr. 3.

**WE Nr. 6**, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Aufteilung wie WE Nr. 4.

**3. Obergeschoss:**

Treppenhaus.

**WE Nr. 7**, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Aufteilung wie WE Nr. 3.

**WE Nr. 8**, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Aufteilung wie WE Nr. 4.

**Dachgeschoss:**

Treppenhaus.

**WE Nr. 7**, Zubehörräume, bzw. Flur, Hobbyraum, Wirtschaftsraum, Bügelraum, WC und 2 Abstellräume.

**WE Nr. 8**, Zubehörräume, bzw. Flur, Hobbyraum, Wirtschaftsraum, Bügelraum, WC und 2 Abstellräume.

### **Rosastr. 78**

#### **Kellergeschoss:**

Kellerflur, Waschküche, Trockenraum, Inst.-Keller, Wohnungskeller, Schleuse mit Zugang zur Tiefgarage.

#### **Erdgeschoss:**

Hauseingang und Treppenhaus.

**WE Nr. 9**, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Küche, WC, Abstellraum, Wohnzimmer und rückseitige Terrasse, Flur, Bad, Eltern- und Kinderzimmer.

#### **1. Obergeschoss:**

Treppenhaus.

**WE Nr. 10**, eine 4-Zimmer-Wohnung mit Diele, Küche, WC, Abstellraum, Kinderzimmer, Wohnzimmer und Loggia zur Straße, Flur, Bad, Eltern- und Kinderzimmer.

#### **2. Obergeschoss:**

Treppenhaus.

**WE Nr. 11**, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Aufteilung wie WE Nr. 10.

#### **Dachgeschoss:**

Treppenhaus.

3 Abstellräume für die Wohnungen.

### **Rosastr. 76**

#### **Kellergeschoss:**

Kellerflur, Waschküche, Trockenraum, Inst.-Keller, Putzraum, Wohnungskeller, Abstellräume, Fahrradkeller, Schleuse mit Zugang zur Tiefgarage.

#### **Erdgeschoss:**

Hauseingang und Treppenhaus.

**WE Nr. 12**, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Garderobe, WC, Küche, 2 Abstellräume, Wohnzimmer und rückseitige Terrasse und Abstellkammer, Flur, Bad, Eltern- und Kinderzimmer.

**WE Nr. 13**, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Garderobe, WC, Küche, 2 Abstellräume, Wohnzimmer und rückseitige Terrasse und Abstellkammer, Flur, Bad, Eltern- und Kinderzimmer.

**1. Obergeschoss:**

Treppenhaus.

**WE Nr. 14**, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Aufteilung wie WE Nr. 12 mit rückseitigem Balkon und Abstellkammer.

**WE Nr. 15**, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Aufteilung wie WE Nr. 13 mit rückseitigem Balkon und Abstellkammer.

**2. Obergeschoss:**

Treppenhaus.

**WE Nr. 16**, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Aufteilung wie WE Nr. 14 mit rückseitigem Balkon und Abstellkammer.

**WE Nr. 17**, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Aufteilung wie WE Nr. 15 mit rückseitigem Balkon und Abstellkammer.

**Dachgeschoss:**

Treppenhaus.

**WE Nr. 18**, eine 2-Zimmer-Wohnung mit Diele, Abstellkammer, Küche, Bad, Schlafzimmer und Wohnzimmer sowie Dachterrasse (gemäß Google Maps).

**WE Nr. 19**, eine 2-Zimmer-Wohnung mit Diele, Abstellkammer, Küche, Bad, Schlafzimmer und Wohnzimmer sowie Dachterrasse (gemäß Google Maps).

**Rohbau:**

Kellerwände:

Beton und Mauerwerk ca. 30 – 36,5 cm stark lt. Planunterlagen.

Umfassungswände:

Mauerwerk, insgesamt ca. 42,5 – 48 cm stark lt. Planunterlagen.

Straßenfassaden mit Klinkerverkleidung, vereinzelt Teilbereiche mit Putz und Anstrich. Rückfassaden mit Putz und Anstrich.

Innenwände:

Im Tiefkeller augenscheinlich aus Beton. Ansonsten Mauerwerk 11,5 und 24 cm stark, Trennwände 24 – 30 cm stark.

Geschossdecken:

Stahlbetondecken.

**Dach:**

Dachkonstruktion:	Holz.
Dachform:	Satteldach.
Dachdeckung:	Zementdachpfannen.
Dachrinnen:	Integrierte Kastenrinnen. Fallrohre aus Zink.

**Ausbau:**

Treppen:	Zweiläufige Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag und -stufen (Terrazzo). Geländer aus Stahlsenkrechtstäben mit Mipolamhandlauf.  Holzauszugstreppe zum nicht ausgebauten Spitzoden.
Fußböden:	<i>Keller:</i> Estrich, teilw. mit Bodenablauf. Fahrradkeller mit Fliesenbelag. <i>Treppenhaus:</i> Kunststeinbelag (Terrazzo).
Wände:	<i>Keller:</i> Im Tiefkeller aus Beton mit Anstrich. Im Keller Mauerwerk mit Putz und Anstrich. <i>Treppenhaus:</i> Sockelbereich mit Natursteinplattenverkleidung. Putz, Tapete und Anstrich.
Decken:	<i>Keller:</i> Im Tiefkeller Stahlbetondecken mit Anstrich. Im Keller Stahlbetondecke mit Putz und Anstrich.
Fenster:	<i>Keller:</i> Teilw. Stahlkellerfenster. Stahlfenster mit Strukturglas im Fahrradkeller. <i>Treppenhaus:</i> Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, im oberen Bereich mit Glasbausteinfenstern. Außenfensterbänke in Metall. <i>Rosastr.</i> 76 + 78 mit Glasbausteinfenstern. <i>DG:</i> Dachgauben- und Dachflächenfenster.
Türen:	<i>Hauseingangstüren:</i> <i>Von-Einem-Str.</i> 70 mit Kunststofftüre mit Glasfeld und feststehendes teilverglastes Seitenfeld mit integrierter Klingelanlage und Briefkästen. <i>Rosastr.</i> 78 wie beschrieben mit Strukturverglasung. <i>Rosastr.</i> 76 wie beschrieben aus Aluminium mit Strukturglas.  <i>Keller:</i> Stahltüren in Stahlzargen. Holzbrettertüren in Holzzargen.

Sanitäre Anlagen: Vermutlich Waschmaschinenanschlüsse und Ausgussbecken im Waschkeller (der Raum war am Ortstermin nicht zugänglich).

### **Haustechnische Anlagen:**

Elektroinstallation: Alte Ausführung aus dem Baujahr.

Heizung: Beheizung über elektrischen Strom, bzw. „dezentrale Speicherheizungen versch. Baujahre“ gemäß Energieausweis. Fußbodenheizungen in den Wohnungen.

Aufzug: Personenaufzug Baujahr 1968, Tragkraft 300 kg oder 4 Personen.

Besondere Einrichtungen: - Teilweise Markisen an den Balkonen.  
- Hebeanlage.

### **Besondere Bauteile:**

- Hauseingangsüberdachung Haus *Von-Einem-Str. 70* mit Kragplatte.
- Hauseingangsüberdachungen Häuser *Rosastr. 76 und 78* mit Glasplatten an Edelstahlwinkeln.
- Loggien an den Straßenfassaden. Kragplatten mit massiven verklinkerten Brüstungen und aufgesetzten Stahlgeländern.
- Loggien an den Rückfassaden. Kragplatten mit massiven verputzten Brüstungen und aufgesetzten Stahlgeländern.
- Eingeschnittene Dachterrassen in Haus *Rosastr. 76* (gemäß Google Maps).
- Dachgauben als Stehgauben in Haus *Rosastr. 76*.
- Zwei Erkerförmige Bereiche neben dem Hauseingang *Von-Einem-Str. 70* mit giebelständigen Satteldächern.
- Giebelgauben an der Rückfassade Haus *Von-Einem-Str. 70*.
- Jeweils eine Giebelgaube oberhalb des Treppenhausbereiches der Häuser *Rosastr. 76 und 78*.
- Kamine, gemauert mit Abdeckungen.
- Erkerförmiger Bereich an der Rückfassade Haus *Rosastr. 76* mit Satteldach.
- Kellerlichtschächte mit Rostabdeckungen (*Rosastr. 76, 78*).

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.

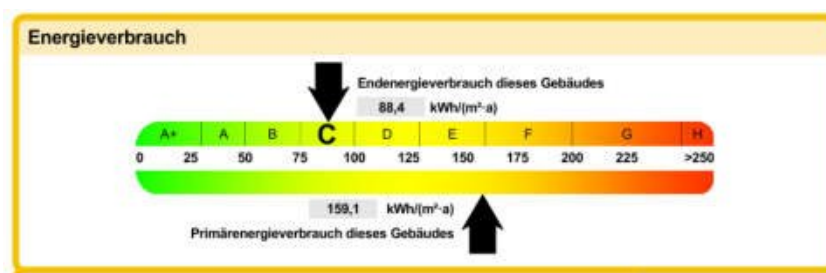
### Baulicher Zustand allgemein:

Die zu bewertende Bebauung wurde im Jahr 1968/69 erbaut und befindet sich insgesamt in einem altersentsprechenden Zustand mit leichtem Instandhaltungsbedarf in Teilbereichen. In den Häusern Rosastr. 76 und 78 wurden die Eingangsüberdachungen in den vergangenen Jahren erneuert. Die Haustüranlage in Haus 76 wurde augenscheinlich ebenfalls erneuert.

### Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Rückfassaden der Gebäude zeigen teilweise erhebliche Verfleckungen und sind insgesamt neu zu streichen.
- Im Sockelbereich der Straßenfassade von Haus *Rosastr. 78* befinden sich gerissene Glasbausteine, welche zu ersetzen sind.
- Die Dämmung im Dachgeschoss Haus *Von-Einem-Str. 70* zeigt starke Rissbildungen.

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 13.10.2018 für das Gebäude *Von-Einem-Str. 70* vorgelegt. Der durchschnittliche Endenergiebedarf beträgt demnach  $88,4 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ , der durchschnittliche Primärenergiebedarf beträgt  $159,1 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ . Auszug aus dem Energieausweis:



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

Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft für die gesamte Bebauung beträgt laut Aussage der Hausverwaltung aktuell rd. 73.000 €.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. zu tätige Instandsetzungsmaßnahmen über die Erhaltungsrücklage gedeckt sind und dass keine Sonderumlagen in absehbarer Zeit auf einen zukünftigen Erwerber zukommen.

**Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 20**

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Die Wohnung Nr. 20 liegt im KG/Souterrain rechts (von der Straße aus gesehen), im Gebäude <i>Von-Einem-Str. 70</i> .
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	3-Zimmer Wohnung von rd. 86 m <sup>2</sup> Wohnfläche. Aufteilung mit Diele, Abstellkammer (derzeit Sauna), Garderobe, WC, Bad, Küche, Eltern- und 2 Zimmer und Wohnzimmer. Zzgl. ein Kellerraum im Tiefkeller und Einstellplatz Nr. 20 in der Tiefgarage.
Fußböden:	Keramikplattenbelag. Bäder und Küche mit Vinylböden o. ä. in Holzoptik.
Wände:	Putz, Tapete und Anstrich. WC ca. 1,60 m hoch gefliest, darüber Putz, Tapete und Anstrich. Bad ca. türhoch gefliest und überstrichen, drüber Putz, Tapete und Anstrich. Küche mit Fliesenspiegel oberhalb der Arbeitsfläche.
Decken:	Putz, Tapete und Anstrich.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und manuell bedienbaren Rollläden, Baujahr 2001. Innenfensterbänke aus Marmor.
Türen:	Wohnungseingangstür aus Holz in Stahlzarge mit Spion. Innentüren aus Holz in Stahlzargen, zum mittleren Raum mit verglastem Oberlicht und Seitenfeld.
Heizung:	Elektrische Fußbodenheizung.
Elektroinstallation:	Ausführung aus dem Baujahr. Elektrounterverteilung in der Diele, ohne FI-Sicherheitsschalter. Bäder mit elektrischer Lüftung. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer (Neuzustand).
San. Einrichtungen:	Innen-WC, ausgestattet mit Toilettenkörper und kleinem Waschbecken.  Innen-Bad, ausgestattet mit Badewanne, Duschtasse, Toilettenkörper und 2 Waschbecken.
Besondere Einrichtungen:	Sauna.
Vermietungszustand:	Die Wohnung ist vermietet.

**Baulicher Zustand des Wohnungseigentums Nr. 20:**

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand.

**Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:**

- Der Rollladen in einem Zimmer ist defekt und zu reparieren.
- Eingangstür und Innentüren sowie Stahlzargen zeigen Farbabplatzungen und sind neu zu streichen.
- In der Wohnung besteht ein Problem mit Schimmelpilzbildung. Der Schimmel wurde überwiegend im Außenwandbereich festgestellt und hängt vermutlich mit vorhandenen Kältebrücken und zu hoher Luftfeuchtigkeit zusammen. Der Schimmel wird angeblich immer wieder von der Mieterin entfernt, teilweise wurden bereits auch Tapeten abgetragen. Wie die Mieterin berichtete, wurde im letzten August die Außenwand abgegraben und isoliert. Trotzdem bildet sich weiterhin Schimmelpilz. In der Wohnung sind Innenbäder vorhanden und es wird eine Sauna betrieben, letztere ohne Entlüftung, was die sehr hohe Luftfeuchtigkeit in den Räumen fördert. Es sind weitgehende Entschimmelungsmaßnahmen durchzuführen.

Siehe Auszug aus dem „Leitfaden zur Vorbereitung, Untersuchung, Bewertung und Sanierung von Schimmelpilzwachstum in Innenräumen“ vom Umweltbundesamt:

**Langfristige Massnahmen**

Grundvoraussetzung für den Erfolg einer Sanierung ist die Beseitigung der Ursachen, die zu dem Auftreten des Schimmelpilzwachstums geführt haben. Bauseitige Schäden sind zu beheben und die Raumnutzer darüber aufzuklären, wie in Zukunft ein Schimmelpilzwachstum vermieden werden kann.

Die Sanierung von schimmelpilzbefallenen Materialien muss das Ziel haben, die Schimmelpilze vollständig zu entfernen. Eine blosse Abtötung von Schimmelpilzen reicht nicht aus, da auch von abgetöteten Schimmelpilzen allergische und reizende Wirkungen ausgehen können (siehe Kapitel 3.3 Umweltmedizinisch relevante Schimmelpilze in der Innenraumluft).

Bei glatten Oberflächen (Metall, Keramik, Glas) kann eine Entfernung mit Wasser und normalem Haushaltsreiniger erfolgen.

Befallene poröse Materialien (Tapete, Gipskartonplatten, poröses Mauerwerk, poröse Deckenverschalungen) können nicht gereinigt werden. Leicht ausbaubare Baustoffe wie Gipskartonplatten oder leichte Trennwände sind auszubauen und zu entfernen. Schimmelpilze auf nicht ausbaubaren Baustoffen sind vollständig (d. h. auch in tiefer liegenden Schichten) zu entfernen.

Bei der Sanierung von Schimmelpilzbefall auf Materialien können sehr hohe Konzentrationen an Sporen freigesetzt werden. Eine Sanierung sollte daher nur unter geeigneten Sicherheits- und Arbeitsschutzbedingungen von fachlich qualifizierten Personen durchgeführt werden. Des Weiteren ist zu beachten, dass z.B. für Allergiker oder Vorgeschiedigte mit chronischen Erkrankungen der Atemwege sowie für Personen mit geschwächtem Immunsystem ein gesundheitliches Risiko nicht ausgeschlossen werden kann, so dass dieser Personenkreis keine Sanierungsarbeiten durchführen sollte.

Umfangreichere Sanierungsarbeiten sollten von gewerblichen Firmen durchgeführt werden. Hierzu sind Firmen zu beauftragen, die mit solchen Sanierungsarbeiten, den hierbei auftretenden Gefahren, den erforderlichen Schutzmassnahmen und den zu beachtenden Vorschriften und Empfehlungen vertraut sind.

Da im Rahmen der Ortsbesichtigung nur zerstörungsfreie Untersuchungen durchgeführt werden können, kann die Ursache nicht abschließend geklärt werden. Es wird empfohlen einen Sachverständigen für Bauschäden zu beauftragen, um festzustellen, inwieweit weitere bauphysikalische Maßnahmen durchgeführt werden müssen.

- Des Weiteren sind die Rollladenkästen abzudichten, damit Kälte und Feuchtigkeit nicht eindringen können.

Die Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von ca. **15.000 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“).

*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.*

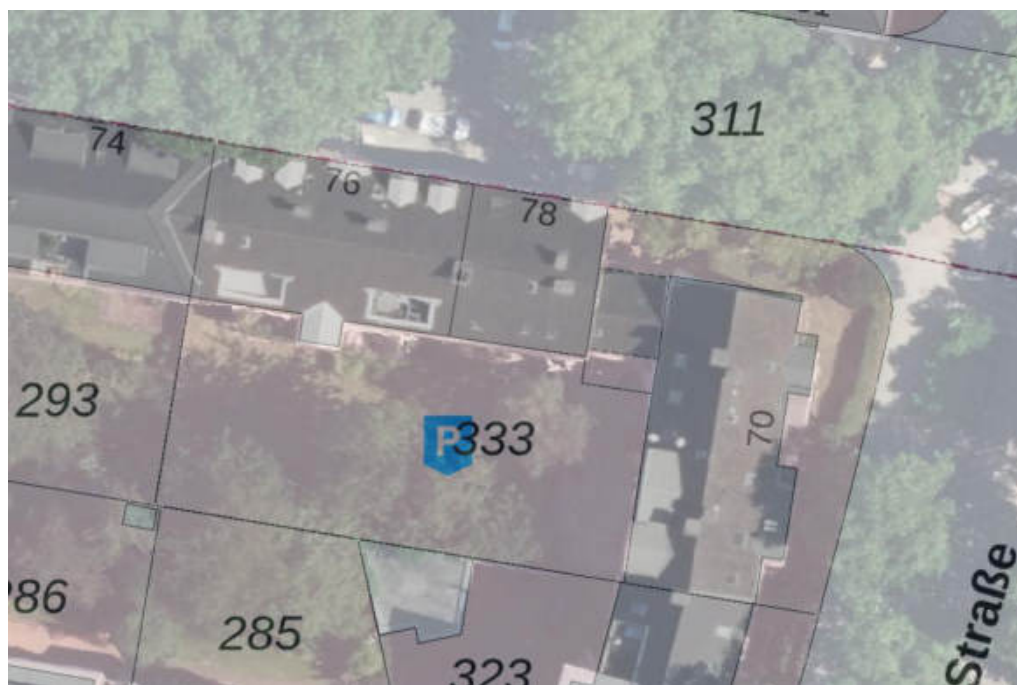
### **Tiefgarage:**

Die zu bewertende Bebauung umfasst eine Tiefgarage, welche von der *Rosastraße* her über eine Betonrampe und ein Sektionaltor befahren wird. Die Tiefgarage wurde in Stahlbetonkonstruktion ausgeführt mit Betonstützen, Betonträgern und Betondecke. Von allen drei Häusern gibt es einen Zugang über eine Schleuse im Kellergeschoss. Die Tiefgarage umfasst insgesamt 22 Einstellplätze, welche den Wohnungseigentümern durch die Teilungserklärung zugeordnet wurden. Dem zu bewertenden WE Nr. 20 wurde der Stellplatz Nr. 20 zugewiesen, siehe Planunterlagen im Anhang. Des Weiteren befindet sich in der Tiefgarage ein Müllraum für die Unterbringung der Mülleimer. Der Raum liegt direkt neben der Tiefgarageneinfahrt. Am westlichen Ende der Tiefgarage gelangt man über eine überdachte Stahlbetontreppe (Notausgang) auf den darüberliegenden rückwärtigen Grundstücksbereich.

Im hinteren, westlichen Bereich wurde erhebliche Schimmelpilzbildung an Decke und Wänden festgestellt.

**Außenanlagen:**

Das zu bewertende Grundstück wurde mit 3 Mehrfamilienhäusern innerhalb einer geschlossenen Bebauung bebaut. Die Häuser 76 und 78 an der *Rosastraße* grenzen mit den Straßenfassaden direkt an die öffentliche Gehwegsfläche. Haus *Von-Einem-Str. 70* befindet sich im Eckbereich und wurde zu beiden Straßen leicht zurückversetzt errichtet. Im Haus *Rosastr. 78* befindet sich die Einfahrt zur Tiefgarage und daran anschließend ein schmaler Vorgartenbereich, der sich an der *Von-Einem-Straße* fortsetzt. Der Vorgarten besteht hier im Eckbereich aus einer Erdfläche, welche zum Souterrain hin mit einer tieferliegenden Fläche angrenzt, sodass die Fenster der hier befindlichen Wohnung Nr. 20 mehr Tageslicht erhalten. Im Bereich des Hauseingangs 70 wurde der Vorgarten mit Büschen und Sträuchern bepflanzt, zwischen denen eine Wegefläche zum Eingang führt. Eine Einfriedung des Vorgartens wurde nicht vorgenommen. Der rückwärtige Grundstücksbereich wurde mit einer Rasenfläche, Büschen und Bäumen oberhalb der Tiefgarage, angelegt. An der Rückfassade von Haus *Von-Einem-Straße* wurde eine größere Fläche mit Betonsteinplatten befestigt. Der Gartenbereich kann über die rückwärtigen Terrassen der Erdgeschosswohnungen und über eine Treppe von der Tiefgarage her erschlossen werden. Die Einfriedung wurde überwiegend mit Mauern mit Betonfertigteilmabdeckungen und aufgesetzten Stahlgeländern vorgenommen.



Aus [tim.online.nrw.de](http://tim.online.nrw.de)

## 2.3 Massen und Flächen

### Wohnflächen:

Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage eines vor Ort aufgenommenen Aufmaßes erstellt. Nur der Abstellraum wurde gemäß Planunterlagen ermittelt, da dieser aufgrund einer hier eingerichteten Sauna nicht richtig aufgemessen werden konnte.

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

### **Wohnungseigentum Nr. 20:**

Diele:	$5,55 * 1,56 + 1,24 * 0,87 =$	9,74 m <sup>2</sup>
AB:	gem. Planunterlagen $(1,325 * 2,76) * 0,97 =$	3,55 m <sup>2</sup>
Küche:	$1,88 * 4,22 =$	7,93 m <sup>2</sup>
Garderobe:	$1,56 * 1,28 =$	2,00 m <sup>2</sup>
WC:	$1,40 * 1,55 =$	2,17 m <sup>2</sup>
Bad:	$2,87 * 2,86 - 1,03 * 0,15 =$	8,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$4,22 * 2,46 =$	10,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$5,21 * 3,99 - 2,86 * 0,92 =$	18,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$3,90 * 6,25 =$	<u>24,37 m<sup>2</sup></u>
		86,35 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche WE 20 gesamt:**

**rd. 86,00 m<sup>2</sup>**

### 3. Verkehrswertermittlung

#### DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

#### WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

#### 3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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.

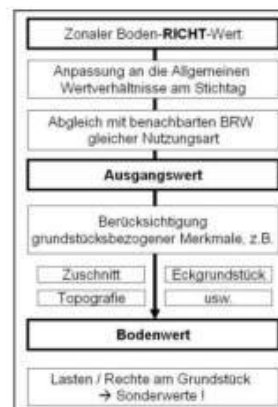
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende 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 17184 Essen-Rüttenscheid, Von-Einem-Straße 70, Rosastraße 76,78, zum Stichtag 01.01.2025:

**530,00 €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II – IX
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 333

#### **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 460 bis 560 €/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 **530,00 €/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 **530 €/m<sup>2</sup>** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 herangezogen.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird bei Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabefreies Bauland:

$$1.423 \text{ m}^2 * 530 \text{ €/m}^2 = 754.190,00 \text{ €}$$

**Bodenwert, Gesamtgrundstück:**

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 754.000,00 €**

**3.2.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 20**

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 Wohnungs- und Teileigentume 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. 20:**

anteilig:  $\frac{754.000 \times 40}{1.000} = 30.160 \text{ €}$  **rd. 30.200,00 €**

### 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)

**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 gute Lage. Der Liegenschaftszinssatz wird mit **2,0 %** geschätzt (Lage, Objektart, Vermietungszustand, Lage im Souterrain 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 **30 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 vermietet. Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Model des GAA Essen von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ohne Betriebskosten auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete durch Umlagen erhoben werden.

#### Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

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

Basiswert gem. Tabelle 1 (Baujahr 1969):	<b>rd. 7,12 €/m<sup>2</sup></b>
Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Wohnlage 4-5)	* 1,12
Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3 (86 m <sup>2</sup> )	* 0,99
Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges gem. Punkt 8 und 9. etc. (Wärmeschutzverglasung, Lage im Souterrain, kein Balkon, Heizung etc.)	* 0,94
<b>Mietwert</b> gem. Mietspiegels:	
7,12 € * 1,12 * 0,99 * 0,94 = 7,42 €/m <sup>2</sup>	<b>rd. 7,40 €/m<sup>2</sup></b>

#### Ortsübliche Nettokaltmiete Wohnungseigentum Nr. 20

<b>Wohnung Nr. 20</b>	<b>86 m<sup>2</sup></b>	<b>7,40 €/m<sup>2</sup></b>	<b>636,40 €/Monat</b>	<b>7.636,80 €/Jahr</b>
<b>Stellplatz Nr. 20</b>			<b>80,00 €/Monat</b>	<b>960,00 €/Jahr</b>

**Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt** **8.596,80 €**

Die Wohnung ist vermietet. Gem. Zwangsverwaltung wurde eine Nettokaltmiete in Höhe von 880 €/Monat vereinbart. Aufgrund der erheblichen Feuchtigkeitserscheinungen in der Wohnung wurde mit der Zwangsverwaltung jedoch vereinbart die Miete um 50 % auf 440 €/Monat zu kürzen. Eine überhöhte Miete darf im Ertragswertverfahren nicht angesetzt werden, da bei Auszug der Mieter nachhaltig nur von der ortsüblichen Miete ausgegangen werden kann. Es wird von der ortsüblich erzielbaren Miete ausgegangen.

**3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 20****Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete** **8.596,80 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 420 € / Wohnung) - 420,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,80 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei 86 m<sup>2</sup>) - 1.186,80 €Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen): - 171,94 €

- 1.778,74 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.778,74 €Jährlicher Reinertrag 6.818,06 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz \* Bodenwertanteil

2,0 % x 30.200,00 € - 604,00 €Ertrag des Wohnungseigentums 6.214,06 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 30 Jahre

\* Vervielfältiger \* 22,396

bei 30 Jahren Restnutzungsdauer und 2,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlage 139.170,09 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 30.200,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 169.370,09 €

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

Wertminderung aufgrund erforderlicher Instandsetzungsarbeiten:

- Instandhaltungsstau am Sondereigentum

(siehe Ausführungen auf Seite 40/41) - rd. 15.000,00 €

154.370,09 €

**Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 20: rd. 154.000,00 €**

### 3.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 44/45 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

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

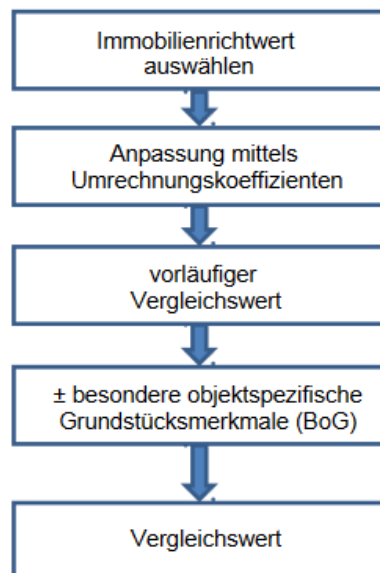
*Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.*

*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 bebauten 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:

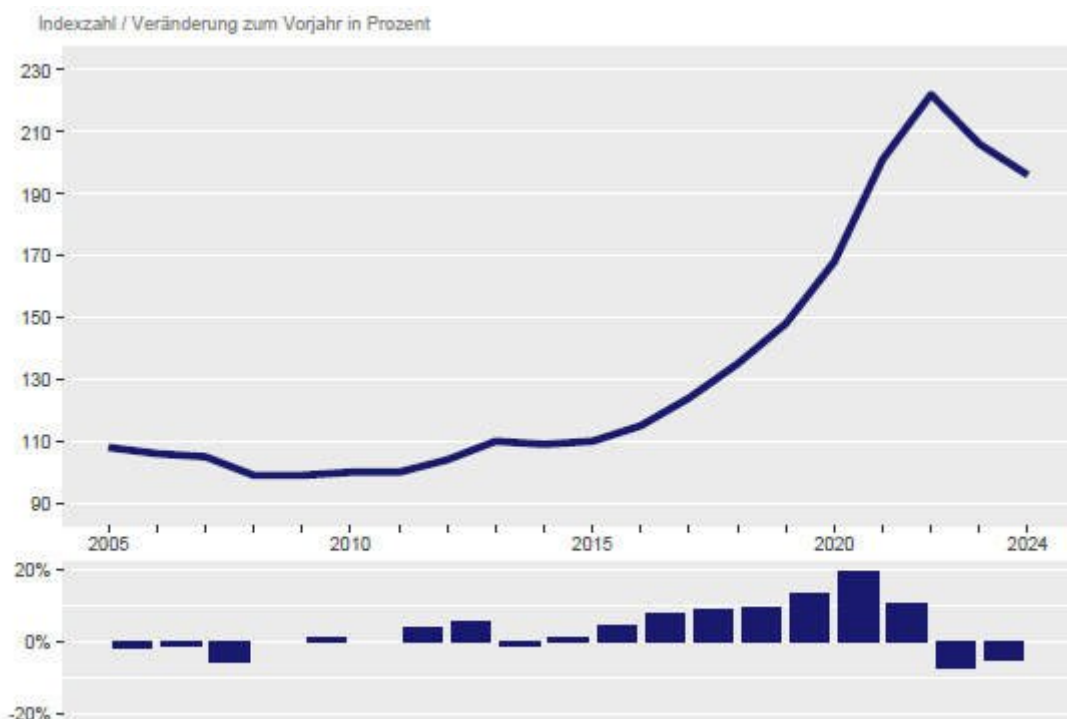
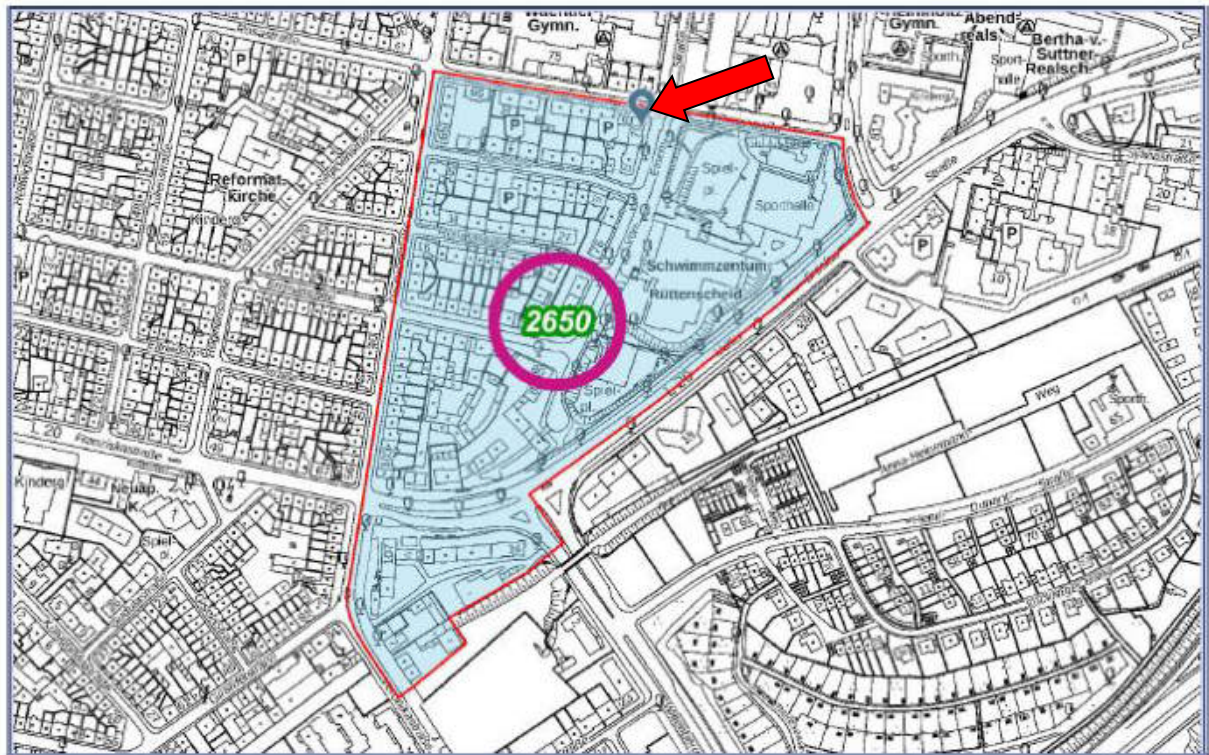


Abbildung 6.4: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

### 3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 117184, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Rüttenscheid
Immobilienrichtwertnummer	117184
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>2650 €/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. 20

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>			2.650,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Merkmale</b>	<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>Wertermittlungsobjekt</b>	
Wertermittlungstichtag	01.01.2025	27.01.2026	1,0 2.650,00 €/m <sup>2</sup>
Mikrolage			
Angepasster IRW			<b>rd. 2.650,00 €/m<sup>2</sup></b>
Baujahr	1962	1969	1,023
Wohnfläche	69 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	1,046
Gebäudestandard	Mittel	Mittel	1,00
Wohneinheiten im Gebäude	7-12 WE je Eingang	9 WE	1,00
Terrasse / Balkon	Vorhanden	Nicht Vorhanden	0,899
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Vorhanden, jedoch separat berücksichtigt	1,00
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Vermietet	0,905
Summe Zu / Abschläge			2.650,00 €/m <sup>2</sup> * 1,023 * 1,046 * 0,899 * 0,905
Vorläufiger Vergleichswert			2.307,07 €/m <sup>2</sup>
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“		Souterrain, - 15 % * 0,85	1.961,01 €/m <sup>2</sup>
Angepasster Vergleichswert			<b>rd. 1.960,00 €/m<sup>2</sup></b>
Multipliziert mit der Wohnfläche		86 m <sup>2</sup>	168.560,00 €
Stellplatz			+ 15.000,00 € 183.560,00 €
BoG (sh. wie Ertragswert)			- 15.000,00 € 168.560,00 €
<b>Vergleichswert</b>			<b>rd. 169.000,00 €</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. 20

Der Vergleichswert wurde mit rd. 169.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 154.000,00 € 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. 164.000 €**.

Zu bewerten war eine vermietete 3-Zimmer-Wohnung von rd. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Souterrain eines Mehrfamilienhauses mit 9 Parteien. Die Eigentümergemeinschaft umfasst 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 20 Eigentumswohnungen sowie eine Tiefgarage mit insgesamt 22 Stellplätzen. Die Bebauung wurde 1968/69 erstellt und befindet sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit leichtem Instandhaltungsbedarf in Teilbereichen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 20 besitzt eine normale Grundrissgestaltung mit Diele, Küche, Garderobe, WC, Bad, Abstellkammer und 3 Zimmern verschiedener Größe. Zuzüglich ein Kellerabteil sowie ein Einstellplatz in der gemeinschaftlichen Tiefgarage.

In der Wohnung wurde Schimmelpilzbildung im Bereich der Außenwände festgestellt. Die Räume befinden sich aufgrund der Durchfeuchtungen mit Schimmelpilzbefall in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand.

Die Wertminderung aufgrund der Baumängel und –schäden am Sondereigentum wurde insgesamt mit geschätzten 15.000 € vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen.

Der Verkehrswert für **40 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit **3 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage** bebaute Grundstück in **45130 Essen, Rosastr. 76, 78, Von-Einem-Str. 70**, Gemarkung Rütterscheid, Flur 26 Flurstück 333, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 20**, gelegen im Souterrain rechts, zzgl. Kellerraum im Tiefkeller und Stellplatz Nr. 20 in der Tiefgarage, Grundbuch von Rütterscheid Blatt 1718, wird zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 mit gerundet

**rd. 164.000 Euro**

In Worten: einhundertvierundsechzigtausend Euro geschätzt.

(entspricht bei ca. 86 m<sup>2</sup>: rd. 1.910 €/ m<sup>2</sup>)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 15.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 179.000,00 € (rd. 2.080 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Diese Werte liegen etwas unterhalb der Durchschnittswerte für Essen-Rütterscheid für das vorhandene Baujahr, was aufgrund der Lage im Souterrain gerechtfertigt ist. Siehe auch Auszug aus GMB 2023, Werte für 2022, vergleichbar mit heutigem Preisniveau.

Stadtteil	Baujahrsgruppe				
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018
<b>Rütterscheid</b>					
Anzahl	≤ 3	80	58	19	33
Median-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	2.800	2.464	3.040	3.400	4.565
Max-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	—	3.975	4.840	4.821	4.829
Min-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	—	750	1.850	2.518	3.503
StAbw-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	—	639	744	623	329
Median-WF [m <sup>2</sup> ]	70	72	79	97	101
Median-Baujahr	1940	1968	1980	1999	2020

Mülheim a.d. Ruhr, 17.03.2026

Dipl.-Ing. E. Höffmann - Dodel



Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge 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 Schreiben 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 5 G. vom 22.12.2025 (BGBl. 2025, Nr. 348)

**BauNVO**: Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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

**ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA**: Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen

**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 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364)

**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 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024, Nr. 306)

**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 2024/2025**, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen.

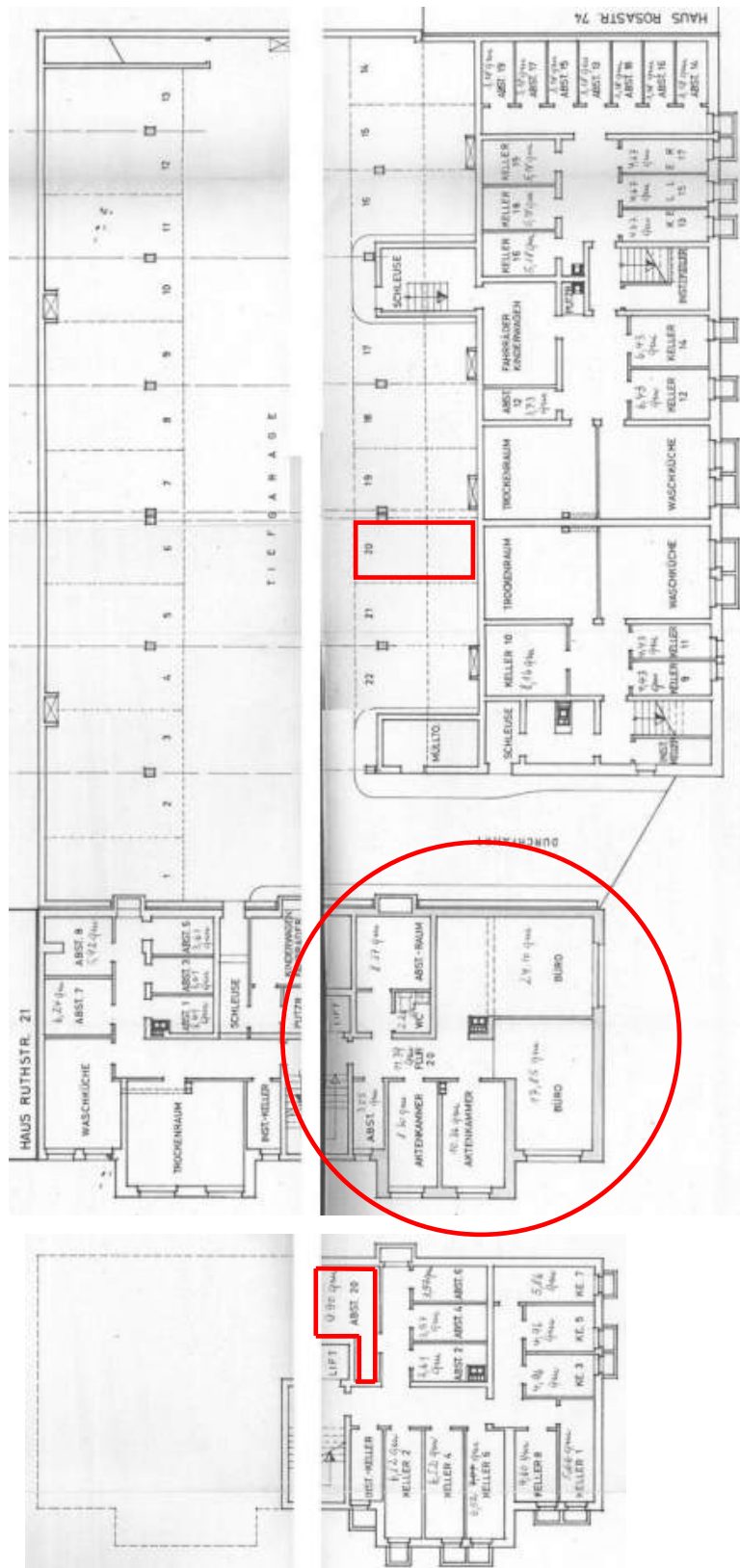
**Baukosten Gebäude 2013**, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

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

Unglaube

**Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung**, Reguvis Fachmedien GmbH, 2021.

Anlage 2



Tiefkeller ->

**Rosastr. 76, 78, Von-Einem-Str. 70**

Lageplan mit Grundriss Kellergeschoss der gesamten Bebauung und Tiefgarage mit markiertem **Wohnungseigentum Nr. 20** (ehemals Teileigentum Büro), markiertem **Stellplatz Nr. 20**, sowie markiertem **Kellerraum Nr. 20** im Tiefkeller

Anlage 3

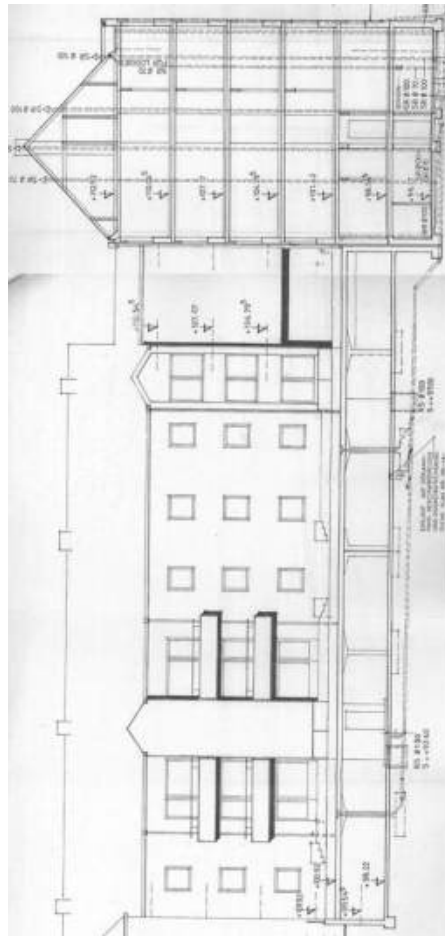
XXXXXXXXXXXXXXXX

**Rosastr. 76, 78, Von-Einem-Str. 70**

Lageplan mit Grundriss Erdgeschoss der gesamten Bebauung



## Anlage 4

**Rosastr. 76, 78, Von-Einem-Str. 70**

Längsschnitt durch die Tiefgarage und Haus Von-Einem-Str. 70

Anlage 5

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

**XXXXXXXX**

**XXXXXXX**