

Anonymisierte Internetversion

25.05.2026

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 185 K 001/26



Objekt: 35.542 / 1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit
4 Mehrfamilienhäusern und Garagen bebauten Grundstück
Bochumer Landstraße 137, 139, 141, 143, 45276 Essen,
Gemarkung Steele, Flur 32, Flurstück 508 verbunden mit dem
Sondereigentum an Nr. 19 des Aufteilungsplanes, Wohnung,
gelegen im 1. Obergeschoss links des Hauses Nr. 141
mit dem Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum im Dachgeschoss
nebst Kellerraum,
Wohnungsgrundbuch von Steele Blatt 2989

Verkehrswert: 92.000,00 Euro

Wertermittlungstichtag (= Qualitätsstichtag): 30.04.2026

Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
1. Grundstücksbeschreibung	6
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	6
1.2 Gestalt und Form	13
1.3 Erschließungszustand	14
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	15
2. Gebäudebeschreibung	20
2.1 Fotoreportage	20
2.2 Ausführung und Ausstattung	26
2.3 Massen und Flächen	32
3. Verkehrswertermittlung	33
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	33
3.2 Bodenwertermittlung	35
3.2.1 Bodenrichtwert	35
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	36
3.3 Ertragswertermittlung	39
3.3.1 Ertragswert	44
3.4 Vergleichswertermittlung	46
3.4.1 Immobilienrichtwert	49
3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 19	50
3.5 Verkehrswert	51
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 19	51

Anlagen

Literaturverzeichnis, Grundrisse, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung
Arnsberg

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 02.04.2026, Geschäftsnr. 185 K 001/26:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums in der Gemarkung Steele

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Steele Blatt 2989

Lfd.Nr. 1 BV: 35.542 / 1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Steele, Flur 32, Flurstück 508, Gebäude- und Freifläche, Bochumer Landstraße 137, 139, 141, 143, Größe: 3.031 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Haus-Nr. 141 im 1.Obergeschoss links-Aufteilungsplan Nr. 19,

Eigentümer:

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

Zur Sachverständigen wird bestellt:

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

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

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

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

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßenbau und Verkehrstechnik der Stadt Essen vom 23.04.2026.
 - 1.2 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten vom 04.05.2026.
 - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 15.04.2026.
 - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 14.04.2021.
 - 1.5 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 16.04.2026.
 - 1.6 Schreiben der unteren Bodenschutzbehörde – Altlastenkataster – vom 16.04.2026.

- 1.7 Auskunft über das Geoportal Essen zum planungsrechtlichen Zustand:
<https://geoportal.essen.de/planenbauen/>.
- 1.8 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Steele, Blatt 2989 vom 24.02.2026.
- 1.9 Teilungserklärung, Urkundenrolle Nr. 313/1989 vom 17.10.1989, 1. Änderung der Teilungserklärung, Urkundenrolle Nr. 435/1989 vom 29.12.1989, 2. Änderung der Teilungserklärung, Urkundenrolle Nr. 667/1992 vom 10.08.1992.
- 1.10 Immobilienrichtwert für die betreffende Zone.
- 1.11 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
- 1.12 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2026.
- 1.13 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
- 1.14 Auszug aus der Lärmschutzkarte der Stadt Essen.
- 1.15 Einsicht in die Starkregenkarte der Stadt Essen: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>.
- 1.16 Einsicht in die homepage der Stadt Essen:
https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/12/ein_blick_auf_stadtteile/Steele_34.pdf
2. Eigentümer:
3. Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist die
4. Durchgeführte Ortstermine:
 - 4.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 30.04.2026:
Teilnehmer:
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger.
Es konnten an dem Ortstermin die Außenanlagen, die Fassade des Gebäudes von vorne und hinten und das Treppenhaus besichtigt werden.
Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden, da an dem vereinbarten Termin niemand öffnete.
 - 4.2 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 20.05.2026:
Teilnehmer:
Herr , Vorsitzender im Verwaltungsbeirat und Eigentümer einer Wohnung.
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger.
Es konnten an dem Ortstermin die Wohnung sowie die Kellerräume und die Räume im Dachgeschoss besichtigt werden.

- 4.3 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herr Ingo Heppner erstellt wurden:
Überarbeitung der Pläne, Lage- und Grundstücksbeschreibung, Fotoreportage.
5. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) wird der Tag der ersten Ortsbesichtigung, 30.04.2026 festgelegt.
6. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 58 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit 5 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590.000 Einwohner).

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

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

Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.



Lage, Entfernungen:

Essen-Steele.

Essen-Steele war bis 1929 eine unabhängige Stadt und wird heute als Mittelzentrum eingestuft mit rd. 17.100 Einwohnern. Der S-Bahnhof Essen-Steele zählt nach dem Hauptbahnhof zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten der Stadt Essen.

Von hier aus verkehren drei S-Bahnlinien unter anderem in die Nachbarstädte Duisburg, Bochum, Dortmund, Oberhausen, Mülheim und Hattingen. Außerdem wird der Düsseldorfer Flughafen angefahren.

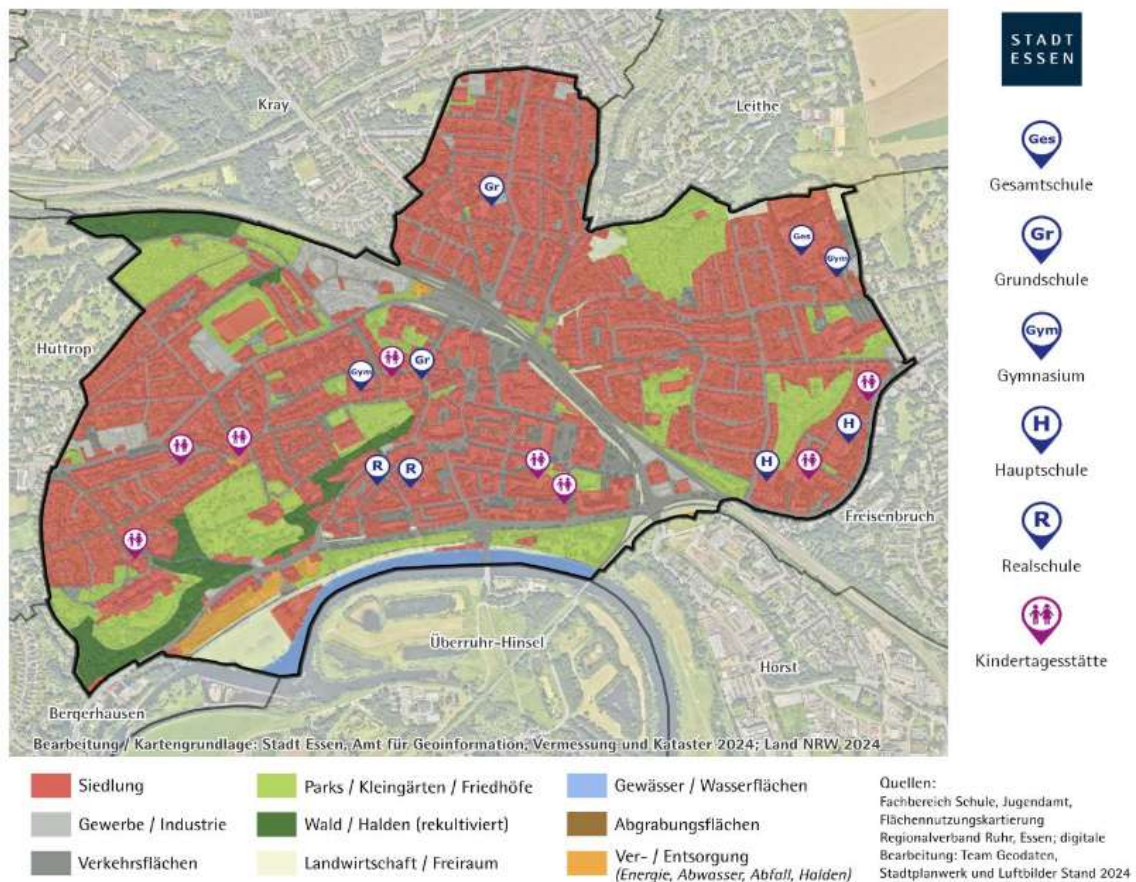
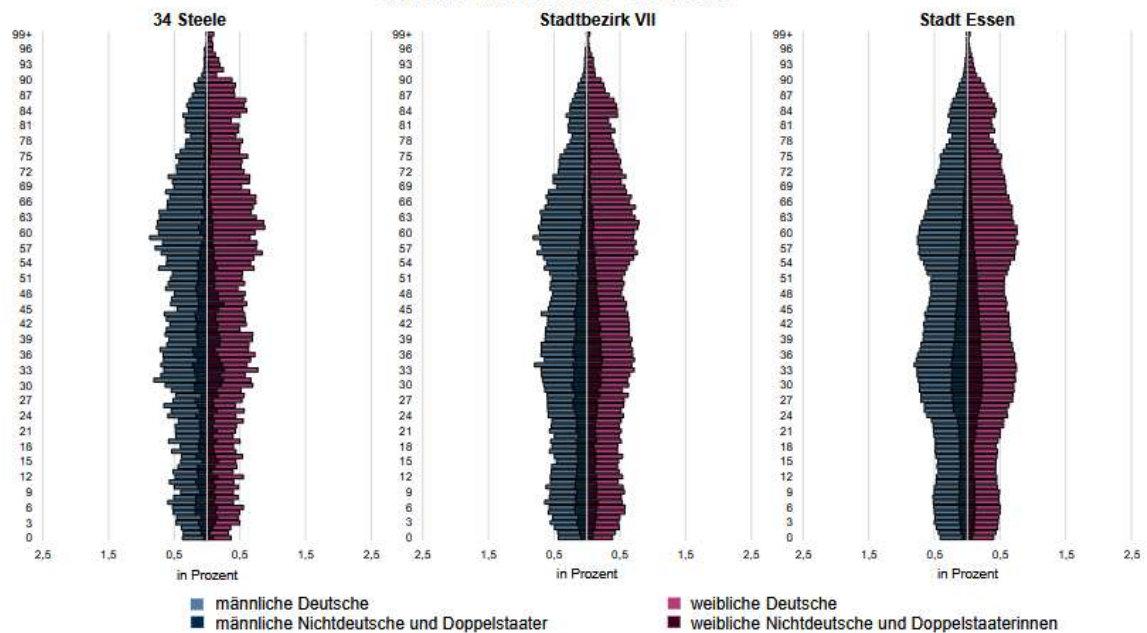
Steele verfügt über eine verkehrsberuhigte Fußgängerzone mit zahlreichen Geschäften. Außerdem findet sich hier das Lutherkrankenhaus, ein Theater, sowie Amtsgericht Essen-Steele. In Steele sind alle Schulformen vorhanden. Die südliche Grenze des Stadtteils bildet die Ruhr, die hier mit einer breiten Promenade und einem kleinen Freibad ausgestattet ist.

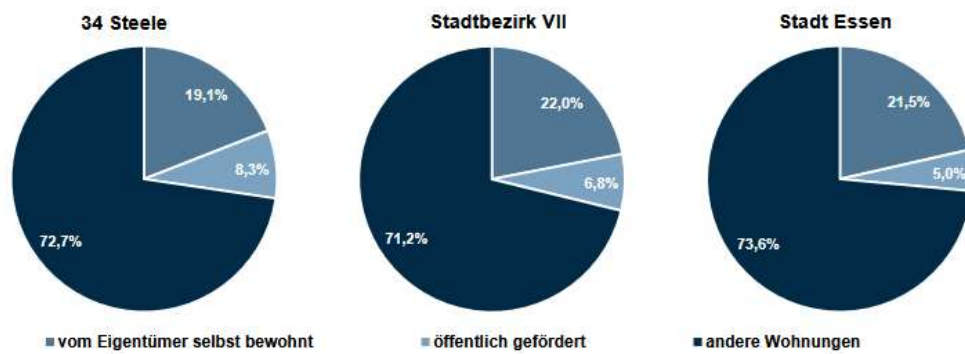
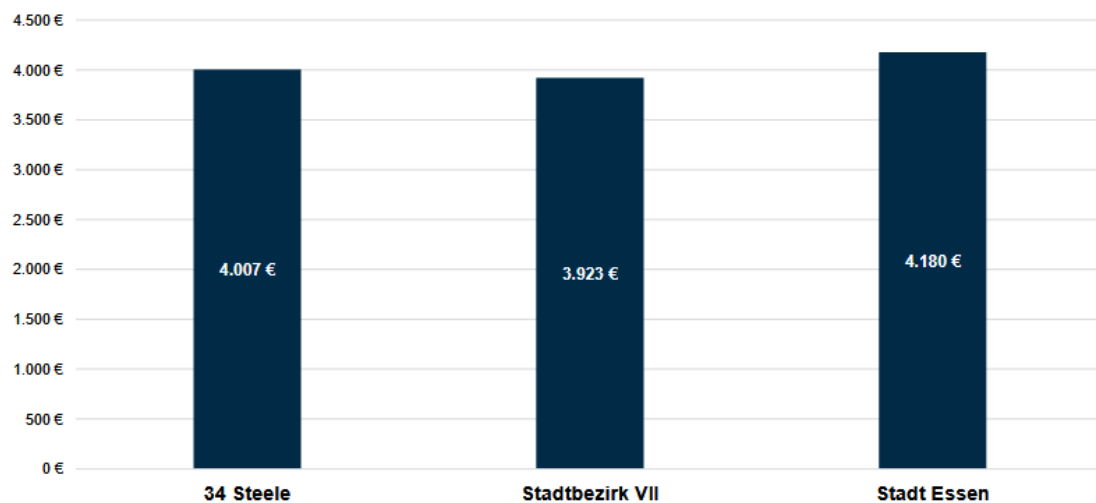
Das Stadtteilzentrum von Steele ist in ca. 1,3 km erreichbar, der S-Bahnhof in ca. 200 m.

Das Stadtzentrum und der Bahnhof von Essen sind in ca. 6,0 km erreichbar.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Norden in ca. 3,0 km Entfernung an der Auffahrt Essen-Kray zur A 40 oder nach Westen in ca. 4,8 km an der Auffahrt Essen Bergerhausen zur A 52. Siehe auch Daten zum Stadtteil Essen-Steele aus der homepage der Stadt Essen, Quelle:

https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/12/ein_blick_auf_stadtteile/Steele_34.pdf

A Fläche und Bevölkerungsdichte**B Bevölkerung - Fortsetzung****Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung nach Geschlecht¹, Staatsangehörigkeit und Alter am 31.12.2024 - in Prozent**

Wohnungen nach Art der Wohnung am 31.12.2024**Median der monatlichen Bruttoarbeitsentgelte sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigter¹ insgesamt am Wohnort Essen am 31.12.2024**

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Einfache bis mittlere Wohnlage gemäß Wohnlagekategorie des Mietspiegels der Stadt Essen 2024: VI. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Stadtteilzentrum vom Steele in ca. 1,3 km Entfernung.

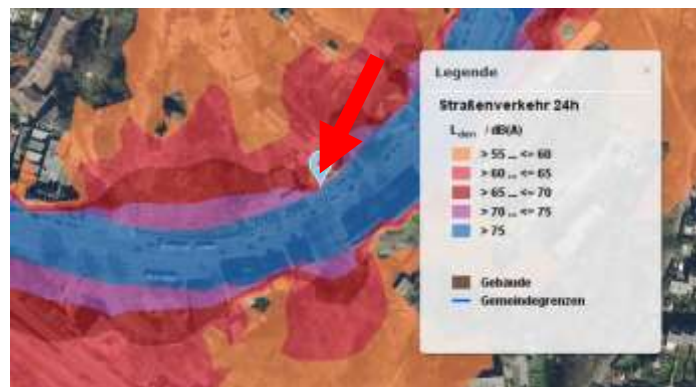
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen in offener Bauweise auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein dreigeschossiges Gebäude in offener Bebauung.

Immissionen:

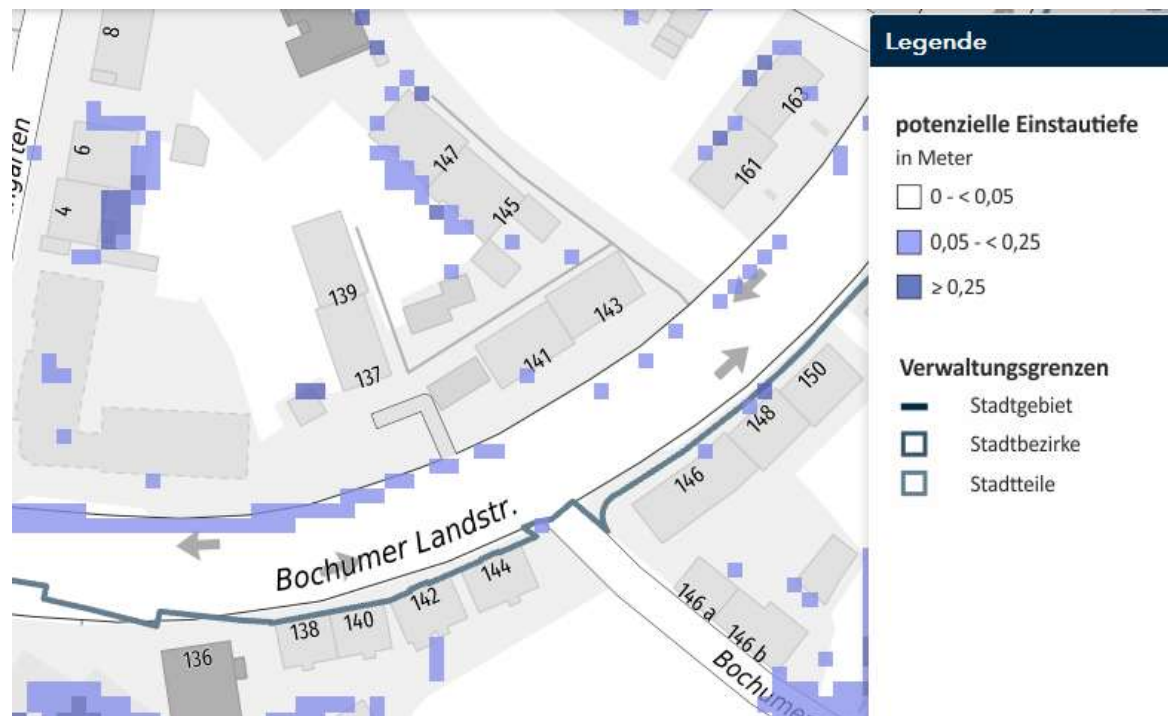
Bei der Bochumer Landstraße handelt es sich um eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße. Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit höherer Belastung. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmakti-

onsplanung gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks (Straßenfassaden) beträgt der mittlere Lärmpegel mehr als 75 dB(A) für den Straßenlärm im straßenseitigen Bereich.



Starkregenereignisse:

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



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.

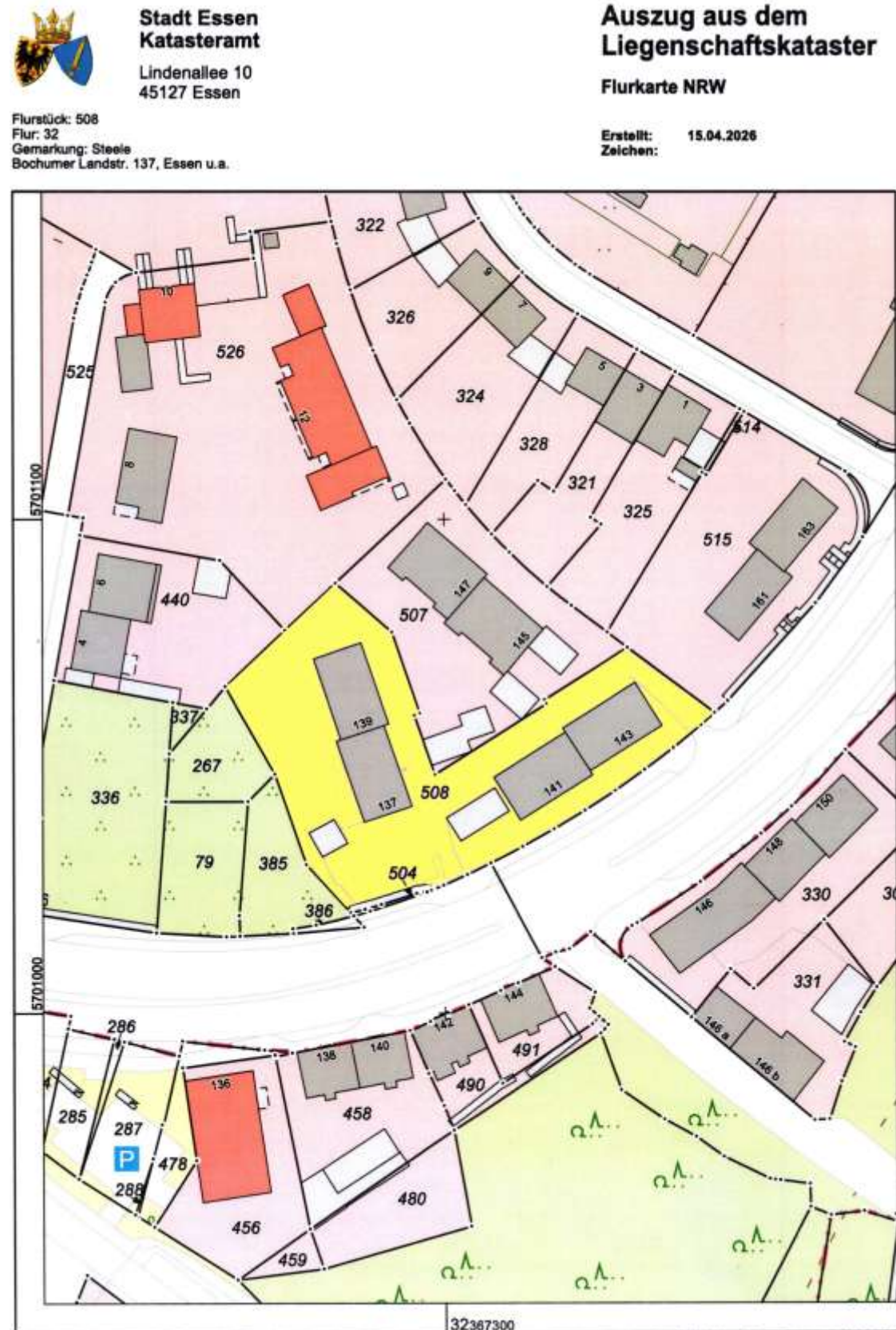
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen –Steele eingefügt.



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

1.2 Gestalt und Form

Zur Übersicht wird nachfolgend die Flurkarte mit dem zu bewertenden Grundstück, Flurstück 508, eingefügt:



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

Flurstück 508:

Straßenfront:	Ca. 69,0 m zur <i>Bochumer Landstraße</i> ,
Mittlere Breite:	Ca. 57 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 53 m.
Grundstücksgröße:	303.100 m ² , gesamtes Grundstück.
Topografie:	Nach Südwesten abfallend.
Grundstückszuschnitt:	Annähernd L-förmig.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Bochumer Landstraße</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Bochumer Landstraße</i> : Voll ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn; Gehweg auf beiden Straßenseiten. Parkmöglichkeiten in Parkbuchten auf beiden Straßenseiten.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW – vorhandene Bebauung – für die Anliegerfronten zur <i>Bochumer Landstraße</i> sind getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen nicht vor.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss, Frischwasser, Elektro, Telefon, Gas.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es handelt sich bei der zu bewertenden Bebauung um insgesamt 4 Mehrfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen, die jeweils als 2 Doppelhäuser angeordnet sind. Zwei Doppelhäuser sind entlang der Straße errichtet worden, zurückgesetzt vom öffentlichen Verkehrsraum. Die 2 anderen Doppelhäuser sind in Zeilenanordnung zur Straße errichtet worden, ebenfalls vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt. Links und rechts des entlang der Straße errichteten Gebäudes ist eine Zufahrt vorhanden. Die linke Zufahrt führt zu den

Hauseingängen sowie den Stellplätzen und Garagen auf dem zu bewertenden Grundstück. Die rechte Zufahrt führt zu den Hauseingängen und Garagen des hinter dem zu bewertenden Grundstück liegenden Flurstücks 507 (Nachbar). Zwischen den zu bewertenden Häusern und dem öffentlichen Verkehrsraum befindet sich eine Grünfläche mit Sträuchern und Rasen. Eine Einfriedung des Grundstücks ist hier nicht vorhanden. Weiter südwestlich wurde der Höhenunterschied zum Gehweg mit Betonwinkelsteinen abgefangen. Darüber wurden Sträucher gepflanzt. Diese grenzen auch das Grundstück zum westlich gelegenen Grundstück ab. An der nördlichen Grenze liegt ein Kindergarten. Er wird durch einen Stahlgitterzaun eingefriedet. Das nordöstlich gelegene Grundstück liegt bedeutend höher als das zu bewertende Grundstück. Der Höhenunterschied wird durch einen Hang auf dem zu bewertenden Grundstück abgefangen. Eine Einfriedung ist hier nicht vorhanden.

Anmerkung:

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

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem **Bestandsverzeichnis** des Grundbuches von Steele Blatt 2989:

Amtsgericht Essen-Steele		Grundbuch von Steele				Blatt 2989			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		
										a	b
1	2	3					4				
1.		35.542/1.000.000 (fünfundreißigtausendfünfhundertzweiundvierzig Millionstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück					-	30	31		
		Steele	32	506	508	Gebäude- und Freifläche Bochumer Landstraße 137, 139, 141, 143	-	46	34		
		Steele	32	507		Freifläche Bochumer Landstraße					
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Haus-Nr. 141 im 1. Obergeschoß links - Aufteilungsplan Nr. 19 -.									
		Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die einzelnen Anteile sind in den Grundbüchern von Steele Blatt 2971 bis 3000 verzeichnet.									
		Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Das gilt nicht im Falle der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 17. Oktober/29. Dezember 1989 Bezug genommen.									
2	zu 1	Die Teilungserklärung ist geändert; Sondereigentum an Garagen und Sondernutzungsrechte an Stellplätzen sind begründet und zugeordnet. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10. August 1992 eingetragen am 3. Juni 1993.									

In **Abteilung II** des Grundbuches von Steele Blatt 2989 bestehen, abgesehen von der Eintragung der Zwangsversteigerung, keine Eintragungen.

Anmerkung Abt. III

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Für das Flurstück 508 mit insgesamt 29 Wohnungseigentumen und einem Teileigentum (Geschäftsraum) wurden laut Teilungserklärung folgende besonderen Bestimmungen bzw. Sondernutzungsrechte festgelegt:

Zum Sondereigentum sämtlicher Wohnungseigentume -mit Ausnahme der Wohnung Nr. 23 des Aufteilungsplans- gehört noch jeweils ein Kellerraum. Der Kellerraum befindet sich im Kellergeschoß des jeweiligen Hauses.

(Nr. 14 = Teileigent / Kellerraum)

Zum Sondereigentum der Wohnungen Nr. 1 bis 7, 17 bis 30, des Aufteilungsplans gehört außerdem noch jeweils ein Abstellraum. Der Abstellraum befindet sich im Dachgeschoß des jeweiligen Hauses.

- 1.) Auf den in dem anliegenden Lageplan mit Nummern 4, 8, 9, 11, 10 und 20 verzeichneten Grundstücksflächen befindet sich jeweils eine PKW-Einzelgarage. An diesen Garagen soll Sondereigentum entstehen durch Erweiterung des bestehenden Sondereigentums an bestimmten Wohnungseigentumen und zwar wie folgt:

Wohnung Nummer 4 (Steele Blatt 2974)
Wohnung Nummer 8 (Steele Blatt 2978)
Wohnung Nummer 9 (Steele Blatt 2979)
Wohnung Nummer 11 (Steele Blatt 2981)
Wohnung Nummer 10 (Steele Blatt 2980)
Wohnung Nummer 20 (Steele Blatt 2990)

Garage Nummer 4 ✓
Garage Nummer 8 ✓
Garage Nummer 9 ✓
Garage Nummer 11 ✓
Garage Nummer 10 ✓
Garage Nummer 20 ✓

- 2.) Auf den in dem anliegenden Lageplan mit Nummern 14, 8, 21, 2, 12 und 23 verzeichneten Grundstücksflächen befindet sich jeweils ein PKW-Stellplatz. An diesen PKW-Stellplätzen sollen Sondernutzungsrechte in der Weise entstehen, daß das Recht auf Nutzung eines bestimmten PKW-Stellplatzes dem jeweiligen Eigentümer der nachstehenden Wohnungseigentume zustehen sollen und zwar wie folgt:

Wohnung Nummer 14 (Steele Blatt 2984)	Stellplatz Nummer 14 ✓
Wohnung Nummer 8 (Steele Blatt 2978)	Stellplatz Nummer 8 ✓
Wohnung Nummer 21 (Steele Blatt 2991)	Stellplatz Nummer 21 ✓
Wohnung Nummer 2 (Steele Blatt 2972)	Stellplatz Nummer 2 ✓
Wohnung Nummer 12 (Steele Blatt 2982)	Stellplatz Nummer 12 ✓
Wohnung Nummer 23 (Steele Blatt 2993)	Stellplatz Nummer 23 ✓



Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen 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 Grundstückes folgende Eintragung:

Verpflichtung, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob das o.g. Grundstück zusammen mit dem Grundstück Bochumer Landstr. ¹⁴⁵⁻¹⁴⁷ 137-143, Gemarkung Steele, Flur 32, Flurstücke ~~503 (Teilfläche A) und 507-271 (Teilfläche A)~~ in Ergänzung der für dieses Grundstück im Baulastenverzeichnis Nr. 5/1453 eingetragenen Baulast ein einziges Grundstück bildet.

**Bergbau:**

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Katharina“ und über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Katharina“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welt-erbe 10 in 45141 Essen. Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung siehe in der Anlage.

Anmerkung:

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

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.

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 Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht zur Folge haben kann.

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

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität): Flurstück 508: Baureifes Land.

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 Auflistung der Baugenehmigungen etc. auf Seite 20). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung

Art der Gebäude:

4 Mehrfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen, die jeweils als 2 Doppelhäuser angeordnet sind, vollunterkellert. Zuzüglich 6 Garagen. Massivbauweise.

29 Wohnungen und ein Teileigentum (Geschäftsraum).

Zu bewerten ist die Wohnungen Nr. 19 im 1. Obergeschoss links.

Baujahr:

1961.

Bauschein Nr. 63-2-50252/59 vom 02.11.1960 zur Errichtung von 4 Mehrfamilienhäuser mit Garagen.

Rohbauabnahme am 18.05.1961.

Gebrauchsabnahme am 09.11.1961.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 17.11.1989.

2.1 Fotoreportage

**Bild 01****Übersichtsbild**

Blick auf die Vorderfassade des Hauses Bochumer Landstraße 141. Im 1. Obergeschoss des linken Doppelhauses befindet sich die zu bewertende Wohnung Nr. 19. Im Souterrain ein Eingang zu einem Teileigentum, welches mittlerweile als Wohnung genutzt wird. Die Gebäude sind zurückgesetzt. Ein begrünter Erdwall befindet sich zwischen Straße und rechtem Gebäude. Die Loggien sind mit Fassadenplatten verkleidet.

**Bild 02****Übersichtsbild**

Blick auf die südwestliche Giebfassade. Die Fassade ist insgesamt mit einem Wärmeverbundsystem ausgestattet. Die davor befindlichen Garagen sind verschiedenen Wohnungen der Eigentümergemeinschaft zugeordnet.

**Bild 03****Übersichtsbild**

Blick auf die Zufahrt von dem zu bewertenden Grundstück aus. Links und rechts sieht man die Einstellplätze für die Mülltonnen. Die Zufahrt ist gepflastert, im vorderen Bereich asphaltiert. Rechts befinden sich noch Einstellplätze und 2 Garagen (nicht im Bild).

**Bild 04****Übersichtsbild**

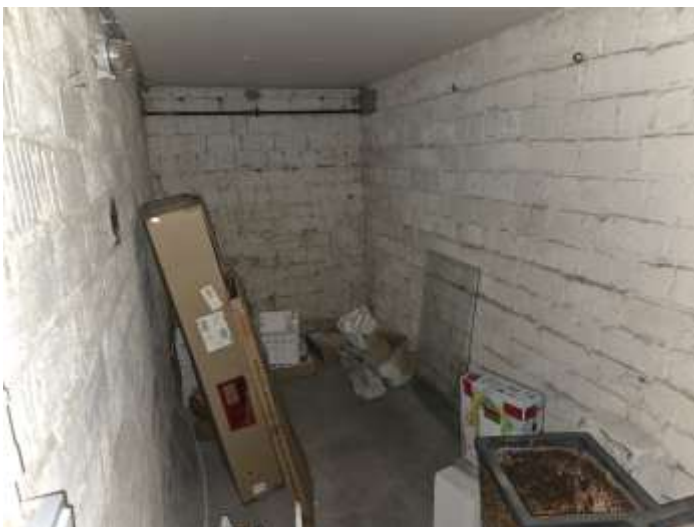
Blick auf eine weitere Zufahrt von der auf der Straße aus. Sie befindet sich an der nordöstlichen Grundstücksseite. Sie dient der Erschließung der Nachbarhäuser, welche sich hinter dem zu bewertenden Grundstück befinden. Die Einfahrt ist gepflastert, rechts wurden Mülltonnen aufgestellt. Dahinter wurden Betonfertigelemente zum Höhenausgleich zum höher liegenden Nachbargrundstück gesetzt.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick auf den Hauseingang. Die erneuerte Tür ist aus Aluminium und hat eine Verglasung. Links neben der Tür sind in einem Seitenelement die Klingelanlage sowie Briefkästen eingelassen. Das Vordach besteht aus einer Stahlkonstruktion mit Kunststoffglas. Der Vorbereich hat einen Belag aus Betonsteinplatten.

**Bild 06****Treppenhaus**

Blick in das Treppenhaus. Die Treppe ist aus Stahlbeton und hat, wie auch der sonstige Boden des Treppenhauses, einen Kunststeinbelag. Das Geländer ist aus Stahl mit Mipolam Handlauf. Die Wände sind ca. 1,20 m hoch gefliest, darüber mit einem Strukturputz versehen.

**Bild 07****Keller**

Blick in den Kellerraum der zu bewertenden Wohnung. Er wird durch eine Holzbrettertür verschlossen (nicht im Bild). Die gemauerten Wände im Keller sind unverputzt und gestrichen. An den Decken wurden zur Wärmedämmung Styroporplatten angebracht. Der Fußboden hat einen Estrichbelag. Dieser Raum entspricht nicht der Lage gemäß Teilungserklärung, da laut Aussage eines Eigentümers einer anderen Wohnung die Lage der Räume geändert wurden.

**Bild 08****WE-Nr. 19**

Blick auf die Hauseingangstür der zu bewertenden Wohnung. Die Tür ist neueren Datums. Rechts sieht man die alte Elektromounterverteilung.

**Bild 09****WE-Nr. 19**

Blick in den Flur. Die Tür links führt in das Bad, über die Tür dahinter gelangt man in die Küche. Geradeaus sieht man die Kinderzimmertür, rechts davon befindet sich die Wohnzimmertür. Die Wände sind tapeziert und gestrichen, der Boden hat überall nur einen Grundbelag aus Linoleum.

**Bild 10****WE-Nr. 19**

Blick in das alte und erneuerungsbedürftige Bad. Die Wände sind ca. 1,5 m hoch gefliest, darüber tapeziert und gestrichen. Ausstattung mit Badewanne und WC. Das Waschbecken wurde abgebaut.

**Bild 11****WE-Nr. 19**

Blick in die Küche. Gleiche Ausstattung mit tapezierten Wänden und einem Grundbelag auf dem Boden. Aufgrund eines Wasserschadens wurde das Fallrohr für das Abwasser sowie die angrenzenden Abflußrohre erneuert.

**Bild 12****WE-Nr. 19**

Blick in das Wohnzimmer. Hinten sieht man den alten Nachtspeicherofen. Die Tür rechts führt auf die Loggia. Die Wände haben einen Putz mit Tapete und Anstrich. Der Boden hat einen Belag aus Linoleum.

**Bild 13****WE-Nr. 19**

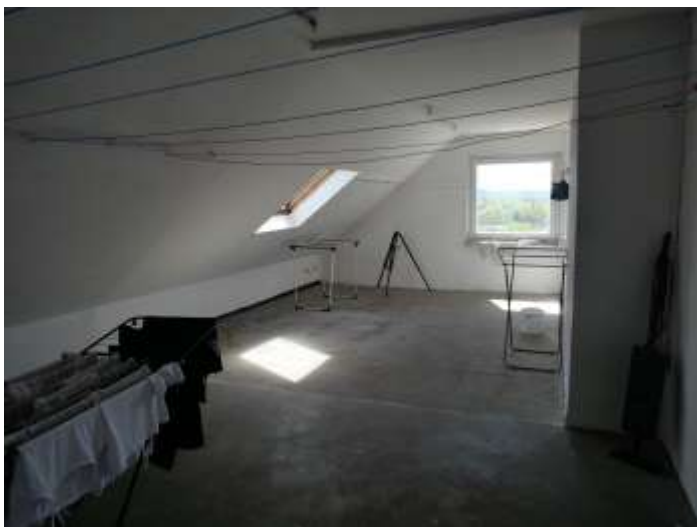
Blick auf den Balkon. Auf dem Boden sieht man einen alten Estrich. Das Balkongeländer hat einen Stahlrahmen und eine Faserzementplattenverkleidung. Das Fenster rechts gehört zum Schlafzimmer.

**Bild 14****WE-Nr. 19**

Blick in das Schlafzimmer. Gleiche Ausstattung wie in den anderen Räumen. Links sieht man noch die alte Holztür mit Beschädigung.

**Bild 15****WE-Nr. 19 Dachgeschoss**

Blick auf den zusätzlichen Abstellraum im Dachgeschoss. Er ist mit einem Bretterverschlag und Holzbrettertüren abgetrennt. Die Lage entspricht auch hier nicht der Teilungserklärung. Auf dem Boden wurde Estrich eingebaut. Links sieht man die Stahltür zum Treppenhaus.

**Bild 16****Dachgeschoss**

Blick in den gemeinsamen Trockenraum. Auf dem Boden ist Estrich. Der Raum wurde ca. 2008 neu verkleidet. Das Fenster im Giebel ist auch zu diesem Zeitpunkt erneuert worden. Das Dachflächenfenster ist alt und erneuerungsbedürftig.

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.) wurden nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

Die räumliche Aufteilung wurde dem Aufteilungsplan entnommen. Über die tatsächliche Aufteilung kann keine Aussage gemacht werden, da am vereinbarten Termin niemand öffnete und somit die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte.

Räumliche Aufteilung Bochumer Landstraße 141 gemäß Teilungserklärung (siehe auch Grundrisse in den Anlagen):

- | | |
|--------------|--|
| KG: | Eingang Gaststätte mit Schankraum (Souterrain-niveau), Trinkhalle, Damen und Herren WC, Abstellraum, Kühlraum, Anrichte. Jetzt vermutlich als Wohnung genutzt.
Treppenhaus, Flur, Kellerräume der Wohnungen, Fahrradkeller. |
| EG: | Treppenhaus mit Hauseingang.
SE-Nr. 17: Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer und Loggia.
SE-Nr. 18: Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer und Loggia. |
| 1.OG: | SE-Nr. 19 (zu bewertende Wohnung): wie SE-Nr. 17. |

SE-Nr. 20: wie SE-Nr. 18.

2.OG:

SE-Nr. 21: wie SE-Nr. 17.

SE-Nr. 22: wie SE-Nr. 18.

DG:

SE-Nr. 23: Eine 1-Zimmer-Wohnung mit Wohn-/Schlafraum, Kochnische, Diele und Bad.

Abstellräume der Wohnungen SE-Nr. 17 bis 22, Waschküche.

Rohbau:

Umfassungswände:

Mauerwerk. 25 cm und 36 cm. Laut Planunterlagen. Fassade mit Wärmedämmverbundsystem.

Innenwände:

KG: 36 cm, 24 cm und 12 cm. Laut Planunterlagen.

EG und OG: 25 cm, 20 cm, 12 cm und 10 cm. Laut Planunterlagen.

Geschossdecken:

Stahlbetondecken.

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzkonstruktion.

Dachform:

Satteldach.

Dachdeckung:

Zementdachpfannen.

Dachentwässerung:

Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

Treppen:

Treppenhaus: Zweiläufige Geschosstreppe aus Stahlbeton, mit Stahlgeländer. Stufen mit Kunststeinbelag.

Fußböden:

Eingangsbereich/Treppenhaus/ Podeste mit Kunststeinplattenbelag.

Keller mit Kunststeinplattenbelag in den Fluren, sonst Estrich.

Wände:

Treppenhaus: Ca. 1,2 m hoch gefliest, darüber Strukturputz und Anstrich.

Keller mit Mauerwerk und Anstrich.

Decken:

Treppenhaus mit Putz und Anstrich.

Fenster:

Treppenhaus: Kunststofffenster mit Strukturglas, Kellerfenster aus Kunststoff.

Türen:	Hauseingangstür: Aluminium mit Strukturverglasung. Türsprechanlage. Wohnungseingangstüren: Holztüren in Holzzarge, Türen zu den Mieterkellern aus Bretterverschlagen. Tür zum Keller aus Holz in Holzzarge.
Elektroinstallation:	Normale Ausführung.
Heizung:	Teilweise Gasetagenheizung, teilweise Nachtspeicherheizung. Warmwasser über Durchlauferhitzer.

Baulicher Zustand:

Es handelt sich hier um ein aus insgesamt 4 Mehrfamilienhäusern und 6 Garagen bestehenden Gebäudekomplex aus dem Jahr 1961. Die Gebäude sind jeweils als 2 Doppelhäuser angeordnet. Die zu bewertende Wohnung befindet sich in Haus Nr. 141, welches parallel zur Straße angeordnet ist. Das Gebäude befindet sich in einem baujahrstypischen Zustand mit laufend durchgeführten Modernisierungen.

Die Fassade wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet, darüber Strukturputz und Anstrich. Die Fassade zeigt insbesondere an der Giebelseite Verfleckungen. Hier ist mittelfristig ein neuer Anstrich durchzuführen. Laut Aussage eines Miteigentümers der Wohnanlage wurden vor ca. 3-4 Jahren alle Fenster erneuert. Es handelt sich um Isolierfenster aus Kunststoff. Die Kunststofffenster im Treppenhaus sollen ca. 2003 erneuert worden sein. Bei den Balkonen handelt es sich um Loggien. Sie sind mit Fassadenplatten verkleidet. Das Dach hat eine Zementpfanneneindeckung. Rinnen und Fallrohre sind aus Zink.

Der Hauseingang hat ein Vordach mit einer Stahlkonstruktion und Kunststoffglas. Die Haustür wurde vor ca. 2 Jahren erneuert. Sie ist aus Aluminium und hat Verglasung. Die Klingel- und Sprechanlage sowie die Briefkästen sind im Seitenelement integriert. Das Treppenhaus hat eine zweiläufige Treppe aus Stahlbeton mit einem Kunststeinbelag. Bei dem Geländer handelt es sich um eine Stahlkonstruktion aus Stahlrundstäben und einem Mipolamhandlauf. Die Wände sind ca. 1,2 m hoch gefliest, darüber mit Strukturputz und Anstrich versehen.

Über eine Holztür in Holzzarge gelangt man in den Kellerflur. Alles macht einen trockenen und gepflegten Eindruck. Die Böden der Flure sind gefliest, die gemauerten Wände sind unverputzt und gestrichen. Bei den Türen zu den Kellerräumen handelt es sich um Bretterverschlagstüren. An der Kellerdecke wurden zur Wärmedämmung Styroporplatten angebracht. Die Nutzung der Kellerräume entspricht nicht der Aufteilung in der Teilungserklärung. Laut Aussage des Miteigentümers der Wohnanlage soll es aber einen Beschluss geben, dass die Räume weiter so genutzt werden sollen. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt durch mehrere Gasheizungen. Überwiegend handelt es sich um Gasetagenheizungen, die zum Teil in den Wohnungen und zum Teil im Keller stehen.

Das Dachgeschoss ist zum Teil ausgebaut. Es befinden sich hier eine Wohnung, der gemeinschaftliche Trockenraum sowie zusätzliche Abstellräume, welchen den Wohnungen zugeordnet sind. Diese Abstellräume sind durch Bretterverschlüsse untereinander abgetrennt. Auch hier stimmt die aktuelle Nutzung nicht mit der Teilungserklärung überein. Auch für diese Nutzung soll es einen Beschluss geben. In der Teilungserklärung ist jedoch weder für den Kellerbereich als auch den Dachbodenbereich eine Korrektur eingetragen. Der gemeinsam genutzte Trockenraum ist 2008 neu verkleidet worden. Waschmaschinen befinden sich in den Wohnungen.

Von der Hausverwaltung wurden keine Informationen zur Erhaltungsrücklage mitgeteilt. Es wird davon ausgegangen, dass die noch zu tätigen Instandsetzungsmaßnahmen über die Instandhaltungsrücklage gedeckt sind und dass keine Sonderumlagen in absehbarer Zeit auf einen zukünftigen Erwerber zukommen.

Gemäß Energieeinsparverordnung 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.

Der Energieausweis wies für das zu bewertende Objekt einen Endenergieverbrauchswert von 99,8 kWh/(m²*a) aus. Der Ausweis hat eine Gültigkeit bis 03.2032.

Beschreibung des Sondereigentums Nr. 19

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	1. OG links. Zuzüglich ein Kellerraum sowie ein Abstellraum im Dachgeschoss
Räumliche Aufteilung/Grundrissgestaltung:	Eine 3-Zimmer-Wohnung von ca. 67 m² Wohnfläche mit Diele, Küche, Bad, Wohnzimmer, Schlafraum, Kinderzimmer und Loggia.
Fußböden:	Fliesenbelag im Badezimmer, sonst nur der Grundbelag aus Linoleum.
Wände:	Putz, Tapete, Anstrich. Wände im Bad ca. 1,50 m hoch mit alten Keramikplatten gefliest, darüber Putz und Tapete.
Decken:	Putz und Anstrich.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Wohnungseingangstür: Holztür in Holzzarge mit Spion, Innentüren: Alte Holztüren in Holzzargen, teilweise mit Glasfeld.

Heizung:	Elektronachtspeicherheizung. Warmwasser über Durchlauferhitzer.
Elektroinstallation:	Aus dem Baujahr.
San. Einrichtungen:	Bad mit Badewanne und WC-Körper. Das Waschbecken wurde abgebaut.
Vermietungszustand:	Die Wohnung ist laut Angaben eines anderen Wohnungseigentümers seit Anfang 2000 leerstehend.
Baulicher Zustand.	Die Wohnung befindet sich in einem baujahrstypischen und stark renovierungsbedürftigen Zustand. Die alten Holztüren sind teilweise beschädigt und sind alle auszutauschen. Das Bad ist alt und ist einschließlich der Versorgungsleitungen zu erneuern. Auch die Elektroleitungen befinden sich in einem Altzustand und müssen ausgetauscht werden. Die Beheizung erfolgt bisher über alte Nachtspeicheröfen, von denen einige fehlen. Hier müsste eine Gasetagenheizung eingebaut werden, da bereits ein Gasanschluss im Haus vorliegt. Allerdings müsste die Zuleitung zur Wohnung noch neu eingezogen werden.

Zur Ermittlung der Mängel und Schäden dürfen nicht die tatsächlichen Kosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur Untersuchungen, die von den tatsächlich aufzubringenden Kosten ca. 10 bis 70 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen. Schönheitsreparaturen wie Anstrich von Wänden und Decken sowie kleinere Mängel und Schäden sind gar nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Wie auch übliche Abnutzungserscheinungen, die in der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind. Hinzu kommen steuerliche Absetzungsmöglichkeiten bei vermieteten Objekten bzw. dem Ersterwerbs- und Gestaltungszuschlag bei eigengenutzten Objekten bzw. der notwendigen Marktanpassung für die "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale", Abkürzung boG (Quelle: Sprengnetter, Immobilienbewertung, lose Blattsammlung, Band 12). Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von ca. **40.000,00 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Vergleichswert). Es

handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

Da es sich um eine fiktive Instandsetzung und Modernisierung handelt, sind für das Objekt auch alle Ansätze darauf abzustellen (Restnutzungsdauer, ortsübliche Miete, etc.).

Außenanlagen:

Die zu bewertenden Gebäude sind vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt. Es befinden sich 2 Zufahrten vom öffentlichen Verkehrsraum. Die nordöstlich gelegene Zufahrt führt zu den hinter dem zu bewertenden Grundstück liegenden Nachbarhäusern. Die Zufahrt ist gepflastert. Rechts davon stehen Müllboxen, dahinter wurden Betonfertigelemente zum höher liegenden Grundstück gesetzt. Von dieser Zufahrt führt auch eine kleine Treppe hinunter zu den Hauseingängen der Häuser Nr. 141 und 143. Diese beiden Häuser sind entlang der Straße errichtet worden.

Zwischen dem nördlich gelegenen Haus 143 und dem Gehweg der Bochumer Landstraße befindet sich eine mit Rasen und Sträuchern begrünte Fläche. Aufgrund der in Richtung Südwesten abfallenden Straße liegt der Keller des linken Gebäudes Nr. 141 auf Straßenniveau. Hier ist auch ein asphaltierter Zugang zu einer Wohnung mit eigenem Eingang. Davor besteht der Vorgarten aus Rasen.

Zwischen der südlich gelegenen Zufahrt und dem Haus Nr. 141 sind Sträucher gepflanzt. Dahinter sind Einzelgaragen errichtet worden. Die südliche Zufahrt ist im unteren Bereich gepflastert, danach asphaltiert. Aufgrund der abfallenden Straße sind dann weiter südlich Betonfertigelemente gesetzt.

Links der Einfahrt sind mehrere Stellplätze und 2 Garagen errichtet. Diese Fläche ist ebenfalls gepflastert. Von der Zufahrt führt geradeaus ein asphaltierter Weg zu den Hauseingängen der Häuser 137 und 139. Rechts dieses Weges steigt das Grundstück stark an. Diese begrünte Rasenfläche gehört jedoch schon zu dem weiter nördlich gelegenen Grundstück. Rechts von der Zufahrt gelangt man über eine gepflasterte Fläche zu den Garagen und den Hauseingängen der Häuser 141 und 143. Links dieses Weges befindet sich die Grundstücksgrenze zu dem ansteigenden Nachbargrundstück. Im nordwestlichen Teil des Grundstücks ist eine begrünte und bepflanzte Fläche vorhanden, die mit einem Stahlgitterzaun eingefriedet ist.

Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer:

80 Jahre

Restnutzungsdauer aufgrund fiktiv durchgeführter Modernisierungen: rd. 37 Jahre

2.3 Massen und Flächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden vor Ort aufgenommen.

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

Anzumerken ist, dass der Raum im Dachgeschoss als Abstellraum ausgewiesen ist und auch die Ausstattungsqualität eines Solchen hat. Die Berücksichtigung erfolgt im Ansatz der Ausstattungspunkte in der Ertrags- bzw. Vergleichswertermittlung.

SE Nr. 19 Wohnung 1.OG links

Diele	(4,23 m x 1,26 m)	=	5,33 m ²	5,51 m ²
	(1,18 m x 0,15 m)		0,18 m ²	
Bad	(2,76 m x 1,78 m)	=	4,91 m ²	4,91 m ²
Küche	(2,76 m x 2,34 m)	=	6,46 m ²	6,20 m ²
	(-0,53 m x 0,49 m)		-0,26 m ²	
Eltern	(4,04 m x 3,69 m)	=	14,91 m ²	14,71 m ²
	(-0,51 m x 0,39 m)		-0,20 m ²	
Kind	(4,16 m x 2,50 m)	=	10,40 m ²	10,40 m ²
Wohnen	(5,32 m x 4,37 m)	=	23,25 m ²	21,53 m ²
	(-1,26 m x 1,23 m)		-1,55 m ²	
	(-0,52 m x 0,32 m)		-0,17 m ²	
Loggia				63,26 m ²
	0,5 x (4,86 m x 1,44 m)	=		3,50 m ²
				66,76 m ² rd. 67,00 m²

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vergl. § 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. Diese Kaufpreise sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 26 Abs.1 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall 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 01.01.2026. 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, abgaben-rechtlicher 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 Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17341 in Essen, *Bochumer Landstraße 141*, beträgt zum Stichtag 01.01.2026: **260,00 €/m²**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W Grundstück für Wohnungsbau
Erschließungsbeitrags-	
rechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II-VIII
Grundstückstiefe	= 40 m

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2026 abgeleitet.

Von 2022 auf 2025 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Im Jahr 2026 gab es eine leichte Steigerung.

Aufgrund der allmeinen Marktlage wird von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **260 €/m** als Basiswert zum Wertermittlungstichtag 30.04.2026 herangezogen.

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 zwischen 270 und 300 €/m².

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 **260,00 €/m²** ausgegangen.

Berücksichtigung der Baulast:

Auf dem Grundstück lastet eine Vereinigungsbaulast. Nach Auffassung des OLG Karlsruhe (Urteil vom 06.11.1991- 1U 128/91; NJW-RR 92, 1104) ist die Belastung des Grundstücks mit einer Baulast als Sachmangel zu sehen, der zu einem Minderungsrecht führt. Im Vergleich zum Richtwertgrundstück ohne Baulast ist das zu bewertende Grundstück benachteiligt, da es sich aus baurechtlicher Sicht nicht um ein eigenständiges Grundstück handelt, sondern ein Teilgrundstück des Gesamtgrundstückes, bestehend aus auf Seite 13 aufgeführten Flurstücken, darstellt. Eine genaue Analyse der Auswirkungen wäre mit erheblichem Aufwand verbunden und wird deswegen nicht vorgenommen. Es handelt sich vor allem um Auswirkungen bei genehmigungspflichtigen Änderungs- und Umbauarbeiten, die anderen Voraussetzungen unterliegen, wenn es sich um ein eigenständiges Grundstück handelt. In einigen Genehmigungsfällen kann die Vereinigungsbaulast auch Vorteile, bzw. Vereinfachungen nach sich ziehen. Die mit etlichen Imponderabilien behafteten Auswirkungen der Vereinigungsbaulast muss mit einem Abschlag berücksichtigt werden.

Als Wertminderung hält die Unterzeichnerin einen Abzug von 5% vom Bodenrichtwert für angemessen:

$$\text{Bodenwert} = 260,00 \text{ €/m}^2 * 0,95 = 247,00 \text{ €/m}^2, \quad \text{rd. } 247,00 \text{ €/m}^2$$

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 30.04.2026 wie folgt geschätzt:

$$3031 \text{ m}^2 * 247 \text{ €/m}^2 = 748.657,00 \text{ €} \quad \text{rd. } \mathbf{749.000,00 \text{ €}}$$

3.2.3 Bodenwertanteil der Sondereigentume

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- bzw. 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. 19:

$$\text{SE Nr. 19} \quad 749.000,00 \text{ €} \times 35.542,000 / 1.000.000 = 26.620,96 \text{ €} \quad \text{rd. } \mathbf{26.600,00 \text{ €}}$$

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 Essenvorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2026:

Wohn- und Nutzungsflächenberechnung

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

Wohnfläche (WF)

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

Nutzungsfläche (NUF)

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

Rohrertrag

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

Wohnnutzung

Die marktüblichen Erträge werden anhand des qualifizierten Mietspiegels 2024 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt.

Bei Anwendung der in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Wohnnutzung im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist aus Gründen der Modellkonformität grundsätzlich der Mietspiegel 2024 für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen zu verwenden.

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Terrassen

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

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Bodenwert

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

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

mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für unvermietetes Wohnungseigentum bei 1,2 % bei einer Standardabweichung von 1,3. Für vermietetes Wohnungseigentum beträgt der Liegenschaftszinssatz bei 1,3 mit einer Standardabweichung von 1,7.

Zur Anwendung des vom Gutachterausschuss Essen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die dazugehörigen Modellparameter zu verwenden, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2026:

"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)."

Der Liegenschaftszinssatz wurde mit 1,5 % für das Wohnungseigentum ermittelt.

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 fiktiver Instandsetzung und vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **37 Jahren** zum Stichtag 30.04.2026 ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

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

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

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

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

Jedoch dürfen nicht die tatsächlichen Kosten zur Ermittlung der Wertminderung abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den stark sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes.

3.3.1 Ertragswert

Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Modell des Gutachterausschuss Essen von der **marktüblich erzielbaren Miete** auszugehen. Abzustellen ist dabei grundsätzlich auf die *ortsübliche Vergleichsmiete* als Grund- oder **Nettokaltmiete**, wie sie bei der heutigen mietvertraglichen Praxis zur Regel geworden ist. Die Nettokaltmiete ist der Mietzins ohne Betriebskosten. Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete durch Umlagen erhoben werden.

Die marktüblich erzielte Miete ist mit der tatsächlichen Miete zu vergleichen. Als Ausgangswert für die Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Miete zugrunde gelegt. Bei wesentlich zu gering vermieteten Wohnungen ist eine Mindermiete zu berechnen. Zunächst ist jedoch zu prüfen, ob die tatsächliche Miete an das ortsübliche Niveau angepasst werden kann.

Das Wohnungseigentum ist nicht vermietet und leerstehend.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für den Wertermittlungsstichtag wird der Mietspiegel vom 01.08.2024 (gem. Modell GAA Essen) herangezogen.

Im ersten Schritt wird die Basis-Nettomiete (durchschnittliches Mietniveau) in Abhängigkeit von der Wohnfläche bestimmt (Tabelle1).

Im zweiten Schritt werden prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete insbesondere aufgrund von Baujahr, Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Energieeffizienz und Wohnlage ermittelt (Tabelle2).

Die Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 werden zusammengefasst, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

Tabelle 1: Basis-Nettomiete in Abhängigkeit auf die Wohnfläche

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²
25 - 26	9,71	59 - 60	6,53	93 - 94	6,85	127 - 128	7,19
27 - 28	9,13	61 - 62	6,52	95 - 96	6,88	129 - 130	7,19
29 - 30	8,66	63 - 64	6,52	97 - 98	6,91	131 - 132	7,19
31 - 32	8,27	65 - 66	6,52	99 - 100	6,94	133 - 134	7,19
33 - 34	7,94	67 - 68	6,53	101 - 102	6,97	135 - 136	7,18
35 - 36	7,67	69 - 70	6,54	103 - 104	7,00	137 - 138	7,18
37 - 38	7,44	71 - 72	6,56	105 - 106	7,02	139 - 140	7,17
39 - 40	7,25	73 - 74	6,58	107 - 108	7,05	141 - 142	7,16
41 - 42	7,09	75 - 76	6,60	109 - 110	7,07	143 - 144	7,16
43 - 44	6,96	77 - 78	6,62	111 - 112	7,09	145 - 146	7,16
45 - 46	6,86	79 - 80	6,65	113 - 114	7,11	147 - 148	7,16
47 - 48	6,77	81 - 82	6,67	115 - 116	7,13	149 - 150	7,17
49 - 50	6,70	83 - 84	6,70	117 - 118	7,15	151 - 152	7,19
51 - 52	6,64	85 - 86	6,73	119 - 120	7,16	153 - 154	7,21
53 - 54	6,60	87 - 88	6,76	121 - 122	7,17	155 - 156	7,25
55 - 56	6,57	89 - 90	6,79	123 - 124	7,18	157 - 158	7,30
57 - 58	6,54	91 - 92	6,82	125 - 126	7,19	159 - 160	7,36

Basismiete gemäß Tabelle 1 (Abhängigkeit von der Wohnfläche)

Wohnung 1.OG l bei 67,00 m² 6,53 €/m²

prozentuale Anpassung auf die Basis-Nettomiete

	Baualters- klasse	Wohnungstyp	Wohnungs- ausstattung	Heizung	Modernisierung	Wohnlage	Summe
Wohnung 1.OG l	0,00%	0,00%	-1,90%	0,00%	10,90%	-1,90%	7,10%

Anpassung der Basis-Nettokaltmiete in €/m²

Wohnung 1.OG l 6,53 €/m² x 7,10% = 0,46 €/m²

	Basis-Nettokaltmiete	Zuschläge		
Wohnung 1.OG l	6,53 €/m ²	+	0,46 €/m ²	= 6,99 €/m ² rd. 7,00 €/m²

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

Wohnung 1.OG links 67,00 m² x rd. 7,00 €/m² = 469,00 €/Monat 5.628,00 €/Jahr

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:

429,00 € / Wohneinheit 429,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

14,00 € / m² Wohn- und Nutzfläche

in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

sowie eigener Erfahrungswerte bei:

67,00 m² 938,00 €

Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

2,0 % der wohnbaulichen Erträge

Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen	112,56 €
	<u>1.479,56 €</u>

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.479,56 €

Jährlicher Reinertrag 4.148,44 €

Reinertrag des Bodens

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

1,50 % * 26.600,00 € - 399,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen 3.749,44 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 37 Jahre

Vervielfältiger * 28,24

bei 37 Jahren Restnutzungsdauer

1,50 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 105.872,94 €

Bodenwert + 26.600,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 132.472,94 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 132.472,94 €

Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsarbeiten

am Sondereigentum, siehe Seite 30) ca. - 40.000,00 €
92.472,94 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 19 rd. 92.000,00 €

3.4 Vergleichswertermittlung

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

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

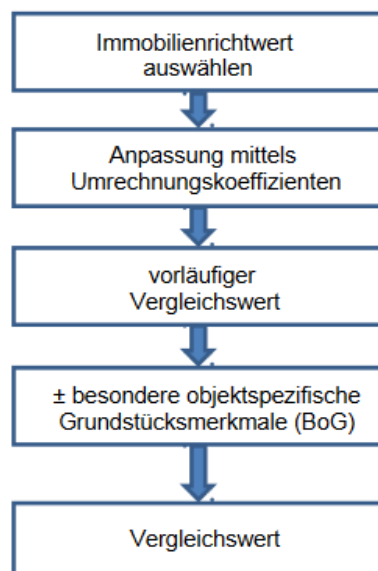
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

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 01.01.2026 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:

Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)
(Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2026)

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.

Die Immobilienrichtwerte im gesamten Stadtgebiet beziehen sich auf ein bebautes Normobjekt mit folgenden Merkmalen:

Merkmal	Norm
Baujahr	1962
Wohnfläche	69 m ²
Gebäudestandard	mittel
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	7 bis 12
Balkon / Terrasse	vorhanden
Stellplatz / Garage	nicht vorhanden
Mietsituation	unvermietet

Im Folgenden sind die Merkmale näher erläutert:

Merkmal	Erläuterung
Baujahr	Auch wenn das Objekt umfangreiche Sanierungen erfahren hat, ist hier das ursprüngliche Baujahr als Bezugsgröße anzusetzen
Gebäudestandard	Die Einordnung zu einer Standardklasse sind in Anlehnung an den Gebäudestandard der ImmoWertV, Anlage 4 und die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Merkmale maßgeblich. Die Ausstattungsmerkmale sind beispielhaft und dienen der Orientierung
Balkon/Terrasse	In die Kategorie „Balkon/Terrasse“ fallen auch Loggien, Dachterrassen
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	Die Anzahl der Wohneinheiten bezeichnet die Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang
Mietsituation	Selbstgenutzte Wohnungsobjekte gelten als „unvermietet“
Stellplatz / Garage	Hiermit ist das Vorhandensein von Stellplatz / Garage gemeint

Zur zeitlichen Anpassung ist anzumerken, dass es ab 2023 ein Preisgefälle gab, nach einem jahrelangen Anstieg und im Jahr 2025 eine leichte Steigerung festgestellt werden konnte. Von dem Stichtag des Immobilienrichtwertes, 01.01.2026 bis zum Wertermittlungsstichtag wird von einer Stagnation ausgegangen. Siehe auch Index gem. GMB Essen:

Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl
2005	108	2012	104	2019	148
2006	106	2013	110	2020	168
2007	105	2014	109	2021	201
2008	99	2015	110	2022	222
2009	99	2016	115	2023	206
2010	100	2017	124	2024	196
2011	100	2018	135	2025	212

Tabelle 6.1: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

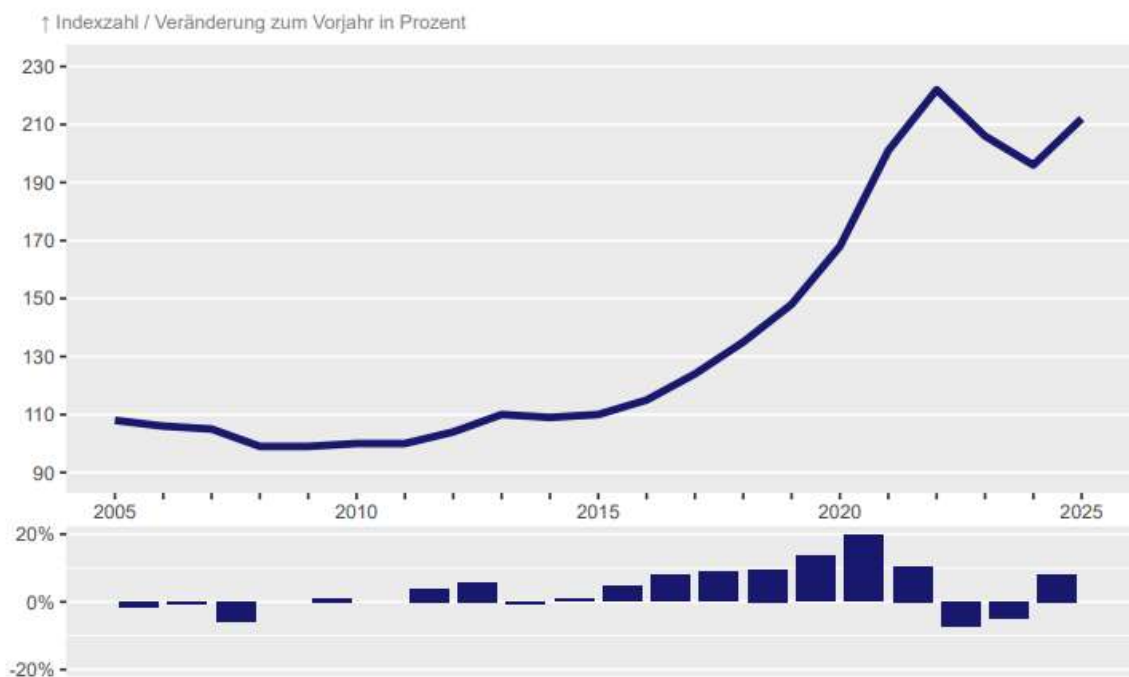
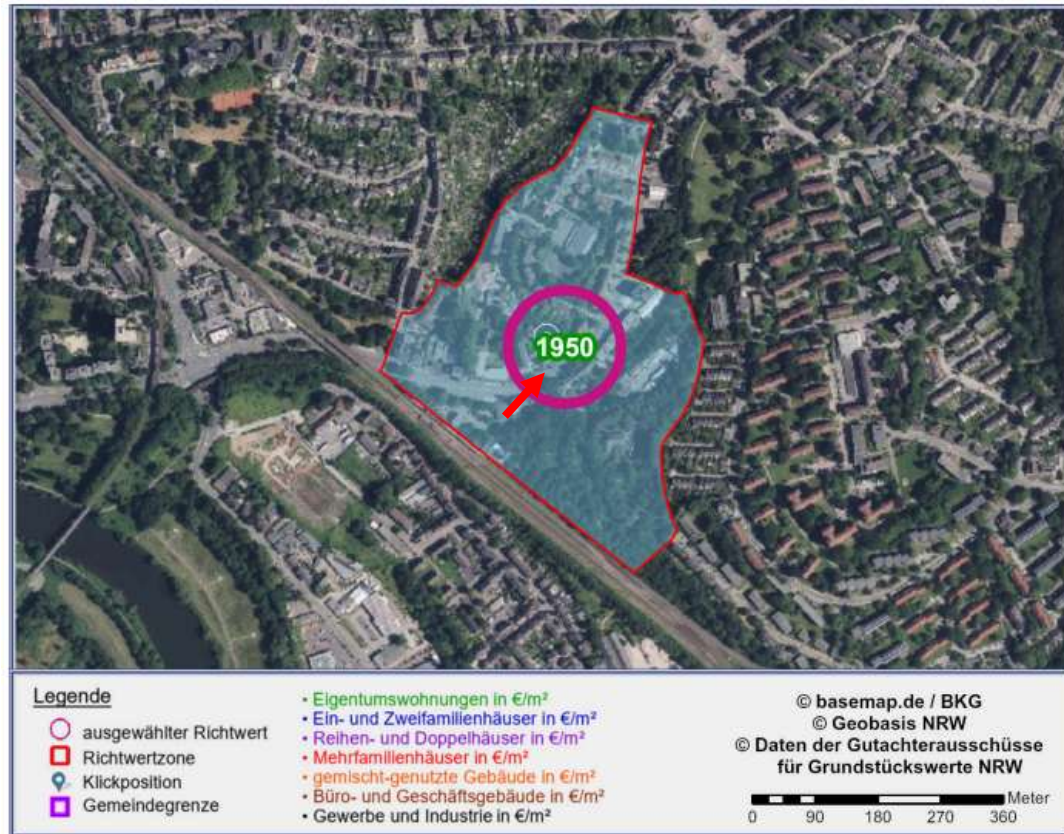


Abbildung 6.4: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

3.4.1 Immobilienrichtwert

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



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Steele
Immobilienrichtwertnummer	117341
Immobilienrichtwert	1950 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2026
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1962
Wohnfläche	69 m ²
Balkon/Terrasse	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

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

3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 19

Immobilienrichtwert			1950,00 €/m²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungsstichtag	01.01.2026	30.04.2026	
			rd. 1950,00 €/m²
Mikrolage			
Angepasster IRW			rd. 1950,00 €/m²
			Korrekturfaktoren
Baujahr	1962	1961	1,000
Wohnfläche	69	67	0,998
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,000
Wohneinheiten im Gebäude	7-12	7	1,000
Terrasse / Balkon	vorhanden	vorhanden	1,000
Stellplatz / Garage	nicht vorhanden	nicht vorhanden	1,000
Vermietungssituation	nicht vermietet	Nicht vermietet	1,000
Vorläufiger Vergleichswert			1946,10 €/m²
Weitere Abweichungen vom "Normobjekt"		zusätzlicher Abstellraum	1,01
Angepasster Vergleichswert			rd. 1966,00 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		67,00 m²	131.722,00 €
Stellplatz			
BoG (sh. wie Ertragswert)			-40.000,00 €
Vergleichswert			91.722,00 € 92.000,00 €

3.5 Verkehrswert

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. 19

Der Vergleichswert wurde mit: rd. 92.000,00 Euro ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit: rd. 92.000,00 Euro 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 Vergleichswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit größerer Sicherheit abgeleitet als die Daten des Ertragswertverfahrens (hier insbesondere die Liegenschaftszinsspanne). Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Vergleichswert mit einer Gewichtung von 2/3 und 1/3 Gewichtung am Ertragswert = **92.000,00 €**. Hier bestätigt der Ertragswert die Höhe des Vergleichswertes.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einer Wohnanlage, welche aus 4 Mehrfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen besteht, die jeweils als 2 Doppelhäuser angeordnet sind. Außerdem befinden sich auf dem Grundstück mehrere Garagen und Stellplätze. Die Aufteilung erfolgte in der Wohnanlage mit insgesamt 29 Wohneigentumen und 1 Teileigentum (ehemalige Geschäftsräume).

Das zu bewertende Wohnungseigentum **Nr. 19** liegt im 1. Obergeschoss links des Hauses **Bochumer Landstraße 141**. Die Größe der Wohnung mit Loggia wurde mit rd. 67 m² ermittelt. Sie ist leerstehend und hat eine Aufteilung mit Diele, Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad, Wohnzimmer und Loggia zzgl. Kellerraum. Außerdem besteht ein Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum im Dachgeschoss.

Die Wohnung steht laut Angaben des Eigentümers der benachbarten Wohnung seit Anfang der 2000er Jahre leer und befindet sich in einem komplett renovierungsbedürftigen Zustand. Das Bad aus dem Baujahr muss erneuert werden. Die Beheizung besteht aus wenigen alten Nachtspeicherheizungen. Die Wärmeversorgung ist hier komplett zu erneuern. Bei einem Einbau einer Gasetagenheizung ist noch die Zuleitung aus dem Keller zu erstellen. Die Wertminderung aufgrund der Baumängel und –schäden wurde insgesamt mit geschätzten 40.000,00 € vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen.

Der Verkehrswert für 35.542 / 1.000.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit 4 Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in 45276 Essen, **Bochumer Landstraße 141**, Gemarkung Steele, Flur 32, Flurstück 508, Wohnungsgrundbuch von Steele Blatt 2989, verbunden mit dem Wohnungseigentum an **Nr. 19** des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2026 mit

rd. 92.000,00 Euro

In Worten: Zweiundneunzigtausend Euro geschätzt.
(entspricht bei rd. 67 m²:1.373 €/ m² Nutzfläche)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt **40.000,00 €** ergäbe sich ein Wert von ca. 132.000,00 € (rd. 1.970 €/m² Wohnfläche).

Diese Werte liegen im Bereich der Durchschnittswerte für Essen-Steele für das vorhandene Baujahr (mit Berücksichtigung der fiktiven Modernisierungen) Siehe auch Auszug aus GMB 2023, Werte für 2022, die vergleichbar sind mit heutigem Preisniveau (keine Ableitung in 2024/2025).

Stadtteil		Baujahrsgruppe				
Kenngröße		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2019	Neubau
Steele						
Anzahl	≤ 3		17	23	7	52
Median-KP [€/m²WF]	2.290		1.339	2.022	2.573	3.650
Max-KP [€/m ² WF]	—		1.962	3.000	3.258	4.085
Min-KP [€/m ² WF]	—		833	1.289	1.490	3.296
StAbw-KP [€/m ² WF]	—		316	530	706	156
Median-WF [m ²]	100		78	69	85	92
Median-Baujahr	1900		1969	1979	1999	2020

Mülheim a.d. Ruhr, den 25.05.2026

Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel

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

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

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

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

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

Sprengnetter:

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

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 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.

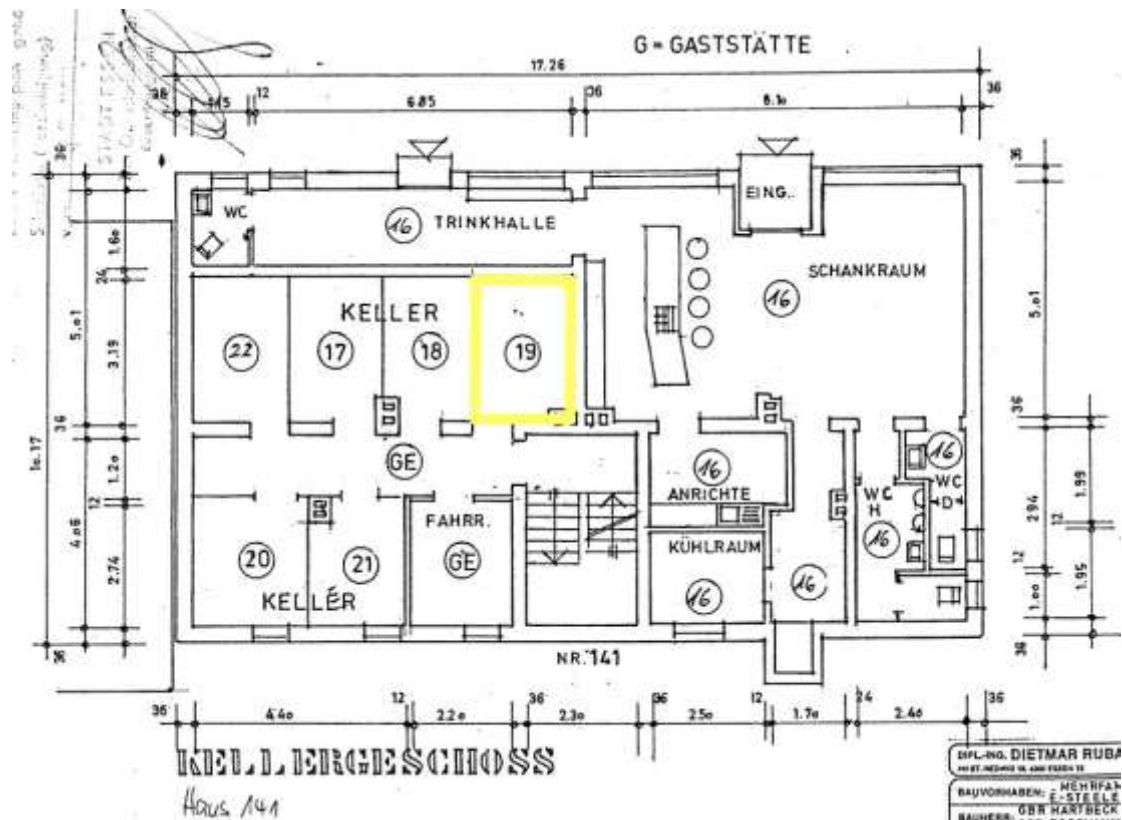
Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

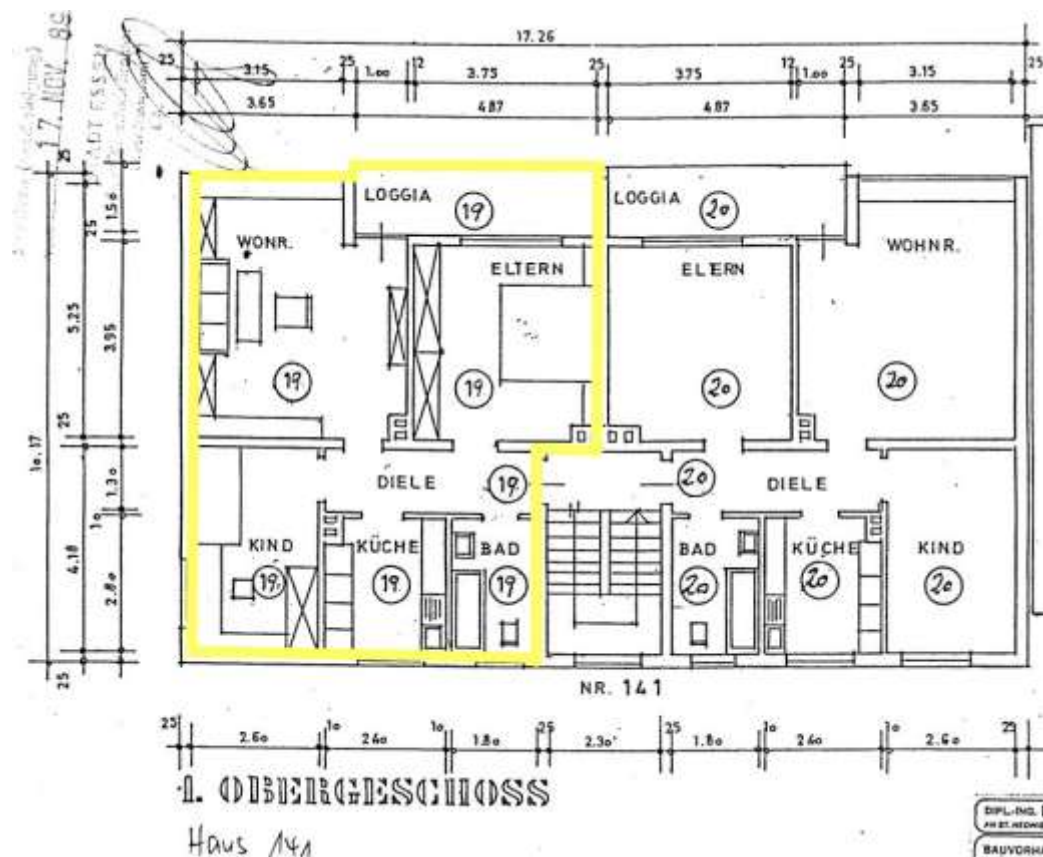
Unglaube

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

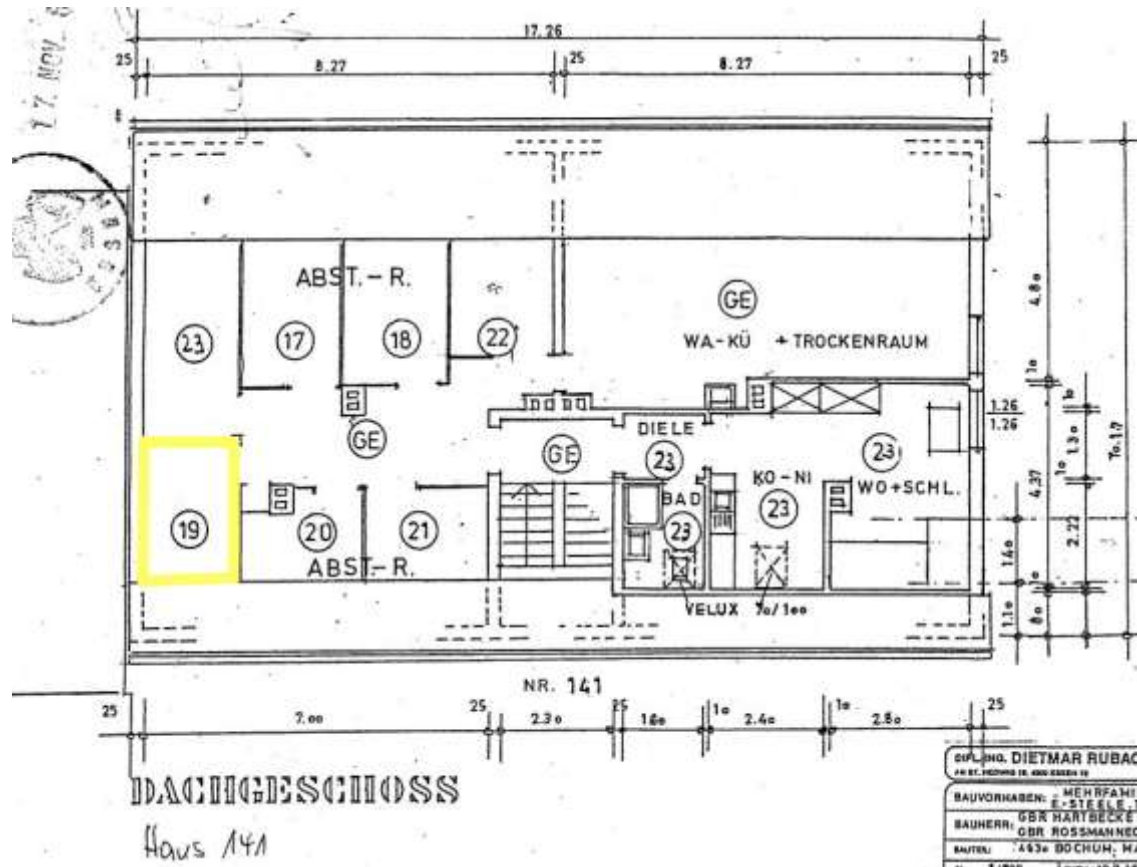
Anlage 2



Grundriss Kellergeschoss gemäß Teilungserklärung



Grundriss 1.Obergeschoss mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 19



Grundriss Dachgeschoss mit dem zum Wohnungseigentum Nr. 19 gehörenden zusätzlichen Abstellraum gemäß Teilungsplan

Anlage3

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

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

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

Vielleicht liegen der Bergwerkseigentümerin auch weitere Informationen zum Bergbau unter dem Grundstück vor, die hier nicht bekannt sind. Gegebenenfalls können Sie dort weitere Details erfahren.

Im Bereich des Grundstücks ist bis in die 1970er Jahre Steinkohle abgebaut worden. Der auf den Grubenbildern dokumentierte Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen.

Unter dem Grundstück verläuft in einer Teufe von ca. 10-15 m eine Strecke im Flöz Paulibank. Dieses Flöz wurde vom Hünninghauser Erbstollen, dessen Ursprung auf das 18. Jahrhundert zurückgeht, aufgeschlossen. Abbau oberhalb der Stollensohle ist hier nicht dokumentiert. Es ist aber davon auszugehen, dass oberhalb der Stollensohle Abbau betrieben wurde. Die Frage, ob und inwieweit auch heute noch mit Einwirkungen an der Tagesoberfläche zu rechnen ist, kann von hier aus nicht beantwortet werden. Zur Aufklärung der tatsächlichen Verhältnisse wären weitere Untersuchungen (möglichweise auch Bohrungen) erforderlich.

Ich gebe folgende allgemeine Hinweise zum Einwirken des Bergbaus:

- Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind abgeklungen.
- Sollte unter dem Grundstück auf Grund der oben beschriebenen Lagerstättenverhältnisse und Hinweise in geringer Tiefe Bergbau, der nicht dokumentiert ist (z. B. Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau), umgegangen sein, so könnte das auch heute noch zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (Tagesbruchgefahr).

Hier ist nicht bekannt, ob mit Blick auf den Bergbau bereits bei der bestehenden Bebauung des Grundstücks Erkundungsmaßnahmen und eventuell Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Hierzu sollten Sie die Baugenehmigungs- und Bauausführungunterlagen prüfen. Möglicherweise kann die oben angegebene Bergwerkeigentümerin hierzu Auskunft geben.