

ANONYMISIERTE VERSION DES GUTACHTENS

29.09.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 180 K 22/25



Objekt: **8.026 / 100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in **45138 Essen, Markgrafenstraße 30**, Gemarkung Essen, Flur 14, Flurstück 199 verbunden mit dem **Sondereigentum an Nr. 1** des Aufteilungsplanes, Teileigentum, gelegen im EG links sowie 1 Kellerraum gemäß Aufteilungsplan, Wohnungsgrundbuch von Essen Blatt 11083

Verkehrswert: **36.000,00 Euro**

Wertermittlungsstichtag
(= Qualitätsstichtag): 21.08.2025

Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	10
1.3 Erschließungszustand	11
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	12
2. Gebäudebeschreibung	18
2.1 Fotoreportage	19
2.2 Ausführung und Ausstattung	23
2.3 Massen und Flächen	30
3. Verkehrswertermittlung	31
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	31
3.2. Bodenwertermittlung	34
3.2.1 Bodenrichtwert	34
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	35
3.3 Ertragswertermittlung	37
3.3.1 Ertragswert	42
3.3.2 Ertragswert des Teileigentums Nr. 1	45
3.4 Sachwertermittlung	46
3.4.1 Sachwert des Teileigentums Nr. 1	49
3.5 Verkehrswert	51
3.5.1 Verkehrswert Teileigentum Nr. 1	51

Anlagen

Literaturverzeichnis, Grundrisse, Schnitt

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 04.06.2025, Geschäftsnummer: 180 K 22/25:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Teileigentums in der Gemarkung Essen

Grundbuchbezeichnung:

Teileigentumsgrundbuch von Essen Blatt 11083

BV Lfd. Nr. 1: WE 1

8.026 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Essen, Flur 14, Flurstück 199, Gebäude- und Freifläche, Blumenthalstraße, Markgrafenstraße 30, Größe: 237 m², verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 1 des Aufteilungsplanes

Eigentümerin: xxx,

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, Eintrachtstraße 94, 45478 Mülheim / Ruhr.

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

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

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

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßen und Verkehr der Stadt Essen aus GA Höffmann-Dodel 182 K 013/19 und Aktualisierung über die Internetseite der Stadt Essen.
 - 1.2 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.3 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten aus GA Höffmann-Dodel 182 K 013/19 und Aktualisierung über die Internetseite der Stadt Essen.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen aus GA Höffmann-Dodel 182 K 013/19.
 - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg aus GA Höffmann-Dodel 182 K 013/19.
 - 1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen-Steele, Grundbuch von Essen, Blatt 11083 vom 01.04.2025.

- 1.7 Auskunft Geoserver der Stadt Essen bezüglich des Planungsrechts.
- 1.8 Teilungserklärung, Urkundenrolle Nr. 94-2008 vom 26.02.2008 mit zugehörigen Aufteilungsplänen, sowie Änderung der Teilungserklärung, Urkundenrolle 151-2008 vom 25.03.2008.
- 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2025.
- 1.10 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
- 1.11 Immobilienrichtwert für die betreffende Zone.
- 1.12 Bodenrichtwert für die betreffende Zone.
- 1.13 Einsicht in die Starkregenkarte: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>
- 1.14 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen: <https://geoportal.essen.de/laermkarte/>
2. Eigentümerin: xxx.
3. WEG - Verwaltung: Eine Hausverwaltung war in einer früheren Bewertung des Objekts (GA Höffmann-Dodel 182 K 013/19) in 2019 nicht vorhanden. Die Eigentümerin meldete sich nicht. Es konnte deshalb nicht geklärt werden, ob es mittlerweile eine Hausverwaltung gibt. Aufgrund des äußeren Anscheins (unveränderter Zustand seit 2019) muss davon ausgegangen werden, dass keine Hausverwaltung vorhanden ist.
4. Durchgeführter Ortstermin:
 - 4.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 21.08.2025:
Teilnehmer:
Mieter der Wohnung
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger.
Es konnten an dem Ortstermin das zu bewertende Teileigentum Nr. 1 (als Wohnung genutzt), die Außenanlagen, die Fassade des Gebäudes von vorne und hinten, sowie das Treppenhaus besichtigt werden. Der Keller war verschlossen und konnte nicht besichtigt werden.
 - 4.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herr Ingo Heppner erstellt wurden:
Fotoreportage am Ortstermin.
5. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 21.08.2025, festgelegt.
6. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 55 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit 4 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine PDF und anonymisierte 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 – Südostviertel.

Der Stadtteil Südostviertel bildet zusammen mit dem Westviertel, dem Nordviertel, dem Ostviertel, dem Südviertel und dem Stadtkern die Stadtmitte. Es besteht zum größten Teil aus dichter Wohnbebauung. Hauptstraße ist die durch das Viertel nach Steele führende Steeler Straße. Markenzeichen des Viertels ist der markante Wasserturm an der Steeler Straße angrenzend an den Ostpark. Einen überregional guten Ruf genießt das Programmkinos Eulenspiegel an der Steeler Straße. Es ist mit seinem Fünfziger-Jahre-Ambiente eines der wenigen erhalten gebliebenen alten Kinos, das einzige der früher zahlreichen Stadtteilkinos. Den südlichen Teil des Stadtteiles Südostviertel bildet das stadtplanerisch und architektonisch interessante Moltkeviertel, das in Teilen auch auf Huttroper Gebiet liegt.

Entfernungen vom zu bewertenden Objekt:

Ca. 1,9 km bis zum Hauptbahnhof und ca. 1,7 km zum Essener Stadtzentrum. Unmittelbar an der Anschlussstelle zur A 40. Ca. 1,7 km bis zur A52, Anschlussstelle Essen-Bergerhausen.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Lageklasse 2 gemäß Anlage des Mietspiegels 2022 der Stadt Essen (= Faktor 0,94).

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in ca. 300 m auf der Steeler Straße vorhanden. Mittel des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich auf der Oberschlesienstraße in ca. 300 m.

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

Eckhaus einer geschlossenen Bebauung als viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Die nähere Umgebung ist ebenfalls durch viergeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Das zu bewertende Objekt befindet sich unmittelbar an der Auffahrt zur A40.

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemein-
samkeiten:

Das viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus als Eckhaus einer geschlossenen Bebauung wurde zur Markgrafenstraße und zur Blumenthalstraße direkt an den öffentlichen Verkehrsraum errichtet. Der rückwärtige kleine Innenhof kann nur über das Treppenhaus erreicht werden. Zum rechten Nachbargrundstück wurde eine ca. 2 m hohe Mauer mit Pfeilern und ein Holzschuttschutzzaun errichtet. An der linken Nachbargrenze befindet sich ein Stahlgitterzaun mit Bambusmatten als Sichtschutz.

Immissionen:

Bei der *Markgrafenstraße* handelt es sich um eine Nebenstraße, die direkt und parallel zur A 40 verläuft. Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer höheren Belastung. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmaktionsplanung gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel zur *Markgrafenstraße* ≥ 70 dB(A) für den Straßenlärm und zur *Blumenthalstraße* ≥ 65 dB(A). Hier- von sind jedoch nur die Vorderfassaden betroffen.



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.

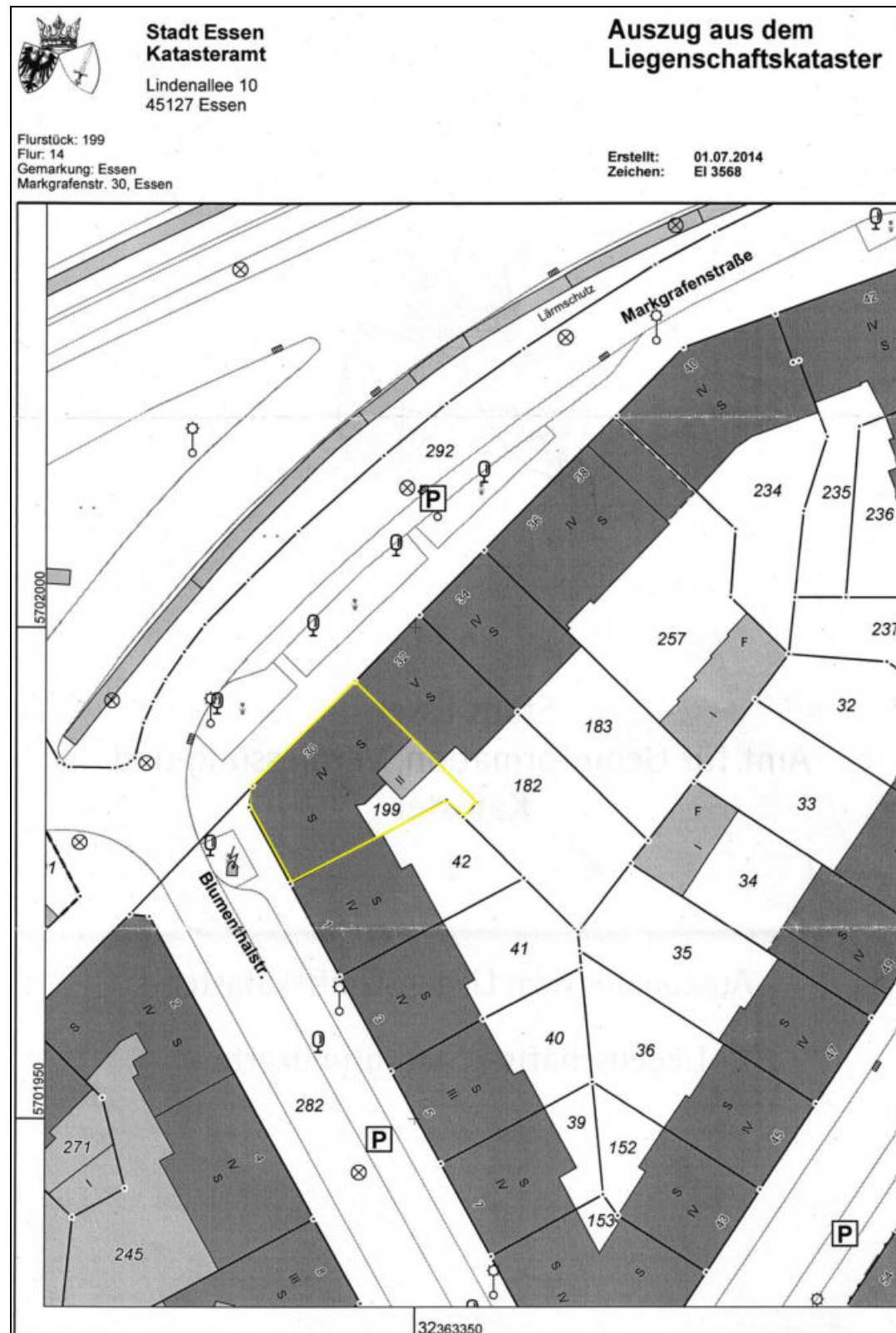
Die Wassermassen, die von der Kanalisation nicht aufgenommen werden können, müssen über Straßen und Notwasserwege in Grünbereiche und auf Freiflächen gelenkt werden. Starkregenkarten liefern hier wichtigen Input für diese Umlenkung. Über den Schutz gefährdeter Gebiete hinaus fließen die Erkenntnisse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

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



1.2 Gestalt und Form

Zur Übersicht wird nachfolgend die Flurkarte mit dem zu bewertenden Grundstück, Flurstück 199 eingefügt:



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

Flurstück 199:

Straßenfront:	Ca. 16,00 m zur <i>Markgrafenstraße</i> , ca. 10,00 m zur <i>Blumenthalstraße</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 16,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 14,8 m.
Grundstücksgröße:	237 m ² , gesamtes Grundstück.
Topografie:	Nach Südosten leicht ansteigend.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Markgrafenstraße</i> : Öffentliche Straße. <i>Blumenthalstraße</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Markgrafenstraße</i> : Ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn als Einbahnstraße. Gehweg auf der Seite mit dem zu bewertenden Objekt. Parkmöglichkeiten in Parkstreifen und auf der Straße. <i>Blumenthalstraße</i> : Ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn mit insgesamt 2 Fahrspuren, beidseitig Gehwege. Parkmöglichkeiten in Parkbuchten.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW – vorhandene Bebauung – für die Anliegerfronten zur <i>Markgrafenstraße</i> und <i>Blumenthalstraße</i> sind getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit dem Sachgebiet nicht als Meldung vor.

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 oder die in Ermangelung eines gesonderten Beschlusses frühestens im kommunalen Haushalt des Jahres 2024 stehen, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, Elektro, Telefon, Gas.

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 Essen Blatt 11083:

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	Wirtschaftsart und Lage		
		a	b	c	ha	a	m ²
1	2	3			4		
1		8026/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Essen 14 199 Gebäude- und Freifläche, Blumenthalstr., Markgrafenstr. 30 verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1 des Aufteilungsplans. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 11083 bis 11091). Das hier eingetragene Miteigentum ist beschränkt durch das zu den übrigen Miteigentumsanteilen gehörige Sondereigentum. Bezug: Bewilligungen vom 26.02.2008, 25.03.2008 (UR-Nr. 94/2008, 151/2008, Notar Klaus H. Kaesler, Dortmund). Von Blatt 4334 hierher übertragen. Eingetragen am 28.03.2008.			2	37	

In **Abteilung II** des Grundbuches von Essen Blatt 11083 bestehen, abgesehen von dem Zwangsversteigerungsvermerk, 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 199 mit insgesamt 7 Wohneigentumen und 2 Teileigentumen wurden laut Teilungserklärung keine besonderen Bestimmungen bzw. Sondernutzungsrechte festgelegt.

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 bestehen zu Lasten des Grundstückes keine Eintragungen.

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hercules“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Hercules“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die MAN SE in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen.

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung:

„Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich grundsätzlich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und zuständigem Bergwerksunternehmer oder -eigentümer zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die o. g. Bergwerkseigentümerinnen zu richten. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert ist.“

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.

Entwicklungsstufe

(Grundstücksqualität):

Flurstück 199, Baureifes Land.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 05.11.1958 in Kraft getretenen Durchführungsplan 141: „*Ruhrschnellweg, Teilstück: Freiheit-Kaiserhofbrücke (Abschnitt von Freiheit bis Storpstraße, Ellinggradeweg) u. I. Ergänzung*“.

Der Durchführungsplan trifft für dieses Grundstück lediglich Festsetzungen im Hinblick auf die Nutzungsart und Baulinien.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Aufgrund der geringen Festsetzungen handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich deshalb nach § 34 BauGB.

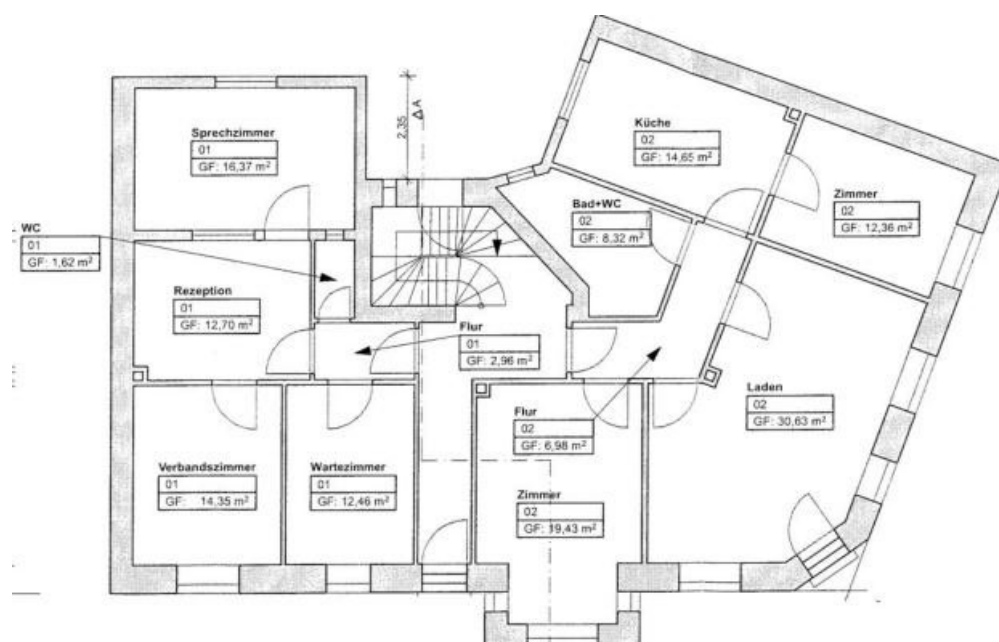
Gem. § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen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

Planungsrecht:

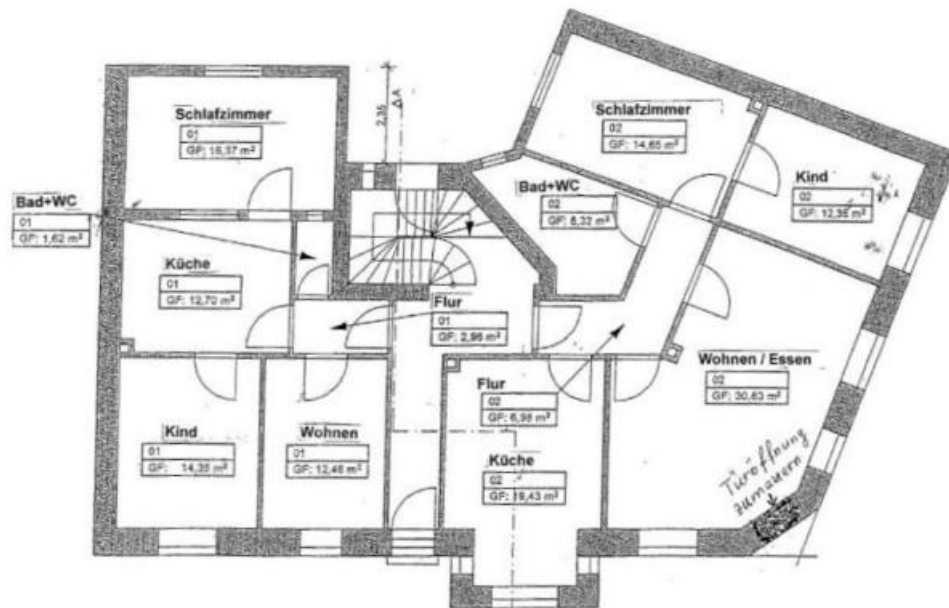
Die Räume im Erdgeschoss werden als Wohnung genutzt. Gemäß Teilungserklärung handelt es sich jedoch um Teileigentum, also nicht zu Wohnzwecken dienende Räume. 1946 wurde die Genehmigung zum Wiederaufbau der Praxis im EG (zu bewertendes Teileigentum) und der Wohnräume im Haus erteilt. Anschließend erfolgte auch eine nachträgliche befristete Genehmigung für den hinteren Anbau als Bestrahlungsraum (Sprechzimmer im Plan unten). Diese wurde mehrmals verlängert, letztmalig bis zum 1.4.1981.

Mit Bauschein Nr. 65-2-10028/50 vom 13.2.1951 wurde der Anbau im 1. OG als Badezimmer genehmigt, Gebrauchsabnahme am 26.5.1953. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der darunterliegende Anbau (ehemals Bestrahlungsraum) auch weiterhin genehmigt wird. Dies kann jedoch nur über eine Bauvoranfrage geklärt werden, was den Umfang des Gutachtens übersteigt. Hier müssen jedoch Kosten für Genehmigungen berücksichtigt werden. Die Räume werden als Wohnung genutzt. Mit Bauantrag vom 9.1.2009 wurde eine Nutzungsänderung der Praxisräume in eine Wohnung beantragt. Aufgrund fehlender Unterlagen wurde der Antrag jedoch zurückgewiesen. Da der Antragsteller keine Reaktion zeigte und nicht mehr erreichbar war, wurde das Verfahren eingestellt.

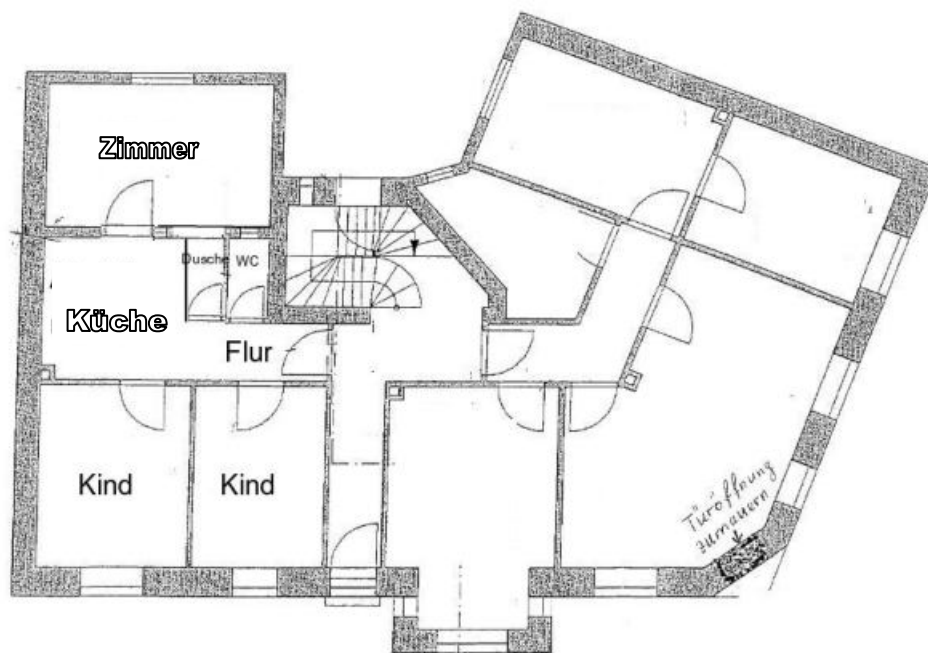
In diesem Gutachten wird von einer Nutzung als Praxisräume ausgegangen, da dies der Teilungserklärung und auch dem genehmigten Zustand der Baubehörde entspricht. Sollte erneut ein Antrag auf Nutzungsänderung als Wohnraum gestellt werden, muss die Teilungserklärung entsprechend geändert werden. Dazu müssen jedoch alle Eigentümer zustimmen. Sollte das nicht geschehen, darf auch keine Nutzungsänderung erfolgen.



Plan Teilungserklärung EG



Plan Antrag Nutzungsänderung im EG vom 09.01.2009

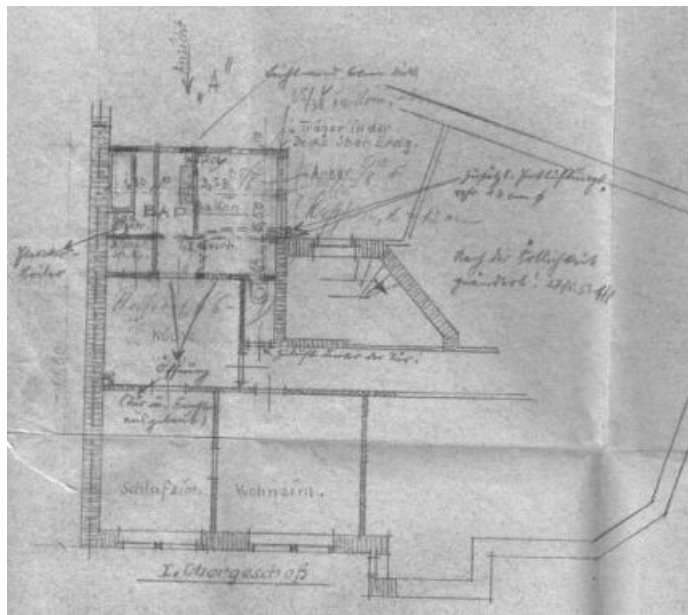


Plan Istzustand im EG

In meinen Gutachten aus 2019 wurde auch festgestellt, dass die Aufteilungen der Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss nicht dem Aufteilungsplan aus der Teilungserklärung entsprechen. So wurden Räume des Wohnungseigentums Nr. 4 von den Mietern des Wohnungseigentums Nr. 3 genutzt, indem Wandöffnungen hergestellt wurden.

Analog wurde auch das 2.OG abweichend von der Teilungserklärung genutzt. Es waren Verbindungen der Wohnung Nr. 5 zu Räumen des Wohnungseigentums Nr. 6 hergestellt worden.

Auch weichen die Pläne der Teilungserklärung von den tatsächlichen Gebäudeabmessungen ab. So ist der Anbau im 1. Obergeschoss als Badezimmer gar nicht eingetragen, obwohl dieser schon 1951 genehmigt und 1953 abgenommen wurde. Hier ist also erheblicher Klärungsbedarf der Eigentümer notwendig.



Plan genehmigt 1. OG

Ob auch in den darüber liegenden Geschossen Abweichungen zwischen Istzustand und Teilungserklärung vorliegen, konnte nicht begutachtet werden, ist jedoch nicht unwahrscheinlich. Es ist insgesamt notwendig die Teilungserklärung zumindest so zu ändern, dass der genehmigte Anbau mit einbezogen wird. Darüber hinaus sollte überlegt werden, wie mit den inneren Abweichungen verfahren wird. Dies kann jedoch nur erfolgen, wenn eine Hausverwaltung eingesetzt wird, die eine ordentliche Eigentümerversammlung einberuft und die offenen Fragen klärt und abstimmt. Da es vermutlich keine Hausverwaltung gibt, kann zur Zeit an dem chaotischen Zustand keine Änderung erfolgen.

In Absprache mit dem Amtsgericht Essen soll gemäß Teilungserklärung bewertet werden. Der baurechtlich genehmigte Anbau soll jedoch berücksichtigt werden, auch wenn dieser in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung nicht berücksichtigt wurde.

Für das zu bewertende Sondereigentum Nr. 1 wird von einer Nutzung gemäß Teilungserklärung und Baurecht (= Teileigentum) ausgegangen. Es wird hierbei von den tatsächlichen Abmessungen ausgegangen, d.h. incl. Anbau (ehemals als Bestrahlungsraum ausgewiesen), da der Anbau im 1. OG genehmigt wurde.

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. im Folgenden). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung**Art des Gebäudes:**

Viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss.
Massivbauweise mit Satteldach. Voll unterkellert.
Insgesamt 7 Wohnungen und 2 Teileigentume (TE 1 und TE 2 im EG).
Zweispänner.
Das zu bewertende Teileigentum Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss links. Die Räumlichkeiten sind als Praxis genehmigt.
Zuzüglich 1 Kellerraum Nr. 1.

Baujahr:

1907.
Rohbauabnahme am 10.10.1907.
Bauschein vom 02.06.1913 zum Anbau von Balkonen auf der linken Seite des Gebäudes.
Bauschein vom 06.08.1932 zum Anbau von Balkonen auf der rechten Seite des Gebäudes.
Bauschein Nr. 65/H148/46 vom 28.2.1946 zum Wiederaufbau der Praxis u. Wohnräume.
Gebrauchsabnahme am 03.06.1947.
Nachträgliche Genehmigung Nr. 65 IaH 128/48 vom 27.2.1950 zum Anbau eines Bestrahlungsraumes.
Bauschein Nr. 65-2-10028/50 vom 13.02.1951 zum Anbau eines Badezimmers im 1. OG.
Gebrauchsabnahme am 26.05.1953.
Bauantrag am 09.01.2009 zur Nutzungsänderung der beiden Teileigentume in Wohnungen.
Abweisung des Antrages am 27.01.2011 wegen unvollständiger Antragsunterlagen.

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild

Blick auf das zu bewertende Objekt *Markgrafenstr. 30* in Essen, ein Wohn- und Geschäftshaus an der Ecke *Markgrafenstraße/Blumenthalstraße*. Das viergeschossige Haus wurde in geschlossener Bauweise erstellt und grenzt direkt an den öffentlichen Gehweg. Die Fassaden sind mit Putz und Anstrich versehen, die Rinnen und Fallrohre aus Zink. Das Ladenlokal mit Eingang an der Ecke, ist mit Rundbogenfenstern ausgestattet.



Bild 02

Übersichtsbild

Blick auf die Vorderfassade an der Markgrafenstraße. Das Erdgeschoss liegt auf Hochparterre-Ebene. 4 Stufen führen zum Hauseingang, mittig am unteren Bildrand zu sehen. Bei der Haustür handelt es sich um eine alte Holztür mit schmalem Strukturglasfeld und einem Oberlicht als Rundbogen ausgeführt. Die Kellerfenster liegen im Sockelbereich. Links des Eingangs befindet sich das zu bewertende Teileigentum Nr. 1.

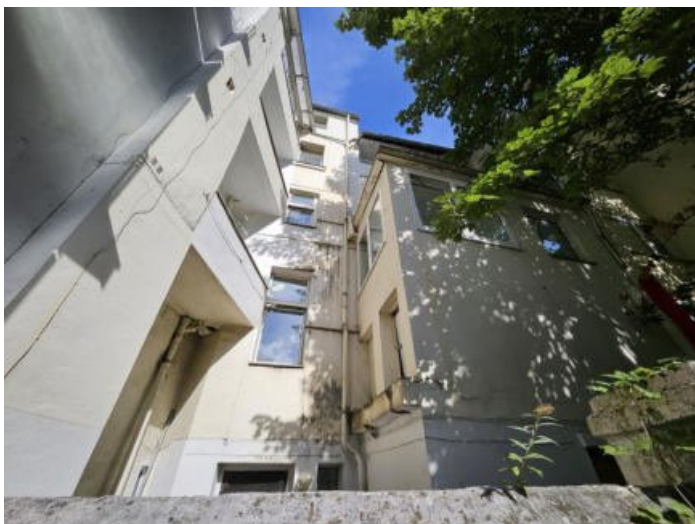


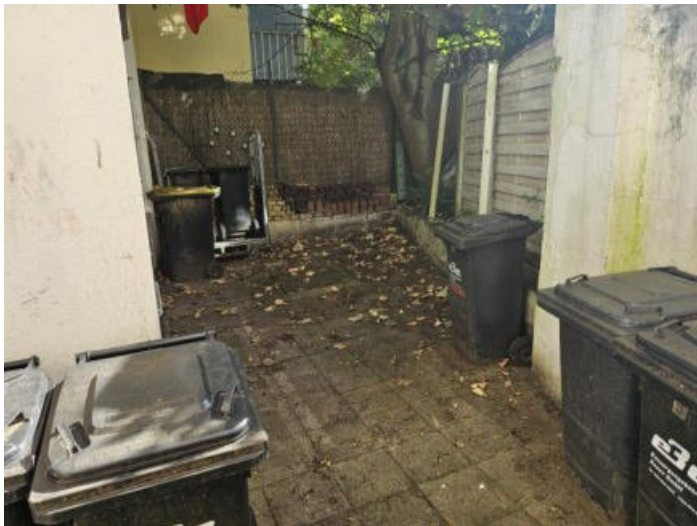
Bild 03

Übersichtsbild

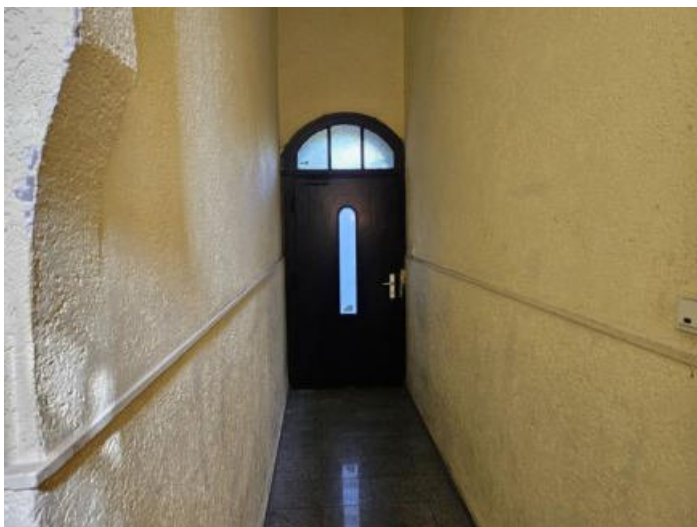
Blick auf einen Teil der Rückfassade. Auch die Rückseite ist mit Putz und Anstrich versehen. Im Fensterbereich gibt es Ausbruchstellen und Putzabplatzungen. Feuchtigkeitsschäden sind sichtbar. Ein Anbau erstreckt sich über das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss. Über dem Erdgeschoss befindet sich aufgrund niedrigerer Deckenhöhe, ein Hohlraum.

**Bild 04****Übersichtsbild**

Blick in den Hof. Über eine Tür mit Glasfeldern erreicht man vom Treppenhaus den Hof. Zwei massive Stufen führen nach unten. Der gesamte Hof ist mit Betonsteinplatten belegt.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick von der Außentür in den Hof. Die Einfriedung zu den Nachbargrundstücken ist unterschiedlich. Es gibt eine hohe, massive Mauer, daran schließen sich Holzflechtzaunelemente auf einer niedrigen Mauer an. Geradeaus ist ein höherer Maschendrahtzaun auf der Mauer befestigt.

**Bild 06****Flur/Treppenhaus**

Blick auf die Hauseingangstüre mit langem Flur, über den das Treppenhaus erreicht wird. Auf dem Boden liegen Granitplatten.

Die Wände im Flur und im Treppenhaus sind mit Strukturputz und Anstrich versehen.

**Bild 07****Flur/Treppenhaus**

Am Ende des Eingangsflures wird auf der linken Seite das zu bewertende Sondereigentum Nr. 1 erreicht.

Blick auf die Eingangstüre. Es handelt sich um eine Holztüre in Holzzarge.

**Bild 08****Flur/Treppenhaus**

Eine angewinkelte Holztreppe mit Zwischenpodest führt in die oberen Stockwerke. Die Stufen sind mit PVC belegt. Das Geländer besteht aus Stahlrundrohren mit einem Mipolam-Handlauf.

Die Stufen haben sich einseitig abgesenkt und befinden sich tlw. in Schiefelage.

Bild 09**Teileigentum Nr. 1****EG links**

Blick in den Flur und auf die Wohnungseingangstür. Die Räume sind als Praxisräume genehmigt. Derzeit werden die Zimmer zu Wohnzwecken genutzt. Der Boden im Flur hat einen Laminat-Belag. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Unter die Decke wurden Holzpaneele gesetzt.

Bild 10**Teileigentum Nr. 1****EG links**

Blick in das kleine Bad. Der Innenraum ist mit Dusche und Waschbecken ausgestattet. Auf dem Boden liegen Keramikplatten. Die Wände sind bis zur Decke gefliest. Bei der Decke handelt es sich um eine Holzpaneeldecke.

Bild 11**Teileigentum Nr. 1****EG links**

Blick in das neben dem Bad liegende WC. Der Innenraum ist im Altzustand. Die Ausstattung erfolgte mit Waschbecken und WC-Körper. Der Boden ist mit einem Kunststoffteppich belegt. Die Wände sind mit Tapete und Anstrich versehen. Über dem Waschbecken gibt es einen Fliesenspiegel. An der Wand ist ein Durchlauferhitzer installiert.

Bild 12**Teileigentum Nr. 1****EG links**

Blick in ein Durchgangszimmer. In dem fensterlosen Raum ist die Küche untergebracht. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Der Boden ist mit Laminat belegt. Die Decke ist mit Holzpaneelen verkleidet.

Bild 13**Teileigentum Nr. 1****EG links**

Blick in das Schlafzimmer. Eine alte Holztür in Holzzarge führt vom Durchgangszimmer in den Raum. Dieser zeigt zur Straßenseite. Die Kunststofffenster sind isolierverglast und verfügen über Kunststoffrollläden. Auf dem Boden Laminat. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Die Decke wurde mit Holzpaneelen verkleidet.

Bild 14**Teileigentum Nr. 1****EG links**

Blick in ein weiteres Zimmer. Vom unter Bild 12 beschriebenen Durchgangsraum ist das hier abgebildete Zimmer zugänglich. Es liegt an der Gebäuderückseite im Anbau. Boden mit Laminat, die Wände sind mit Tapete und Anstrich versehen. Ein zweiflügeliges Kunststofffenster mit Isolierverglasung zeigt zum Hof.

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

Die räumliche Aufteilung wurde dem Aufteilungsplan entnommen. Die tatsächliche Aufteilung weicht tlw. sehr stark davon ab.

- KG:** Treppenabgang mit Flur. Auf der rechten Seite sind 6 Mieterkeller von einem weiteren Flur zugänglich. Links befinden sich ein Gemeinschaftsraum, der Heizungsraum mit Gastherme und ein weiterer Mieterkeller.
- EG links:** **Zu bewertende Räume (als Praxis genehmigt, derzeit als Wohnung genutzt):** Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Flur, Schlafzimmer, Durchgangsräum (Küche) zum Kinderzimmer und zum Wohnzimmer im Anbau. Kinderzimmer und Wohnzimmer als gefangene Räume. Innenbad und Innen-WC.
- EG rechts:** **Ladenlokal** mit Flur, Verkaufsraum, 2 Zimmer, Küche, Bad.
- 1.OG links:** Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Esszimmer, Küche, Bad und Gäste-WC.
- 1. OG rechts:** Eine 4-Zimmer Wohnung mit Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Bad und Loggia.
- 2.OG links:** Eine 2-Zimmer Wohnung mit Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad und Loggia.
- 2.OG rechts:** Eine 4-Zimmer Wohnung mit Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Bad und Loggia.
- 3.OG links:** Wie 2. OG links.
- 3.OG rechts:** Eine 4-Zimmer Wohnung mit Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Bad, Balkon und Loggia.
- Dachgeschoss:** Trockenboden und Abstellräume.

Rohbau

Umfassungswände: Mauerwerk. KG: 77 cm, 39 cm und 64 cm zu den seitlichen Nachbarn. EG/1. OG: 64 cm, ca. 25 cm und 51 cm zu den seitlichen Nachbarn.
2. OG/3.OG: 39 cm und 24 cm.
(Gemäß Plänen der Teilungserklärung).
Fassade mit Putz und Anstrich.

Innenwände: Mauerwerk. KG: 38 cm, ca. 25 cm und 10 cm. (Gemäß Plänen der Teilungserklärung).

Geschossdecken: Kellerdecke: Stahlträger mit ausbetonierten Feldern. Sonst Holzbalkendecken.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion.

Dachform: Satteldach, bzw. Walmdach.

Dachdeckung: Dachpfannen.

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau

Treppen: Treppenhaus: Angewendelte Holztreppe mit Zwischenpodest. Geländer mit Stahlrundstäben und Mipolam-Handlauf. Einläufige, oben angewendelte Treppe in den Keller mit Holzgeländer und Stahlrohr als Handlauf.

Fußböden: Eingangsflur mit Granitplattenbelag. Zwischenpodeste mit Kunststoffbelag. Keller mit Estrich.

Wände: Treppenhaus: Strukturputz mit Anstrich.
Keller: Überwiegend Putz und Anstrich, teilweise Mauerwerk.

Decken: Treppenhaus: Putz mit Anstrich.
Keller: Stahlträger mit betonierten Feldern.

Fenster: Treppenhaus: Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Keller: Stahlfenster.

Türen: Hauseingangstür: Holztür mit Glasfeld und Oberlicht in Rundbogenausführung (Einfachverglasung). Tür mit Strukturglasfeldern zum Hof.
Innentüren: Wohnungseingangstüren aus Holz mit Spion, zum Teil mit Oberlicht, einfach verglast. Holztür zum Kellerabgang. KG: Holzbrettertüren.

Besondere Bauteile:

- 4 Stufen zum Hauseingang.
- 3 Stufen zum Ladenlokal.
- 1 Vorbau vorne über 3 Stockwerke.
- Balkon über dem Vorbau.
- 5 Loggien an der Rückseite.
- Dachüberstände.
- Rückseitiger Anbau EG und 1. OG.

Baulicher Zustand:

Das zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus wurde 1907 erstellt und verfügt über 7 Wohnungen in den Obergeschossen sowie als Praxis genehmigte Räumlichkeiten im Erdgeschoss links, welche derzeit als Wohnung genutzt werden. An der rechten Seite im Erdgeschoss gibt es ein Ladenlokal. Die Stockwerke sind als Zweispänner ausgeführt.

Das Objekt befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Fassade: Das Gebäude ist mit Putz und Anstrich ausgestattet. Die Wand an der Vorderseite wurde im Erdgeschossbereich mit Graffiti beschmiert. Unterhalb der Fenster sind Schmutzspuren durch herablaufendes Regenwasser entstanden.

An der Rückseite gibt es einen Anbau, welcher sich vom Erdgeschoss bis ins 1. OG erstreckt. Die Deckenhöhe im Erdgeschoss ist niedriger ausgeführt, als im Hauptgebäude, so entsteht zum Boden des 1. OG ein Hohlraum. Die gesamte Rückfassade inklusive dem Anbau ist in schlechtem und sanierungsbedürftigem Zustand. Ausbruchstellen mit Putzabplatzungen im Bereich der Fensterbänke und Fensterlaibungen sind sichtbar. Die Rückseite zeigt starke Feuchtigkeitsschäden. Kabel sind unfachmännisch an der Außenwand befestigt.



Das Erdgeschoss befindet sich auf Hochparterre-Ebene. Der Hauseingang zur Praxis und zu den Wohnungen liegt an der Markgrafenstraße.

Die Haustür ist eine alte Holztür aus dem Baujahr mit einem einfach verglasten Fenster und einem runden, ebenfalls einfach verglasten Oberlicht.

Die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung älteren Datums. Sie sind im Erdgeschoss mit Kunststoffrollladen ausgestattet. Stahlfenster des Kellergeschosses liegen im farblich abgesetzten und leicht vorspringenden Sockelbereich.

Dach: Das Dachgeschoss war nicht zugänglich, somit kann über die Ausführung, die Ausstattung und den Zustand keine Angabe gemacht werden. Mit Blick aus dem Treppenhausfenster heraus konnte festgestellt werden, dass die Dacheindeckung sehr alt ist. Vermutlich sind auch in diesem Bereich Instandsetzungen vorzunehmen.

Keller/Treppenhaus: Das Treppenhaus ist im Altzustand. Die Holztreppe macht einen erneuerungsbedürftigen Eindruck. Die Stahlstäbe des Geländers sind korrodiert. Der Kunststoffbelag auf Stufen und Podesten ist verschmutzt und zeigt stellenweise Risse und Unebenheiten. Die Treppenstufen haben sich in Richtung Straße abgesenkt und befinden sich tlw. in Schiefelage.

Im Erdgeschossbereich ist der Boden mit Granitplatten belegt. Die Wände im Flur und Treppenhaus haben einen Strukturputz und wurden hell gestrichen. Die Außentür zum Hof ist alt. Gegenüber führt eine ebenfalls alte Holztür in den Keller.

Der Keller war am Ortstermin verschlossen und nicht zugänglich.

Im Jahr 2019, zum Zeitpunkt meines Gutachtens im selben Objekt, war der Keller in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand mit Feuchtigkeitsschäden im unteren Wandbereich.

Die Aufteilung der Kellerräume gemäß Teilungserklärung ist herzustellen.

Insgesamt befindet sich das Gebäude überwiegend im baujahrstypischen Zustand ohne größere Modernisierungen und mit größerem Instandhaltungsstau. Eine Hausverwaltung gibt es vermutlich nicht. Es macht insgesamt einen ungepflegten tlw. verwahrlosten Eindruck.

Als Gesamtwertminderung für die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen wird eine Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln in Höhe von **ca. 120.000,00 €** angesetzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Sachwert), wert-, nicht kostenorientiert.

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

Wertminderung für das Sondereigentum Nr. 1

anteilig: $\frac{120.000 \text{ €} \times 8.026}{100.000} = 9.631,20$

rd. 9.600,00 €

Anmerkung: Es handelt sich nicht um eine abschließende Begutachtung der Baubsubstanz. 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.

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. Ein Energieausweis für das Gebäude wurde nicht vorgelegt und ggf. zu erstellen.

Beschreibung des Sondereigentums Nr. 1

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Teileigentum Nr. 1 liegt im Erdgeschoss, links.
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	Eine 3-Zimmer Wohnung bzw. Praxis von ca. 57 m ² Wohnfläche mit Flur. Schlafzimmer, Küche als Durchgangsraum und mit Zugang ins Wohnzimmer und ins Kinderzimmer. Innenbad und Innen-WC. Zuzüglich 1 Kellerraum Nr. 1.
Fußböden:	Flur, Küche und Zimmer mit Laminatbelag. WC mit Kunststoffbelag. Bad mit Keramikplatten.
Wände:	Wände überwiegend mit Tapete und Anstrich. Keramikplatten im Bad. WC mit Fliesenspiegel über dem Waschbecken. Durchgangsraum mit gefliestem Wandssockel.
Decken:	Wohnzimmer mit Tapete und Anstrich, sonst Holzprofildecken.
Türen:	Holztüren in Holzzargen.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Ausstattung mit Kunststoffrollladen. Innenfensterbänke aus Marmor.
Sanitäranlagen:	Innenbad: Ausstattung mit Dusche und Waschbecken. Innen-WC Ausstattung mit Waschbecken und Toilettenkörper.
Heizung:	Gaszentralheizung. Heizkörper. Warmwasser über Durchlauferhitzer.
Elektroinstallation:	Einfache Ausführung.
Vermietungszustand:	Die Praxis ist als Wohnung vermietet.

Baulicher Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Das Bad und das WC sind im Altzustand. Leitungen liegen teilweise auf Putz. Die Türen sind alt. Die isolierverglasten Kunststofffenster sind ebenfalls älteren Datums. Die Rollläden sind teilweise defekt. Die Heizkörper sind überwiegend alt. Heizleitungen liegen auf Putz.

Die derzeit als Wohnung genutzten Räumlichkeiten sind als Praxis genehmigt. Hier sind ggf. entsprechende Umbaumaßnahmen erforderlich. Möglich wäre auch das Teileigentum als Wohnung zu nutzen, falls alle Eigentümer einer Änderung der Teilungserklärung zustimmen und eine baurechtliche Nutzungsänderung erreicht werden kann.

Der Istzustand stimmt auch baulich nicht mit dem Plan der Teilungserklärung überein (siehe Seite 15-17). Hier ist die Teilungserklärung zu ändern und eine nachträgliche Genehmigung einzuholen. Auch hierfür sind Kosten einzuplanen.

Zur Ermittlung der Wertminderung dieses Umstandes 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.

Die diesbezügliche Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln wird in Höhe von **ca. 10.000,00 €** („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Sachwert) geschätzt.

Außenanlagen

Das Eckgebäude grenzt mit seinen beiden Vorderseiten unmittelbar an den öffentlichen Gehweg. Der rückwärtige, kleine Hofbereich ist vom Flur bzw. Treppenhaus zugänglich. Die gesamte Fläche ist mit Betonsteinplatten belegt. Die Einfriedung zu den Nachbarn ist unterschiedlich. Zum hinteren Nachbarn gibt es eine höhere, massive Mauer mit seitlichen Pfosten. Diese zeigt Rissbildung, Putz- und Farbabplatzungen. Im Anschluss folgt eine niedrige Mauer mit Holzflechtzaunelementen. Zum linken Nachbarn befindet sich ein Maschendrahtzaun oberhalb der niedrigen Mauer.

2.3 Massen und Flächen

Die Wohnfläche wurde vor Ort aufgemessen. Das Aufmaß erfolgte im Rahmen des früheren Gutachtens aus 2019.

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

SENr. 1	EG	Kind	(4,07 m x 2,85 m)	=	11,60 m ²	11,54 m ²
			(-0,37 m x 0,15 m)	=	-0,06 m ²	
		Schlafen	(4,06 m x 3,37 m)	=	13,68 m ²	13,68 m ²
		Flur	(2,39 m x 1,32 m)	=	3,15 m ²	3,15 m ²
		WC	(0,86 m x 1,39 m)	=	1,20 m ²	1,20 m ²
		Bad	(1,10 m x 1,85 m)	=	2,04 m ²	2,04 m ²
		Küche	(3,95 m x 3,20 m)	=	12,64 m ²	9,90 m ²
			(-0,50 m x 0,38 m)	=	-0,19 m ²	
			(-1,99 m x 1,28 m)	=	-2,55 m ²	
		Wohnen	(4,90 m x 3,25 m)	=	15,93 m ²	
						<u>15,93 m²</u>
						57,44 m ² rd.
						57,00 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 Teileigentume gleichermaßen entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben.

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vergl. § 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. Diese Kaufpreise sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 26 Abs.1 ImmoWertV). Im vorliegenden Fall stehen keine geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung, um im Sinne der §§ 12 und 25 ImmoWertV ein zuverlässiges Bewertungsergebnis erzielen zu können.

Für Teileigentume liegen bei der Stadt Essen auch keine Immobilienrichtwerte vor.

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.

Da grundsätzlich 2 Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Verfahrensergebnisse durchgeführt werden sollten, wird in vorliegendem Fall für das Teileigentum neben dem Ertragswertverfahren eine Sachwertermittlung durchgeführt.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt werden, das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz und zur Überprüfung des Ertragswertes) herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung 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.

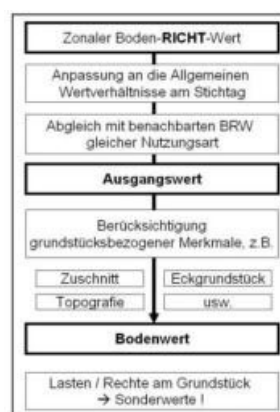
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende 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 Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17393 in Essen-Huttrop, Markgrafenstraße 30, beträgt zum Stichtag 01.01.2025: **450,00 €/m²**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand = Baureifes Land

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

Erschließungsbeitrags-

rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II - VIII

Grundstückstiefe = 40 m

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

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

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

Die benachbarten Zonen liegen bei 360 €/m² bis 450 €/m² oder es handelt sich um Sondernutzungsgebiete. Das zu bewertende Grundstück wird in seiner Zone als mittel eingestuft. Eine Angleichung an die Nachbarzonen ist nicht gerechtfertigt.

Es wird deshalb von dem Ausgangswert von **450 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 abgeleitet.

Von 2022 auf 2025 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in den relevanten Zonen. Aufgrund der allmeinen Marktlage wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **450 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 herangezogen.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird bei Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 wie folgt geschätzt:

$$237 \text{ m}^2 * 450,00 \text{ €/m}^2 = 106.650,00 \text{ €}$$

rd. 107.000,00 €

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.

Ob die gem. Teilungserklärungen festgelegten Miteigentumsanteile der anteiligen Wertigkeit am Gesamtobjekt entsprechen, konnte nicht geprüft werden. Bei den erheblichen Abweichungen des Istzustandes von den Aufteilungsplänen ist fraglich, wie in der Eigentümergemeinschaft vorgegangen werden wird. Fakt ist, dass die Teilungserklärung geändert werden muss, schon alleine wegen der baulichen, teilweise genehmigten Anbauten. Der Bodenwertanteil wird deshalb nach den vereinbarten Miteigentumsanteilen gemäß Grundbuch ermittelt.

Bodenwertanteil für das Teileigentum Nr. 1:

anteilig:
$$\frac{107.000 \text{ €} \times 8.026}{100.000} = 8.587,82$$

rd. 8.600,00 €

3.3 Ertragswertermittlung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

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

Wohn- und Nutzungsflächenberechnung

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

Wohnfläche (WF)

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

Nutzungsfläche (NUF)

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

Rohrertrag

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

Wohnnutzung

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Terrassen

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

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Bodenwert

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

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

Die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil bis 20 %) bei 3,3 % bei einer Standardabweichung von 1,7. Für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil 20-80 %) wurde ein Liegenschaftszinssatz von 4,5 % bei einer Standardabweichung von 1,4 abgeleitet.

Der Liegenschaftszinssatz wird mit **3,0 %** geschätzt (vermietet, Teileigentum, gem. Teilungserklärung Praxisräume, einfache bis mittlere Lage).

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **27 Jahren** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Ertragswert

Das zu bewertende **Sondereigentum Nr. 1** ist als Wohnung vermietet. Gem. Teilungserklärung ist jedoch die Nutzung als Praxisräume festgeschrieben. Für die Ertragswertermittlung ist gemäß § 18 Abs. 2 ImmoWertV von der marktüblich *erzielbaren Miete* auszugehen. Abzustellen ist dabei grundsätzlich auf die *ortsübliche Miete* zum Wertermittlungsstichtag unter kritischer Würdigung der Marktentwicklung.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Da auch eine Umnutzung des Teileigentums in ein Wohnungseigentum zur Diskussion steht (nur mit Einigung der Eigentümergemeinschaft) wird die ortsübliche Miete für Büro- und Praxisräume der Miete für Wohnraum gegenübergestellt. In der Lage und Ausstattung liegen beide Mieten in ähnlicher Höhe.

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 1907): **rd. 6,97 €/m²**

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

Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3 (57 m²) * 0,99

Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges
gem. Punkt 8 und 9. etc. (Ausstattung, kein Balkon etc.) * 0,94

Mietwert gem. Mietspiegels:

$6,97 \text{ €} * 0,94 * 0,99 * 0,94 = 6,10 \text{ €/m}^2$

Teileigentum Nr. 1 als Wohnnutzung: **rd. 6,10 €/m²**

Büro- und Praxisflächen

Die Höhe von Büromieten hängt insbesondere ab von: Lage, Parkmöglichkeiten, zeitgemäßes Erscheinungsbild, Ausstattung, Nutzungswert, Aufteilung.

Zur allgemeinen Marktlage für Büroflächen ist anzumerken, dass unterschieden werden muss zwischen Bestandsobjekten in mittleren bis mäßigen Lagen und Neubauten in guten Lagen. Die Spitzenmieten für Büroflächen sind relativ stabil in Essen, die Nachfrage in diesem Bereich ist gegeben. Für Bestandsobjekte vor Allem innerhalb von Gewerbegebieten ist die Nachfrage mäßig, Leerstände finden sich vor allem in diesem Bereich.

Gewerbemietenspiegel Immopromeo 2025 für Essen:

Büroräume	
a) bevorzugte Bürolagen	10,00 bis 15,00 €
b) mittlere Bürolagen	7,00 bis 9,00 €
c) einfache Bürolagen	5,50 bis 6,50 €

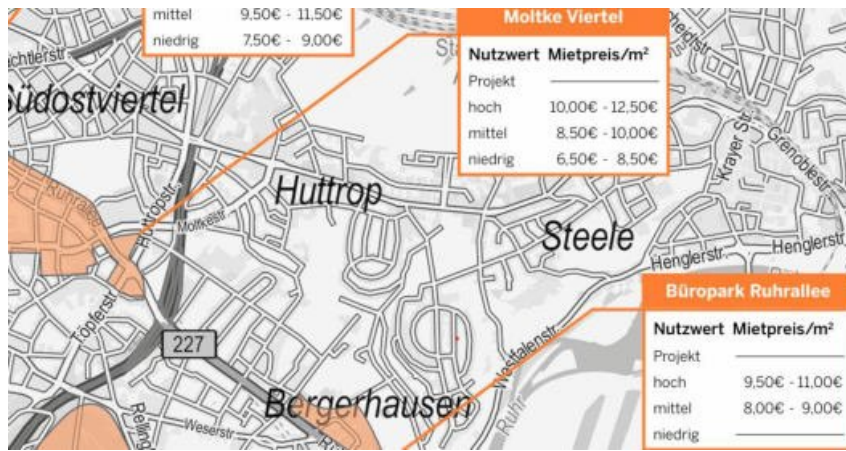
RDM-Preisspiegel 2025 für Essen:

Büromieten – Bestand

Netto-Kaltnieten in €/m² Nutzfläche, monatlich* je nach Lage			
Stadt	einfach	mittel	gut
Essen	→ 8,00	↗ 10,00	↘ 14,00

Mietspiegel IVD 2025 für Essen:

Einfacher Nutzungswert:	4,00 €/m²
Mittlerer Nutzungswert:	5,50 €/m²
Guter Nutzungswert:	11,00 €/m²

Fa. Cubion, Büromarkt Ruhrgebiet 2025 für Essen

Die Büroflächen sind in die **einfache Bürolage** einzuordnen. Der Nutzungswert wird als mittel eingestuft.

Hier liegen die ortsüblichen Mieten demnach innerhalb einer Spanne von 4,00 bis 8,00 €/m².

Aufgrund der vor beschriebenen Merkmale (einfache bis mittlere Bürolage und Ausstattung) wird die durchschnittlich nachhaltige erzielbare Miete mit **6,00 €/ m²** geschätzt.

Ortsübliche Nettokaltmiete Teileigentum Nr. 1

Teileigentum Nr. 1	57 m²	6,00 €/m²	342,00 €/Monat	4.104,00 €/Jahr
--------------------	-------	-----------	----------------	-----------------

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt **4.104,00 €**

Es wird von der ortsüblich erzielbaren Miete ausgegangen.

3.3.2 Ertragswert des Teileigentums Nr. 1

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete **4.104,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 420 € / Einheit) - 420,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,80 € /m² Wohn/Nutzfläche bei 57 m²) - 786,60 €

Mietausfallwagnis: (4,0 % gemäß GMB Essen): - 164,16 €

- 1.370,76 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.370,76 €

Jährlicher Reinertrag 2.730,24 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

3,0 % x 8.600,00 € - 258,00 €

Ertrag des Teileigentums 2.472,24 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 27 Jahre

* Vervielfältiger * 18,327

bei 27 Jahren Restnutzungsdauer und 3,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlage 45.308,74 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 8.600,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Teileigentums 53.908,74 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau

im Sondereigentum (sh. Seite 29) - 10.000,00 €

- Wertminderung aufgrund erforderlicher Instandsetzungsarbeiten:

Anteilige Wertminderung am Gemeinschaftseigentum,

(siehe Seite 26/27) ca. - 9.600,00 €

34.908,74 €

Ertragswert Teileigentum Nr. 1

rd. 34.000,00 €

3.4 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2025:

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

- (a) Die Marktanpassung ist auf den schadenfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert des Grundstücks (einschließlich Bodenwert) anzuwenden (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind noch nicht berücksichtigt.
- (b) Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten vorläufigen Sachwert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zugeschlagen.
- (c) Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eckgrundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch) sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bezüglich Punkt b) wurden im Grundstücksmarktbericht die Grundstücksflächen spezifiziert, die erst nach der Marktanpassung hinzuzurechnen sind:

- Selbstständig nutzbare Teilflächen, die für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbstständig genutzt oder verwertet werden können.
- Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität; dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen (sogenannter zusätzlicher Hausgarten). Zur Identifizierung solcher Flächen kann die mit dem Bodenrichtwert definierte Tiefe des Grundstücks herangezogen werden.

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist der Anlage 4 ImmoWertV V, NHK 2010 entnommen. Die Normalherstellungskosten werden ermittelt u.a. nach Objektarten, Ausführungsstandards, Größe und anderen Abweichungen. Die Normalherstellungskosten werden mittels Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den Qualitätsstichtag hochgerechnet. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Gemäß Modell des GAA Essen beträgt der Regionalfaktor 1,0, d.h. es ist keine Anpassung der NHK vorzunehmen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 2025 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Den Auswertungen des Gutachterausschusses lag eine Gesamtnutzungsdauer der Gebäudesubstanz von 80 Jahren zugrunde.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktor) wird vor allem durch die Objektart, die Höhe der vorläufigen Sachwerte, die Lage und den Vermietungszustand des zu bewertenden Objektes beeinflusst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung.

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

Siehe unter Ertragswertermittlung.

3.4.1 Sachwert des Teileigentums Nr. 1

Teileigentum Nr. 1

Nutzfläche	57,00 m ²
Bruttogrundfläche, UK $1,6 \text{ m}^3/\text{m}^2 * 57,00 \text{ m}^2$	91,20 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	860,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	1,872
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,872	1.609,92 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten $91,20 \text{ m}^2 \times 1.609,92 \text{ €/m}^2$	146.824,70 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 27 Jahre Restwert: Herstellungswert * 0,3375	49.553,34 €
Gebäudewert Sondereigentum	rd. 49.600,00 €

Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Sondereigentum	49.600,00 €
Wert der anteiligen Außenanlagen, Zeitwert pauschal anteilig	+ 1.000,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	50.600,00 €
Bodenwertanteil	+ 8.600,00 €
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	59.200,00 €

Marktanpassung:

Vom Gutachterausschusses der Stadt Essen wurden auf der Grundlage des Das Rechenenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist nicht mit den durchschnittlichen Marktpreisen identisch. Es muss an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden keine Sachwertfaktoren für vergleichbare Teileigentume ermittelt.

Das Teileigentum Nr. 1 ist gemäß Teilungserklärung als Praxisräume ausgewiesen.

Aktuell werden sie jedoch als Wohnraum genutzt. Um diese Räume weiter als Wohnung zu nutzen, müsste baurechtlich ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt werden. Sollte dieser genehmigt werden, wäre auch die Teilungserklärung entsprechend zu ändern. Dies setzt jedoch voraus, dass alle Miteigentümer dieser Änderung zustimmen. Ist ein Miteigentümer gegen diese Änderung, dürften die Räumlichkeiten nicht weiter als Wohnung genutzt werden.

Von Vorteil ist die gute Raumaufteilung und Lage im Erdgeschoss. Von Nachteil ist, dass zurzeit keine Hausverwaltung vorhanden ist.

Der Sachwertfaktor wird mit 1,0 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $59.200,00 \text{ €} * 1,0$ 59.200,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau
im Sondereigentum (sh. Seite 29) - 10.000,00 €
- Wertminderung aufgrund erforderlicher Instandsetzungsarbeiten:
Anteilige Wertminderung am Gemeinschaftseigentum,
(siehe Seite 26/27) ca. – 9.600,00 €
39.600,00 €

Marktangepasster Sachwert Teileigentum Nr. 1 rd. 40.000,00 €

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 Teileigentum Nr. 1

Der Ertragswert wurde mit: rd. 34.000,00 Euro ermittelt.

Der Sachwert wurde mit: rd. 40.000,00 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 Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit größerer Sicherheit abgeleitet als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Sachwertfaktor).

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Ertragswert mit einer Gewichtung von 2/3 und 1/3 Gewichtung am Sachwert = **rd. 36.000 €**.

Es handelt sich hier um ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Eckhaus einer geschlossenen Bebauung. Das Gebäude wurde 1907 errichtet. Es befinden sich 2 Teileigentume im Erdgeschoss und 7 Wohnungseigentume in den Obergeschossen. Die Teilungserklärung stimmt nicht mit dem Istzustand überein. So sind die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss anders aufgeteilt (siehe Seite 15-17). Inwieweit auch die übrigen Geschosse anders ausgeführt und aufgeteilt wurden als diese in der Teilungserklärung steht, konnte nicht begutachtet werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Teilungserklärung geändert werden muss, alleine schon wegen anderer baulicher Gegebenheiten. Eine Hausverwaltung ist vermutlich nicht vorhanden. Das Gebäude befindet sich in einem ungepflegten und stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Das zu bewertende Teileigentum **Nr. 1** liegt im Erdgeschoss links und wurde als Praxis genehmigt. In der Teilungserklärung ist es als Teileigentum ausgewiesen. Es wird jedoch als Wohnung genutzt. Sie hat eine Größe von 57 m² und ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Im Jahr 2009 wurde ein Antrag zur Nutzungsänderung als Wohnung gestellt. Dieser wurde jedoch aufgrund von fehlenden Unterlagen abgewiesen. Hier wäre ein Antrag zu stellen, falls eine Umnutzung in ein Wohnungseigentum stattfinden sollte.

Der Verkehrswert für **8.026 / 100.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in **45138 Essen, Markgrafenstraße 30**, Gemarkung Essen, Flur 14, Flurstück 199, Wohnungsgrundbuch von Essen Blatt 11083, verbunden mit dem **Teileigentum Nr. 1** des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 mit

rd. 36.000,00 Euro

In Worten: sechsenddreißigtausend Euro geschätzt.

(entspricht bei einer Nutzfläche rd. 57 m²: rd. 630 €/ m²)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung aufgrund des Instandhaltungsrückstaus sowie Mängel am Sondereigentum in Höhe von ca. 10.000 € und anteilige Wertminderung am Gemeinschaftseigentum in Höhe von 9.600 € ergäbe sich ein Wert von rd. 56.000 € (= rd. 980 €/ m² WF).

Mülheim a.d. Ruhr, den 29.09.2025

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, Grundriss, Schnitt.

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

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

Sprengnetter:

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

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

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

WertR: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.2006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

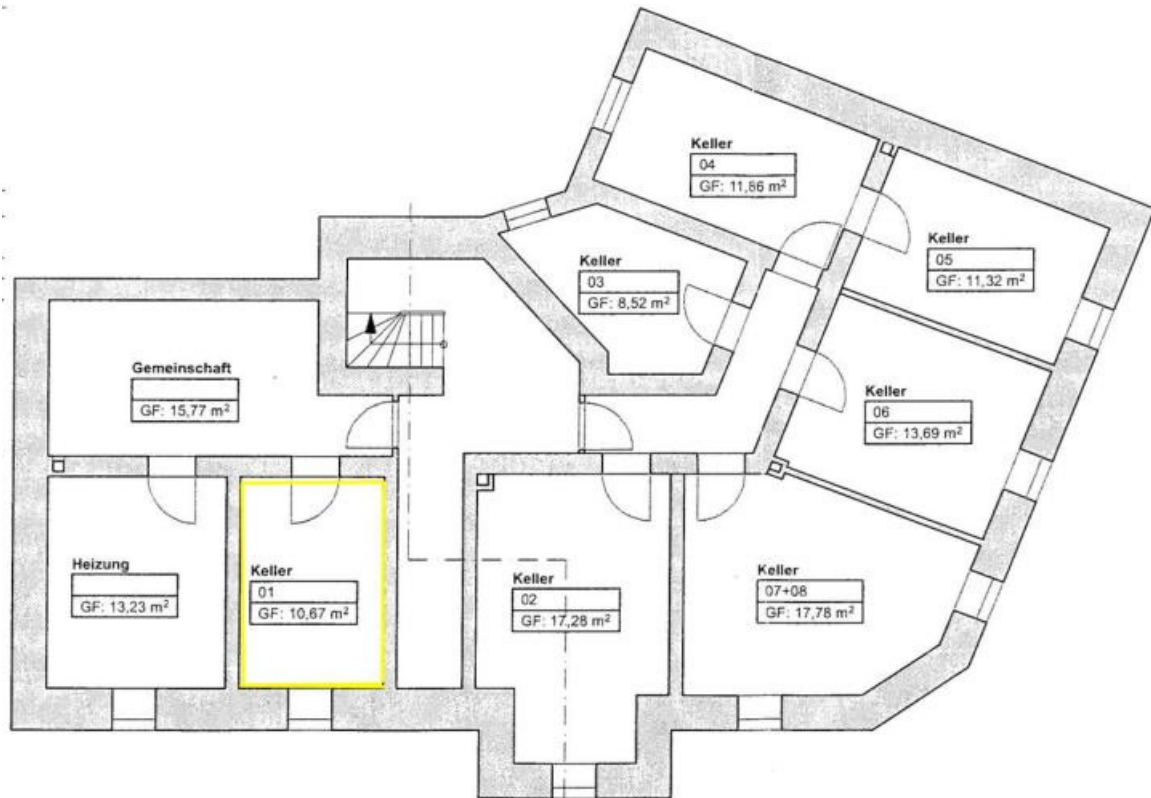
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

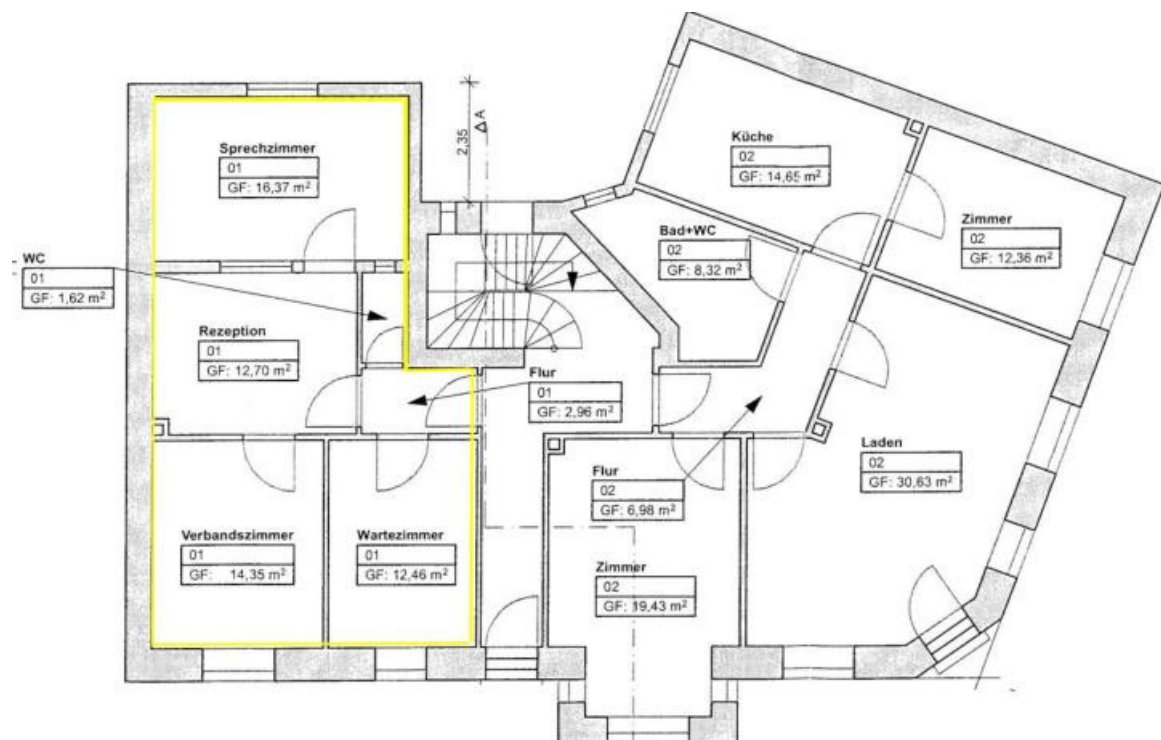
Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

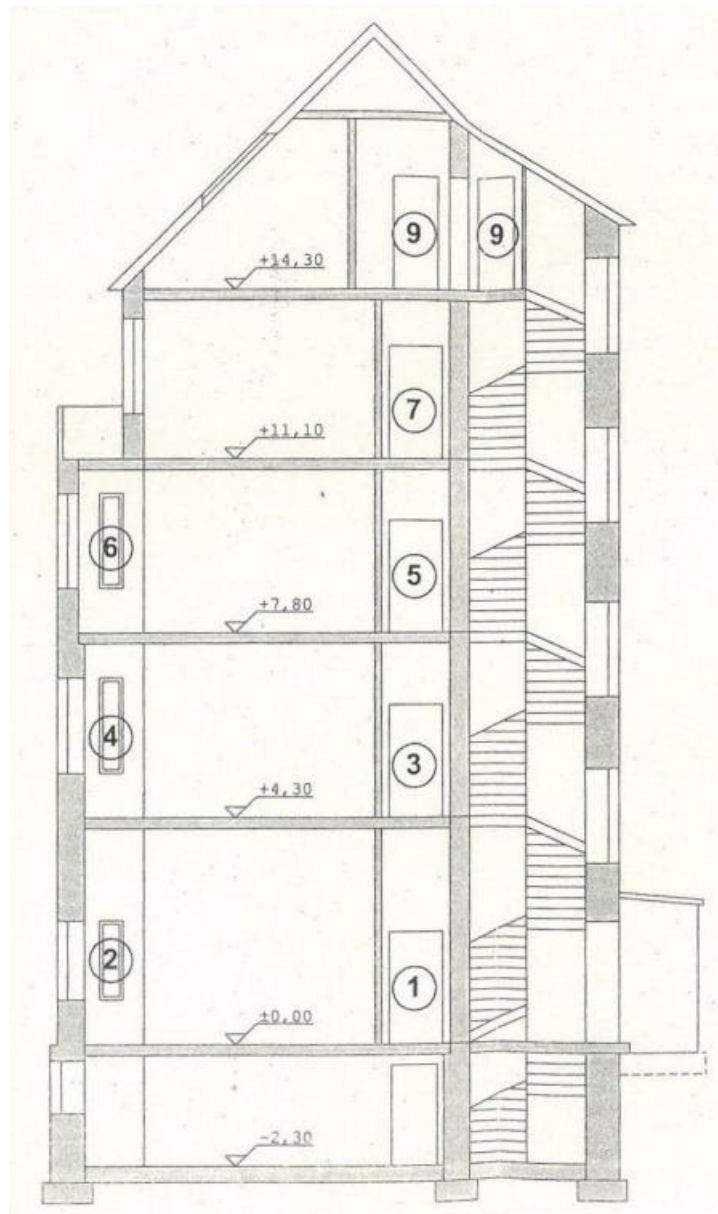
Anlage 2



Grundriss KG gemäß Teilungserklärung



Grundriss EG gemäß Teilungserklärung



Schnitt