

ANONYMISIERTE VERSION DES GUTACHTENS

27.09.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 180 K 21/25



Objekt: **12.589 / 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. 4** des Aufteilungsplanes, Wohnungseigentum, gelegen im 1.OG rechts sowie 1 Kellerraum gemäß Aufteilungsplan Wohnungsgrundbuch von Essen Blatt 11086

Verkehrswert: **101.000,00 Euro**

Wertermittlungsstichtag
(= Qualitätsstichtag): 21.08.2025

Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
1. Grundstücksbeschreibung	6
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	6
1.2 Gestalt und Form	11
1.3 Erschließungszustand	12
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	13
2. Gebäudebeschreibung	18
2.1 Fotoreportage	19
2.2 Ausführung und Ausstattung	22
2.3 Massen und Flächen	29
3. Verkehrswertermittlung	30
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	30
3.2. Bodenwertermittlung	32
3.2.1 Bodenrichtwert	32
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	33
3.3 Ertragswertermittlung	35
3.3.1 Ertragswert	40
3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 4	41
3.4 Vergleichswertermittlung	42
3.4.1 Immobilienrichtwert	45
3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 4	46
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	47
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 4	47
Anlagen	
Literaturverzeichnis, Grundrisse, Schnitt	

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 04.06.2025, Geschäftsnummer: 180 K 21/25:

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

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungseigentumsgrundbuch von Essen Blatt 11086

BV Lfd. Nr. 1: WE 4

12.589/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Essen, Flur 14, Flurstück 199, Gebäude- und Freifläche, Blumenthalstraße, 45138 Essen, Markgrafenstraße 30, Größe: 237 m², verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 4 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 183 K 004/20 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 183 K 004/20 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 183 K 004/20.
 - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg aus GA Höffmann-Dodel 183 K 004/20.

- 1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen-Steele, Grundbuch von Essen, Blatt 11086 vom 02.04.2025.
- 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:
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, sowie das Treppenhaus besichtigt werden. Der Keller war verschlossen und konnte nicht besichtigt werden.
Die zu bewertende Wohnung Nr. 4 konnte am Termin nur von außen besichtigt werden, da die Eigentümerin nicht zum eingeladenen Termin erschien und auch niemand die Tür öffnete. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, können keine genauen Aussagen über die aktuelle Ausstattung und den aktuellen Zustand gemacht werden. Die Bewertung erfolgt in Absprache mit dem Amtsgericht Essen ohne Innenbesichtigung.
 - 4.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herr Ingo Heppner erstellt wurden:
Fotoreportage am Ortstermin.

5. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbe-sichtigung, der 21.08.2025, festgelegt.
6. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 53 Seiten. Hierin sind 2 Anlagen mit 3 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 Programmkino 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). Hiervon 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.

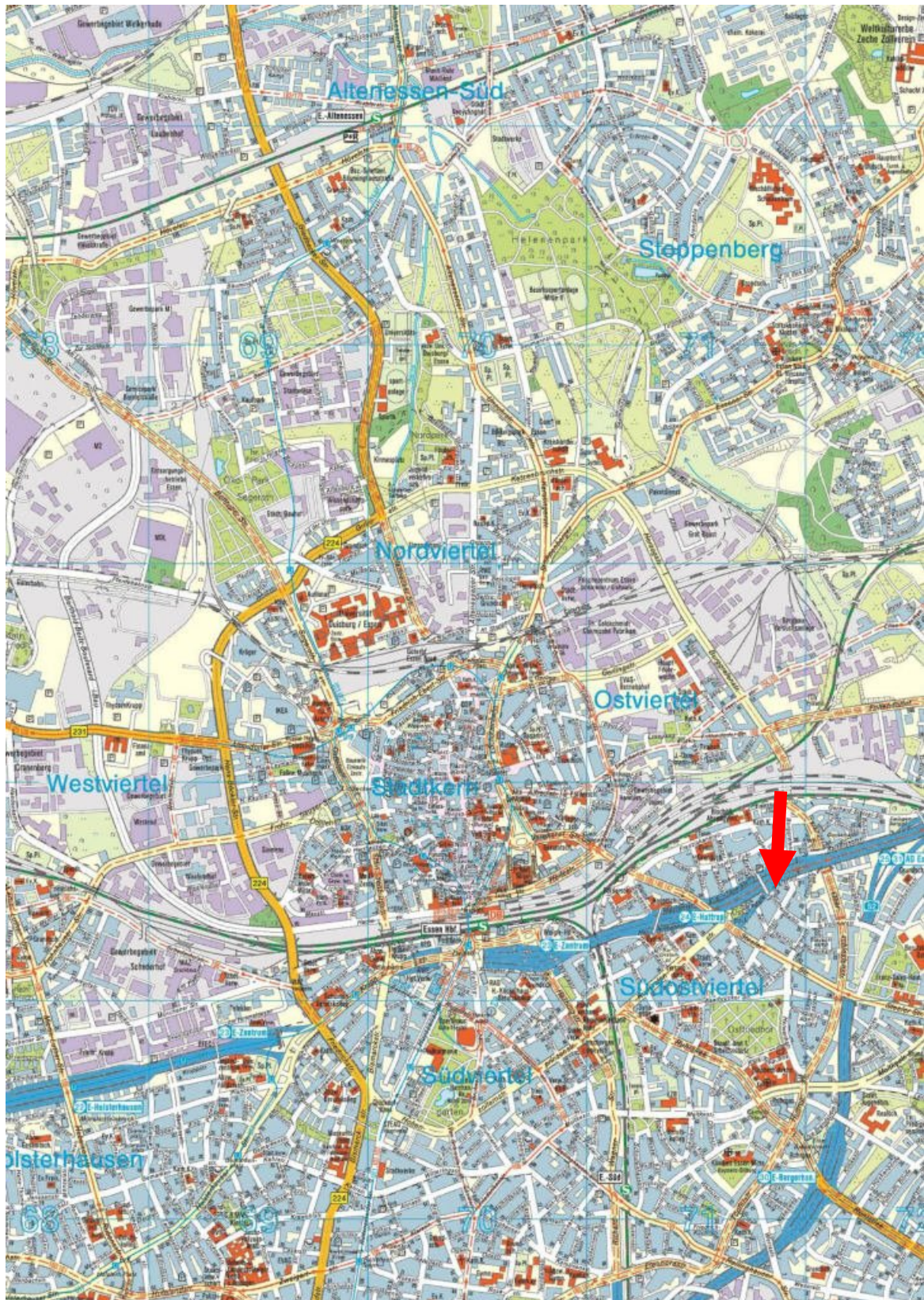
Auf der Karte wird die Ausdehnung der Überschwemmung flächenhaft gezeigt. Die potenzielle Einstautiefe wird dabei in drei Klassen unterteilt: 0 bis 0,05 Meter, 0,05 bis 0,25 Meter oder höher als 0,25 Meter.

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.

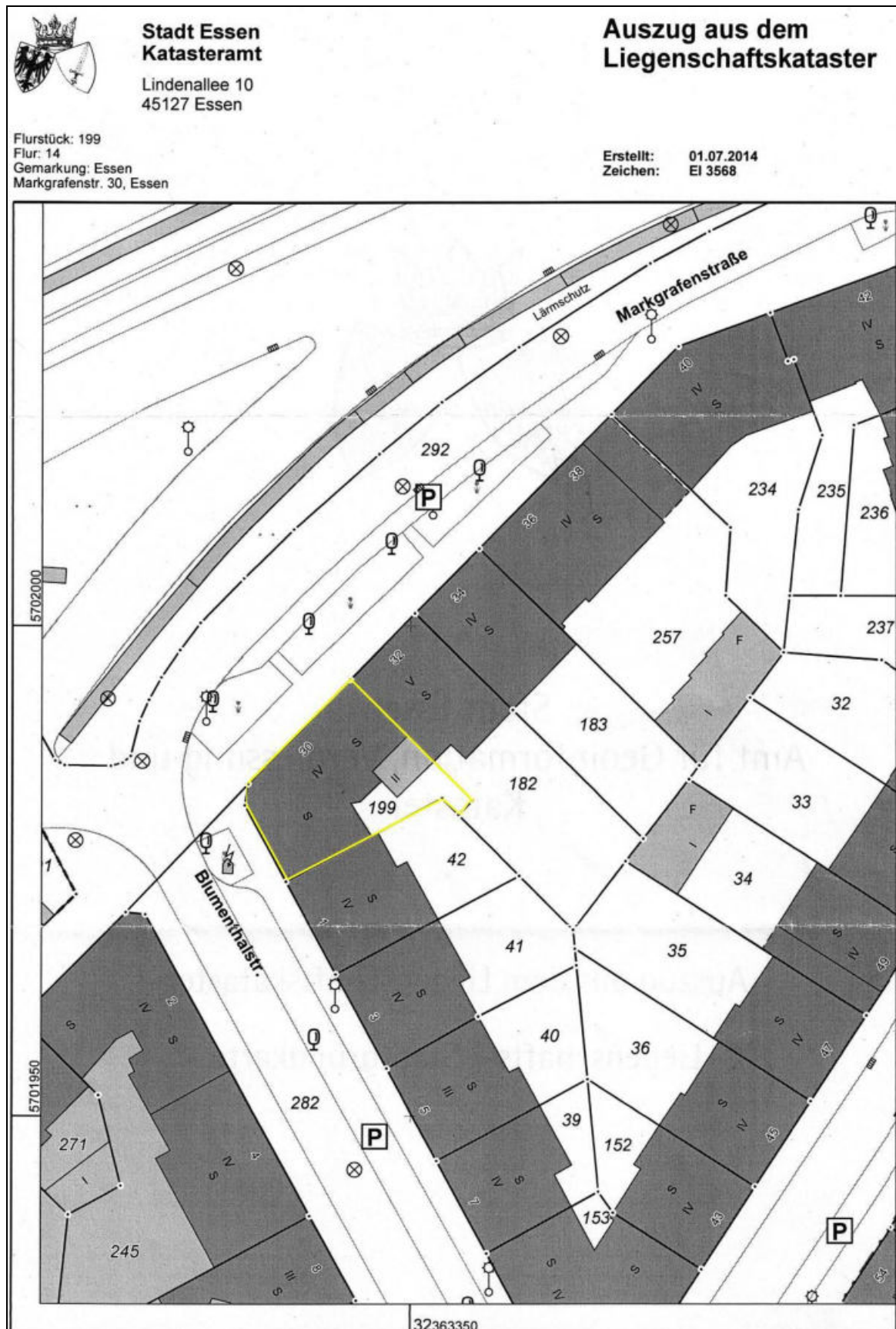
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen – Südostviertel eingefügt.



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 199 eingefügt:



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 11086:

Amtsgericht Essen		Grundbuch von Essen			Blatt 11086	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	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1	2	3				4		
1		12589/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Essen 14 199 Gebäude- und Freifläche, Blumenthalstr., Markgrafenstr. 30 verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 4 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 (ÜR-Nr. 94/2008, 151/2008, Notar Klaus H. Kaesler, Dortmund). Von Blatt 4334 hierher übertragen. Eingebracht am 28.03.2008.				2	37	

In **Abteilung II** des Grundbuches von Essen Blatt 11086 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:



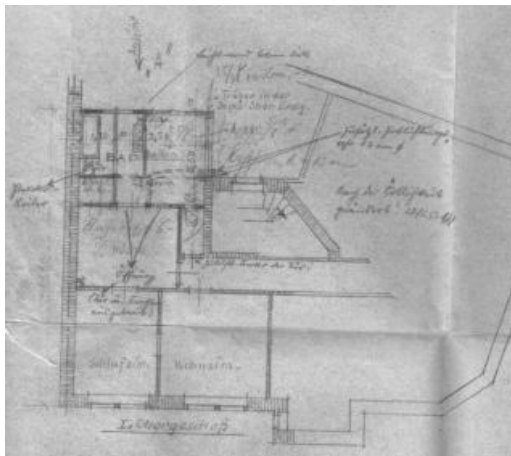
Aufgrund der geringen Festsetzungen handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich deshalb nach § 34 BauGB. Gem. § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen 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:

Bei der Besichtigung in 2019 und 2020 desselben Objekts sowie der Wohnungseigentume Nr. 3, 4 und Nr. 6 wurde festgestellt, dass die Aufteilung der Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss nicht dem Aufteilungsplan aus der Teilungserklärung entsprechen.

So wurden einige Räume des Wohnungseigentums Nr. 4 von den Mietern des Wohnungseigentums Nr. 3 genutzt, indem Wandöffnungen hergestellt wurden. Ebenso waren Verbindungen der Wohnung Nr. 5 zu Räumen des Wohnungseigentums Nr. 6 hergestellt worden. Laut Informationen der damaligen Mieter von den Wohnungen Nr. 3 und Nr. 6 hatten diese Mietverträge über die auch tatsächlich genutzten Räume.

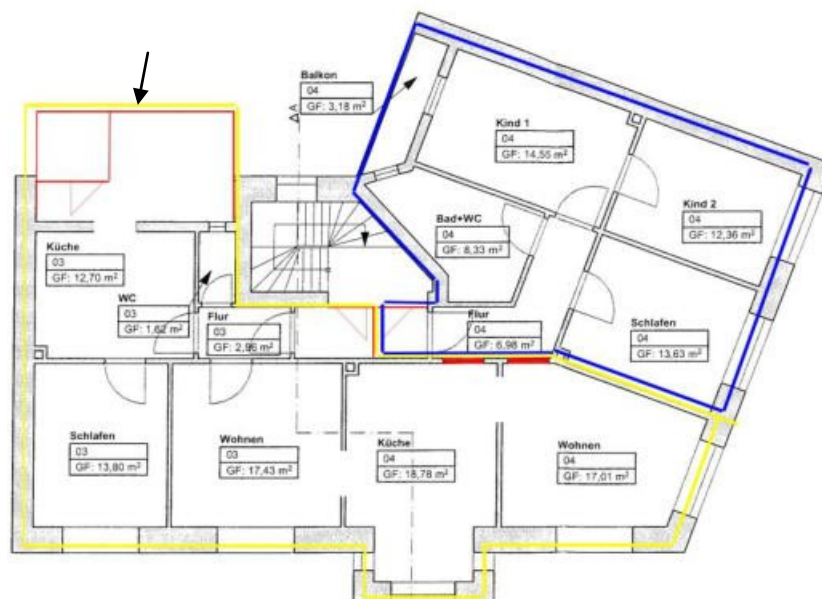
Auch weichen die Pläne der Teilungserklärung von den tatsächlichen Gebäudeabmessungen ab. So ist der Anbau im Bereich der Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss gar nicht eingetragen, obwohl dieser schon 1951 genehmigt und 1953 abgenommen wurde.



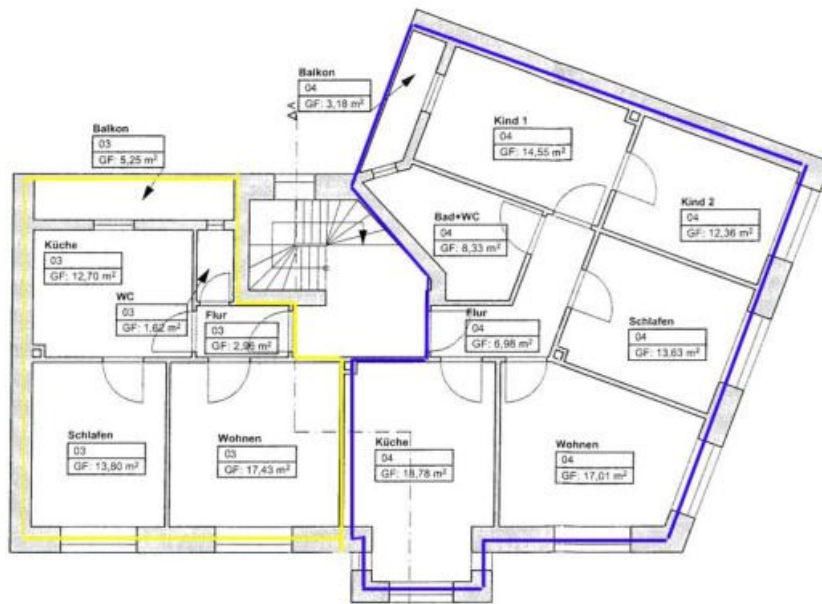
Plan aus der Bauakte, genehmigter Anbau im 1. OG

Vermutlicher Istzustand (aus 2019/2020):

Der zu bewertenden **Wohnung Nr. 4** wurden Teile des gemeinschaftlichen Treppenhauses als Flur zugeordnet. Des Weiteren wurden die beiden Räume zur Markgrafenstraße der Nachbarwohnung Nr. 3 zugeordnet und auch so vermietet:



Plan Istzustand 1.OG (die gelbe bzw. blaue Umrandung entspricht der tatsächlichen Nutzung.)



Plan gemäß Teilungserklärung 1.OG (die blau umrandete Wohnung ist das zu bewertende Sondereigentum Nr. 4)

Analog wurde auch das 2.OG abweichend von der Teilungserklärung genutzt.

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 Eigentümersammlung einberuft und die offenen Fragen klärt und abstimmt. Da es keine Hausverwaltung gibt, kann zurzeit an dem chaotischen Zustand keine Änderung erfolgen.

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

Für das zu bewertende Sondereigentum Nr. 4 wird von einer Nutzung gemäß Teilungserklärung und Baurecht ausgegangen.

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 Wohnungseigentum Nr. 4 befindet sich im 1. Obergeschoss rechts.

Zuzüglich 1 Kellerraum Nr. 4.

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.

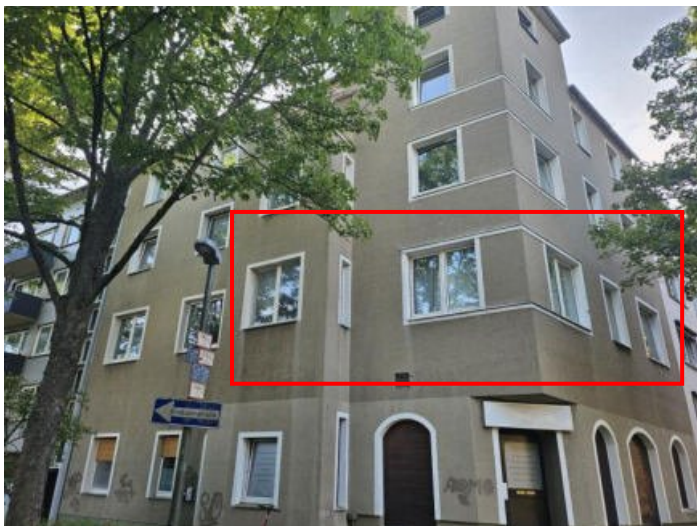


Bild 02

Übersichtsbild

Blick auf den Eckbereich des Gebäudes. Im Bild sind die Fenster des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 4, welches im 1. OG liegt, zu sehen. Das Zimmer mit den Erkerfenstern und das Eckzimmer mit zwei Fenstern wurden in 2019/2020, entgegen dem Aufteilungsplan, von der Nachbarwohnung Nr. 3 (linker Gebäudeteil) genutzt.



Bild 03

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 schmalen Strukturglasfeld und einem Oberlicht als Rundbogen ausgeführt. Die Kellerfenster liegen im Sockelbereich.



Bild 04
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 05
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.

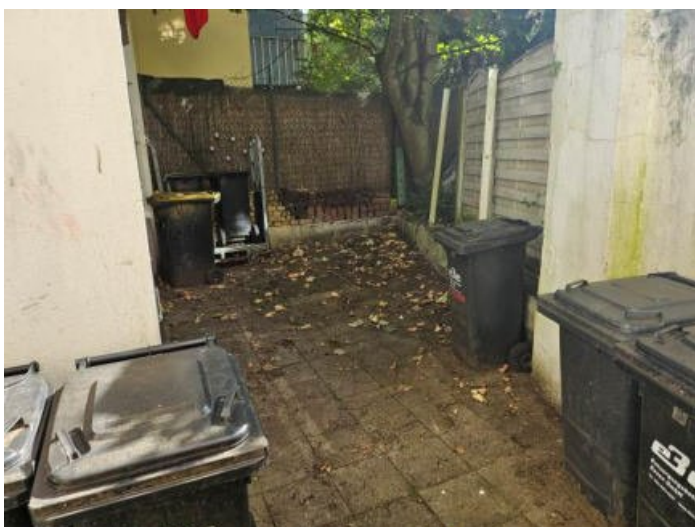


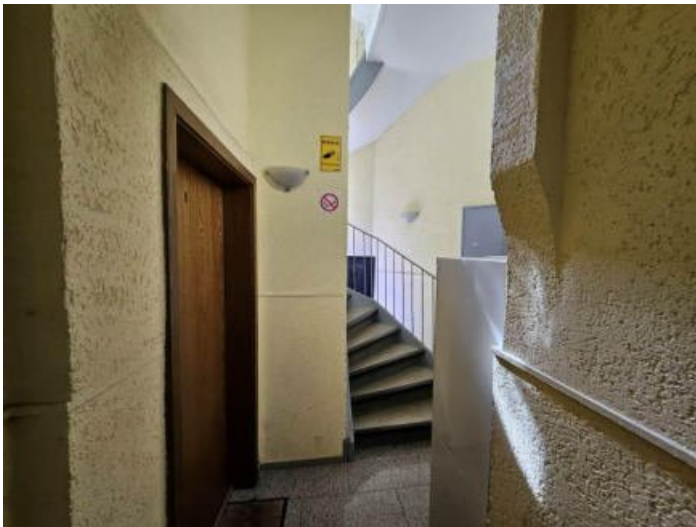
Bild 06
Übersichtsbild

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.

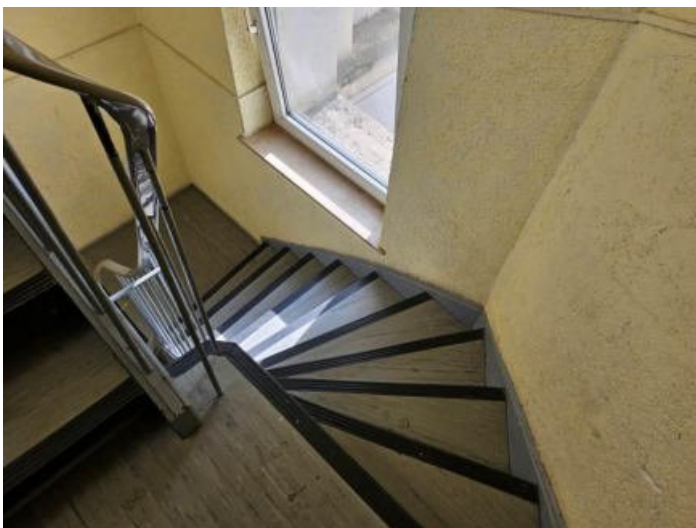
**Bild 07****Flur/Treppenhaus**

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 08****Flur/Treppenhaus**

Blick in die andere Richtung. Am Ende des Eingangsflures wird auf der linken Seite das Sondereigentum Nr. 1 erreicht. Daran anschließend das Treppenhaus mit der Geschosstreppe und dahinter der Zugang zum rückwärtigen Hofraum.

**Bild 09****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 10****Wohnungseigentum Nr. 4**

1.OG rechts (von der Straße aus gesehen)

Blick auf das Treppenpodest im 1.OG und links die Wohnungseingangstür zu der zu bewertenden Wohnung Nr. 4. Es handelt sich um eine alte Holz- tür in Holzzarge mit Oberlichtern.

An den Türpositionen ist zu erkennen, dass die Aufteilung auch aktuell nicht dem Teilungsplan entspricht.

Die Elektrounterverteilung befindet sich links an der Wand im Hausflur.

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. 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:** (als Praxis genehmigt, derzeit als Wohnung genutzt): Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Flur, Schlafzimmer, Küche als Durchgangsraum 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 und Bad.
- 1.OG links:** Eine 2-Zimmer Wohnung mit Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad und Loggia.
- 1. OG rechts:** **Zu bewerten:** 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 mit 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.

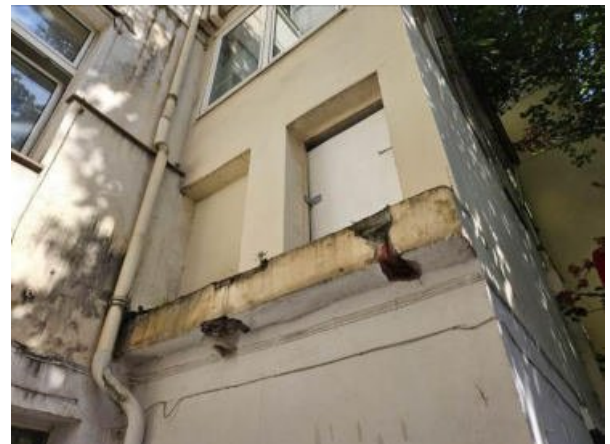
Baulicher Zustand:

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 Schieflage.

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 2019/2020, 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. 4

anteilig: $\frac{120.000 \text{ €} \times 12.589}{100.000} = 15.106,80$

rd. 15.100,00 €

Anmerkung: Es handelt sich nicht um eine abschließende Begutachtung der Bausubstanz. Dies kann in einem Verkehrswertgutachten nicht geleistet werden. Hierzu bedarf es eines Bauschadensgutachtens oder eines Beweissicherungsverfahrens. Aus diesem Grund ist die Auflistung der Mängel und Schäden nicht abschließend. In einem Verkehrswertgutachten wird sich ein Allgemeinüberblick verschafft und eine Wertminderung aufgrund des offensichtlichen Zustandes geschätzt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen (Allgemein-) Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine

diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

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. 4

Anmerkung: Die Innenräume der zu bewertenden Wohnung konnten nicht besichtigt werden. Über Ausführung, Ausstattung und Zustand kann folglich keine gesicherte Aussage gemacht werden.

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Wohnungseigentum Nr. 4 liegt im 1. OG, rechts (von der Straße aus gesehen).
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	Eine 4-Zimmer Wohnung von rd. 95 m ² Wohnfläche lt. Teilungserklärung. Aufteilung gemäß Aufteilungsplan: Flur, Küche, Loggia, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer und. Zuzüglich 1 Keller- raum Nr. 4. Anmerkung: Im Jahr 2019/2020 wurden zwei der Räume durch die Nachbarwohnung WE Nr. 3 genutzt, obwohl sie laut Teilungserklärung der zu bewertenden Wohnung WE Nr. 4 zugeordnet sind. Außerdem wurde der Flur in den gemeinschaftlichen Treppenraum hin erweitert. Das konnte auch aktuell bestätigt werden.
Fußböden:	Aktuell nicht bekannt. 2019/2020: Laminatbelag. Bad mit Keramikplattenbelag. Loggia mit Estrich.
Wände:	Aktuell nicht bekannt. 2019/2020: Erker- und Eckzimmer mit Putz, Tapete und Anstrich. Bad gefliest.
Decken:	Aktuell nicht bekannt. 2019/2020: Erker- und Eckzimmer mit Holzprofilbretterverkleidung.
Türen:	Aktuell nicht bekannt. 2019/2020: Zwischen Erker- und Eckzimmer zweiflügelige Holzschiebetür mit Glasausfachungen.

Fenster:	Aktuell nicht bekannt. 2019/2020: Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Sanitäranlagen:	Aktuell nicht bekannt. 2019/2020: konnte ebenfalls nicht besichtigt werden.
Heizung:	Aktuell nicht bekannt. 2019/2020: Gaszentralheizung. Heizkörper (angeblich im Bad in Handtuchhalterform). Warmwasser über Durchlauferhitzer.
Elektroinstallation:	Aktuell nicht bekannt. 2019/2020: Einfache Ausführung.
Vermietungszustand:	Ob die Wohnung vermietet oder von der Eigentümerin eigen genutzt ist, konnte nicht geklärt werden.

Baulicher Zustand:

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

Was die Räume betrifft, so stimmt der Istzustand baulich nicht mit dem Plan der Teilungserklärung überein (siehe Seite 16/17).

Der erste Teil des Eingangsflures liegt im Bereich des gemeinschaftlichen Treppenraumes und ist rückzubauen.

Im Jahr 2019/2020 wurden Erkerzimmer und Eckzimmer von der Wohnung Nr. 3 genutzt. Die verschlossenen Türöffnungen im Flur der zu bewertenden Wohnung Nr. 4 müssten wieder hergestellt werden, der Durchbruch zur Wohnung Nr. 3 zu verschließen.

Außerdem wurde der genehmigte Anbau (Esszimmer und Bad) nicht in der Teilungserklärung berücksichtigt. Hier besteht Klärungsbedarf zwischen den Eigentümern des Hauses. Die Teilungserklärung ist entsprechend zu ändern.

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.

Ein Sicherheitsabschlag für eventuelle Schäden und Mängel in den nicht besichtigten Innenräume wurde nicht vorgenommen.

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 Wohn- und Nutzflächen wurden aus der Teilungserklärung übernommen, da die Räume auch in 2019/2020 größtenteils nicht zugänglich waren und somit kein gesondertes Aufmaß vorgenommen werden konnte. Im Jahr 2019 wurde ein Aufmaß für das darüber liegende Wohnungseigentum Nr. 6 vorgenommen, die Wohnfläche wurde mit rd. 94,00 m² berechnet. Die Wohnflächenberechnung der Teilungserklärung für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 4 mit rd. 95,00 m² erscheint somit plausibel.

Wohnungseigentum Nr. 4 gemäß Teilungserklärung

Flur:	6,98 m ²
Bad:	8,33 m ²
Küche (ehemals Kind 1):	14,55 m ²
Kind 2:	12,36 m ²
Schlafen:	13,63 m ²
Eckzimmer (ehemals Wohnen):	17,01 m ²
Erkerzimmer (ehemals Küche):	18,78 m ²
Loggia:	<u>3,18 m²</u>
	94,82 m ²

Wohnfläche gesamt: **rd. 95,00 m²**

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

Im vorliegenden Fall stehen keine geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung, um im Sinne der §§ 12 und 25 ImmoWertV ein zuverlässiges Bewertungsergebnis erzielen zu können. Jedoch kann ein Vergleichsfaktorverfahren angewandt werden, da der Gutachterausschuss der Stadt Essen **Immobilienrichtwerte** sowie deren zugehörigen Eigenschaften angegeben hat. Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2025. Sie sind mit dem vom Gutachterausschuss Essen festgestellten Index für Wohnungseigentum anzupassen.

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

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

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

3.2. Bodenwertermittlung

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

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

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

3.2.1 Bodenrichtwert

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

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

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



Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke beziehen sich modellbedingt auf eine Baulandtiefe bis zu 40 m. Grundstücke mit größerer Tiefe sind in der Regel qualitativ zu unterteilen, 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 Wohnungseigentum Nr. 4:

anteilig: $\frac{107.000 \text{ €} \times 12.589}{100.000} = 13.470,23$

rd. 13.500,00 €

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)

Rohertrag

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

Wohnnutzung

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Terrassen

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

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Bodenwert

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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.

Der Liegenschaftszinssatz wird mit **2,0 %** geschätzt (generell Vermietungsobjekt, einfache bis mittlere Lage).

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

Ob die Wohnung vermietet ist, oder von der Eigentümerin eigen genutzt wird, konnte nicht festgestellt werden.

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

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Die Basiswerte der Tabelle 1 des Mietspiegels beziehen sich auf eine ortsübliche Miete in Essen, die neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung lediglich die nachstehend aufgeführten Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten gemäß §27 II.BV enthält: Verwaltungskosten, Kosten für Instandhaltung und Mietausfallwagnis.

Der Mietwert setzt sich zusammen aus dem *Basiswert*, dem Einfluss der Wohnlage (Tabelle 2), dem Einfluss der Wohnfläche (Tabelle 3) und dem Einfluss der Art, Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten (Tabelle 4 mit Punkt 9. des Mietspiegels).

Basiswert gem. Tabelle 1 (Baujahr 1907): **rd. 6,97 €/m²**

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

Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3 (95 m²) * 1,00

Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges
gem. Punkt 8 und 9. etc. (Ausstattung, kein Balkon etc.) * 1,00

Mietwert gem. Mietspiegels:

$6,97 \text{ €} * 0,94 * 1,00 * 1,00 = 6,55 \text{ €/m}^2$ **rd. 6,55 €/m²**

Ortsübliche Nettokaltmiete Wohnungseigentum Nr. 6

Wohnung Nr. 6	95 m ²	6,55 €/m ²	622,25 €/Monat	7.467,00 €/Jahr
---------------	-------------------	-----------------------	----------------	-----------------

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt 7.467,00 €

Es wird von der ortsüblich erzielbaren Miete ausgegangen.

3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 4

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete **7.467,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 420 € / Wohnung) - 420,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,80 € /m² Wohnfläche bei 95 m²) - 1.311,00 €

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen): - 149,34 €

- 1.880,34 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.880,34 €

Jährlicher Reinertrag 5.586,66 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

2,0 % x 13.500,00 € - 270,00 €

Ertrag des Wohnungseigentums 5.316,66 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 27 Jahre

* Vervielfältiger * 20,707

bei 27 Jahren Restnutzungsdauer und 2,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlage 110.092,08 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 13.500,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 123.592,08 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Rückbau etc. (sh. Seite 28/29) - 10.000,00 €

- Wertminderung aufgrund erforderlicher Instandsetzungsarbeiten:

Anteilige Wertminderung am Gemeinschaftseigentum,

(siehe Seite 25/26) ca. - 15.100,00 €

98.492,08 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 4: rd. 98.000,00 €

3.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 30/31 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

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

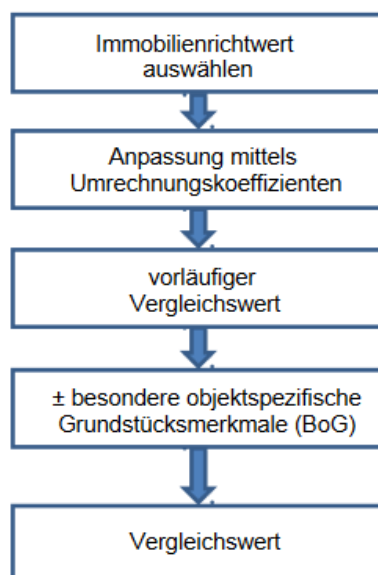
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

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

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

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

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



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

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

Mit den Umrechnungskoeffizienten können Kaufpreise (Auskunft aus der Kaufpreissammlung) auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts in Vergleichspreise umgerechnet werden. Details hierzu sind dem Leitfaden zur Ermittlung von Vergleichswerten in NRW der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 06/2015, zu entnehmen, vgl. www.boris.nrw.de unter DATEN „Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW“. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Die Umrechnungskoeffizienten 2025 sind den Örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten 2025 zu entnehmen, die in BORIS.NRW veröffentlicht sind (www.boris.nrw.de).

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

Allgemeines

Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)

Grundsätzliches

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

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

Ermittlung

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 1 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Die Ermittlung eines Vergleichswertes im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend durch Quervergleiche und sachverständige Würdigung noch qualitätsgesichert und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt.

Anwendung

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten.

Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Diese können unter „Örtliche Fachinformationen anzeigen“ eingesehen und heruntergeladen werden. Weichen die Eigenschaften der Immobilie stark vom örtlichen Immobilienrichtwert ab, ist die Aussagekraft der Immobilienpreisauskunft sachverständig einzuschätzen.

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen. Es handelt sich hierbei um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohnfläche) bezogene, durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück.

Immobilienrichtwerte ersetzen nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie.

Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplatz etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Darüber hinaus können weitere Einflussmerkmale bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie zum Beispiel: Mikrolage (direkte Umgebung des Objektes) besondere bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Gebäudestandard, Anzahl der Eigentume im Gebäude, Vorhandensein von Balkon / Terrasse und Vorhandensein von Stellplatz / Garage.

Der so ermittelte vorläufige Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen, insbesondere wenn die individuellen Merkmale von der Richtwertnorm stark abweichen. Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, Wert von Garagen / Stellplätzen) und führen im Ergebnis zum Vergleichswert.

Zur zeitlichen Anpassung ist anzumerken, dass es in den letzten 2 Jahren Preisabfälle gab, nach einem jahrelangen Anstieg. Von dem Stichtag des Immobilienrichtwertes, 01.01.2025 bis zum Wertermittlungsstichtag wird von einer Stagnation ausgegangen. Siehe auch Wohnungseigentumsindex gem. GMB Essen:

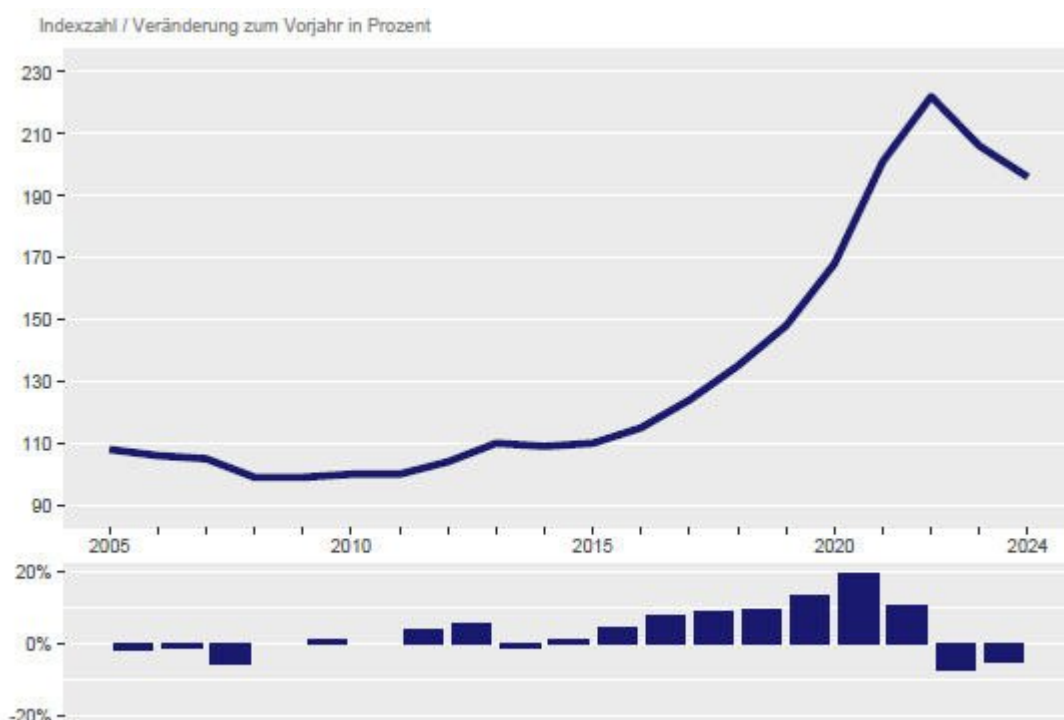


Abbildung 6.4: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 117393, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Huttrop
Immobilienrichtwertnummer	117393
Immobilienrichtwert	2350 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2025
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1962
Wohnfläche	69 m²
Balkon/Terrasse	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Tabelle 1: Richtwertdetails

3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 4

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

Immobilienrichtwert			2.350,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungstichtag	01.01.2025	21.08.2025	1,0 2.350,00 €/m ²
Mikrolage		Randlage zur niedrigpreisigeren Zone, * 0,90 Randlage Autobahn, * 0,90	2.350,00 €/m ² *0,90 *0,90 = 1.903,50,00 €/m ²
Angepasster IRW			rd. 1.900,00 €/m²
Baujahr	1962	1907	1,00
Wohnfläche	69 m ²	95 m ²	1,057
Gebäudestandard	mittel	Einfach bis mittel	0,843
Wohneinheiten im Gebäude	7-12 WE je Eingang	7 WE und 2 TE	1,00
Terrasse / Balkon	Vorhanden	Vorhanden	1,00
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Nicht Vorhanden	1,00
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Ggf. Vermietet	0,905
Summe Zu / Abschläge			1.900,00 €/m ² *1,057 *0,843 *0,905
Vorläufiger Vergleichswert			1.532,16 €/m ²
Angepasster Vergleichswert			rd. 1.530,00 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		95 m ²	94.380,00 €
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“		Abweichungen Teilungserklärung, fehlende Hausverwaltung etc. * 0,90	145.350,00 € *0,90 = 130.815,00 €
Stellplatz			
BoG (sh. wie Ertragswert)			- 25.100,00 € 105.715,00 €
Vergleichswert			rd. 106.000,00 €

3.5 Ableitung des Verkehrswertes

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. §6 Abs.4 ImmoWertV.

Zur Bestimmung der dem jeweiligen Verfahrenswert beizumessenden Gewichtung sind die Regeln maßgebend, die für die Verfahrenswahl gelten. Ein Verfahrensergebnis ist demnach umso gewichtiger, je mehr ein Verfahren den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht zu dem das Bewertungsobjekt gehört und je zuverlässiger die für eine marktkonforme Anwendung des Verfahrens erforderlichen Wertansätze und insbesondere die verfahrensbezogenen Sachwertfaktoren (Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor) aus dem arten - und ortsspezifischen Grundstücksteilmarkt abgeleitet wurden.

3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 4

Der Vergleichswert wurde mit rd. 106.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 98.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten sind mit großer Sicherheit abgeleitet wie auch die Daten des Vergleichswertverfahrens. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Ertragswert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Vergleichswert = **rd. 101.000 €**.

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 dies in der Teilungserklärung steht, konnte nicht begutachtet werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Teilungserklärung geändert werden muss, allein schon wegen anderer baulicher Gegebenheiten. Eine Hausverwaltung ist vermutlich nicht vorhanden. Das Gebäude befindet sich in einem ungepflegten und stark renovierungsbedürftigen Zustand.

Das zu bewertende Wohnungseigentum **Nr. 4** liegt im 1. Obergeschoss rechts, hat eine Größe von 95 m². Die Aufteilung gemäß Teilungserklärung ist mit Küche, Diele, Bad, 4 Zimmer und Loggia. Jedoch ist davon auszugehen, dass der Istzustand baulich nicht mit dem Plan der Teilungserklärung übereinstimmt (siehe Seite 15-17). Die nicht rechtmäßige Erweiterung des Flures in den gemeinschaftlichen Treppenraum muss rückgebaut werden.

Die Räume der Wohnung konnten nicht besichtigt werden, folglich kann keine Aussage über Ausstattung und Zustand gemacht werden. Das Objekt wurde, in Absprache mit dem Amtsgericht Essen, ohne Innenbesichtigung bewertet.

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

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

Der Verkehrswert für **12.589 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in **45138 Essen, Markgrafenstraße30**, Gemarkung Essen, Flur 14, Flurstück 199, Wohnungsgrundbuch von Essen Blatt 11086, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 4** des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungstichtag 21.08.2025 mit

rd. 101.000,00 Euro

In Worten: einhunderteintausend Euro geschätzt.

(entspricht bei einer Wohnfläche rd. 95 m²: rd. 1.060 €/ 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 15.100 € ergäbe sich ein Wert von rd. 126.000 € (= rd. 1.330 €/ m² WF).

Mülheim a.d. Ruhr, den 27.09.2025



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 10.06.1006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

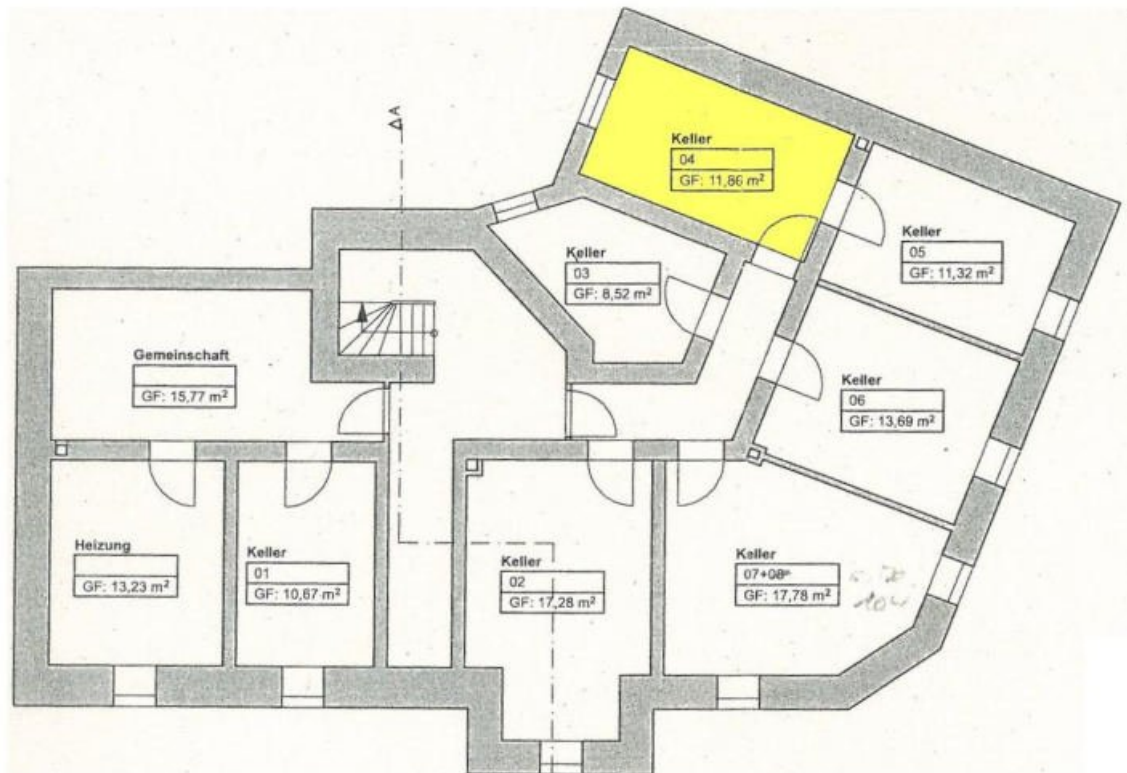
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

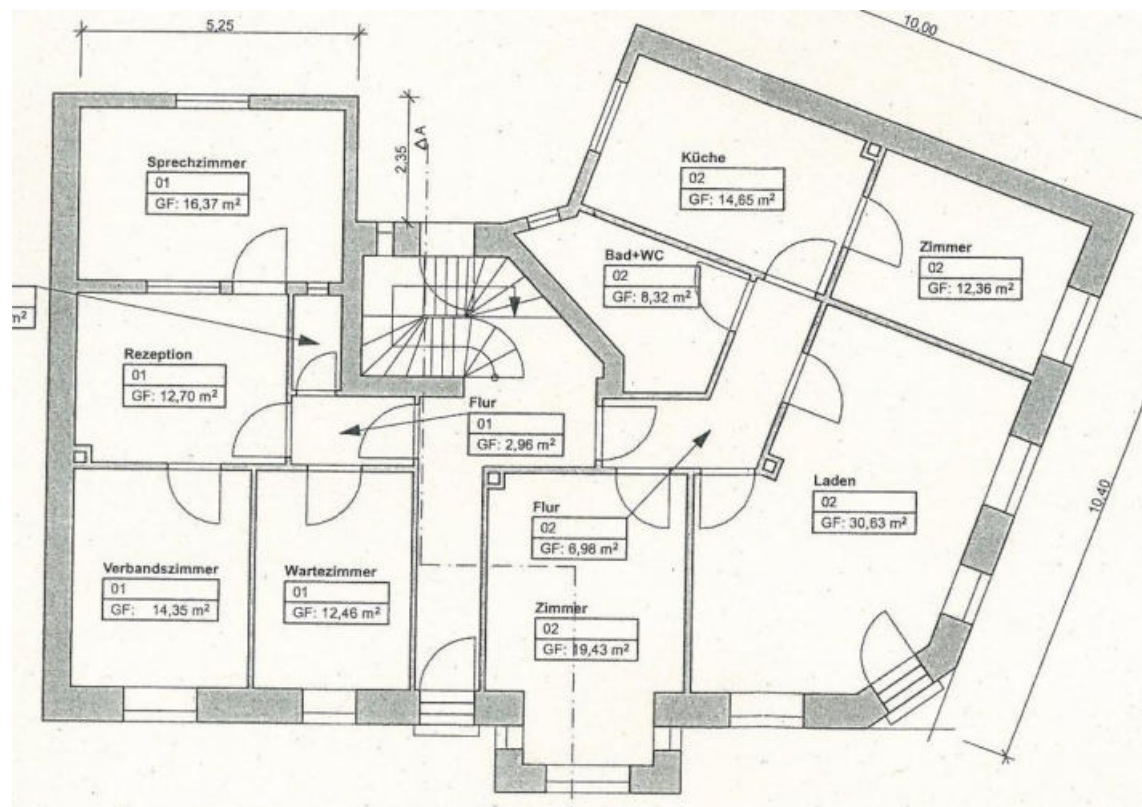
Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2

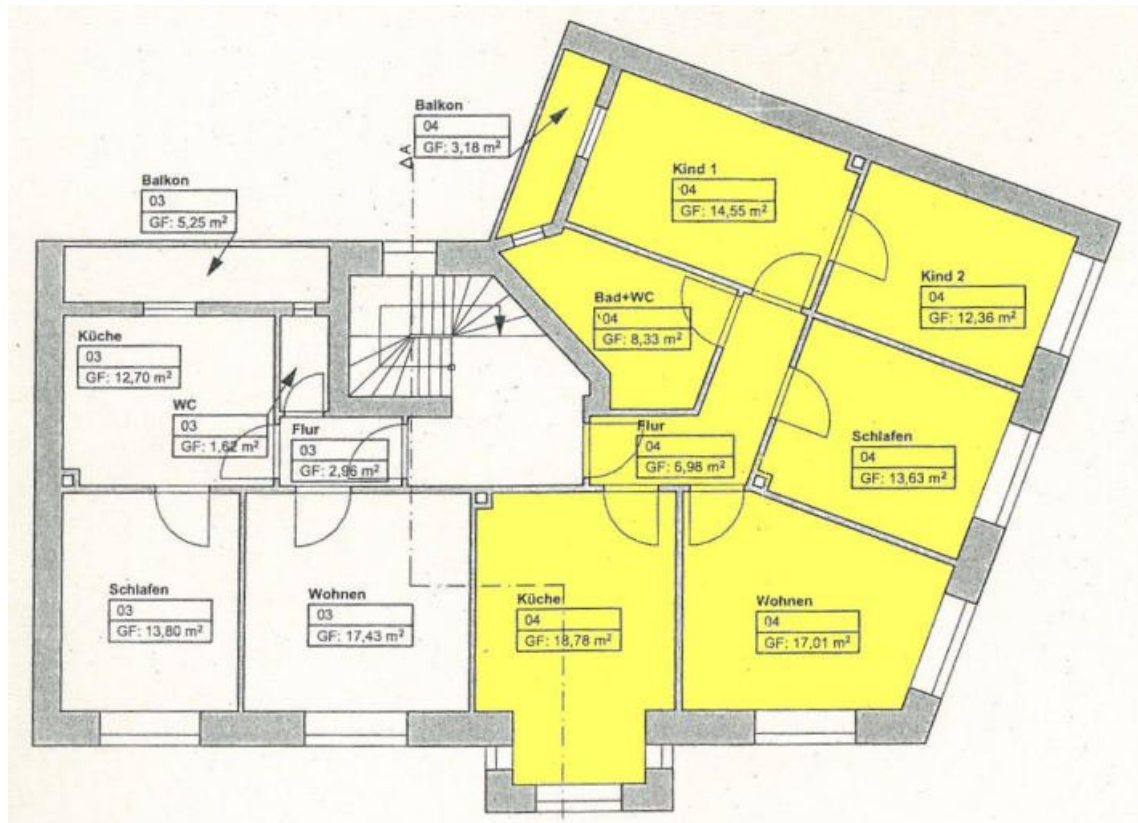


Grundriss KG gemäß Teilungserklärung mit dem zugehörigen **Kellerraum Nr. 4**

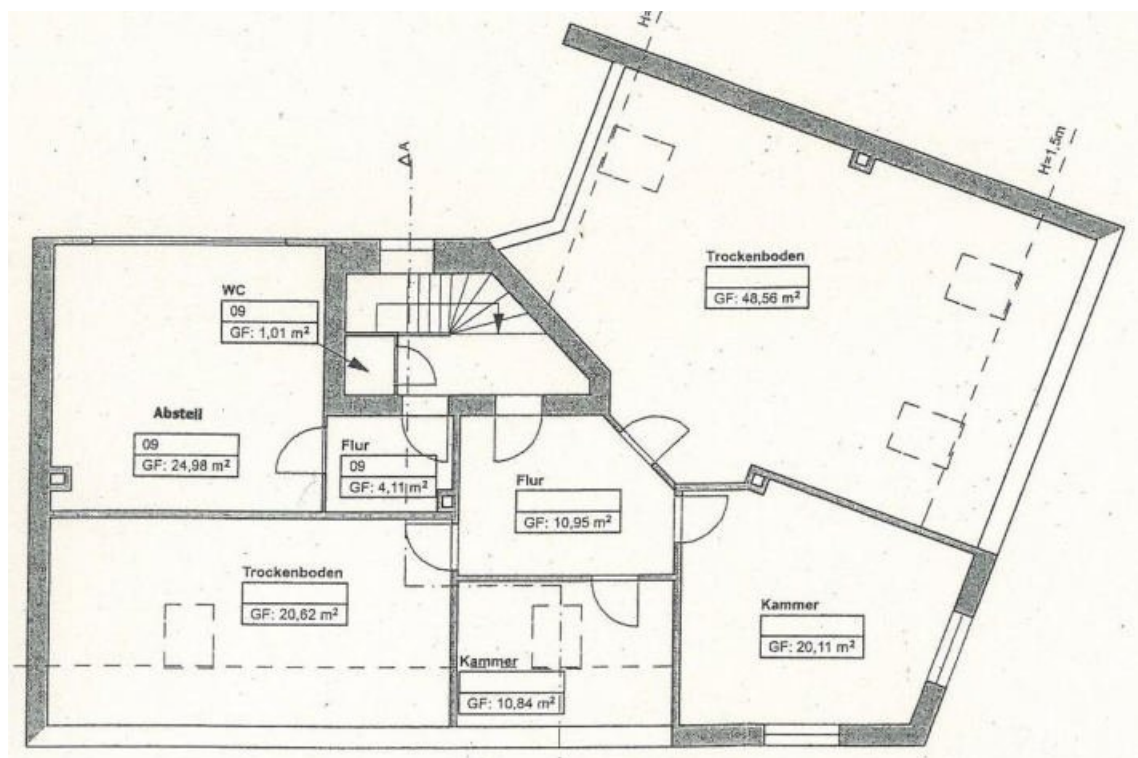


Grundriss EG gemäß Teilungserklärung

Anlage 3

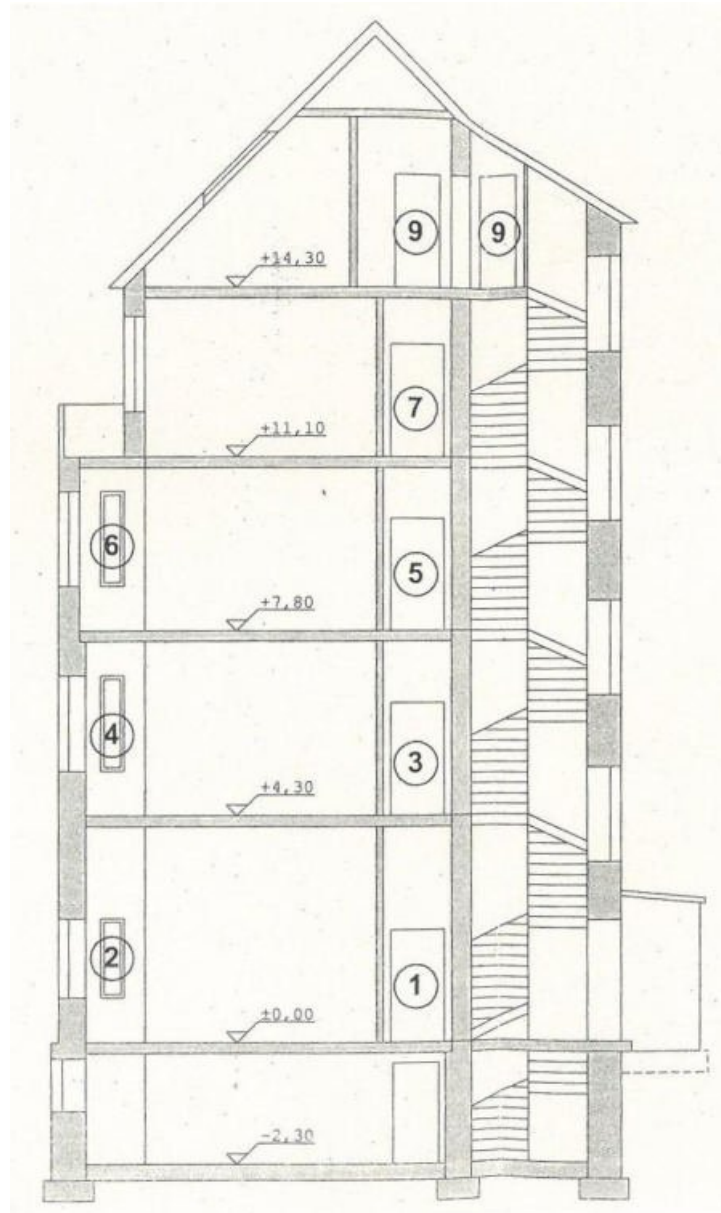


Grundriss 1.OG gemäß Teilungserklärung
mit dem zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 4**



Grundriss DG gemäß Teilungserklärung

Anlage 4



Gebäudeschnitt gemäß Teilungserklärung