

ANONYMISIERTE VERSION DES GUTACHTENS

14.11.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 180 K 9/25



Objekt: 18,45 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit neun Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 45279 Essen, Kürenbergweg 2, 4, 6, 8, Veldeckestraße 17, 19 Von-der-Vogelweide-Straße 67, 69, 71 /Reuenthalweg Gemarkung Freisenbruch, Flur 10, Flurstücke 168 und 315 verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 48** gelegen im Haus **Kürenbergweg 2**, 2. OG rechts nebst Kellerraum und Abstellraum im DG, Wohnungsgrundbuch von Freisenbruch Blatt 1288

Verkehrswert: 119.000,00 Euro

Wertermittlungsstichtag
(= Qualitätsstichtag): 24.09.2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	10
1.3 Erschließungszustand	11
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	13
2. Gebäudebeschreibung	16
2.1 Fotoreportage	17
2.2 Ausführung und Ausstattung	21
2.3 Massen und Flächen	28
3. Verkehrswertermittlung	29
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	29
3.2. Bodenwertermittlung	31
3.2.1 Bodenrichtwert	31
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	32
3.3 Ertragswertermittlung	34
3.3.1 Ertragswert	39
3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 48	40
3.4 Vergleichswertermittlung	41
3.4.1 Immobilienrichtwert	44
3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 48	45
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	46
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 48	46

Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 06.06.2025
(Eingang 18.06.2025):

xxxx

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßen und Verkehr der Stadt Essen vom 21.08.2025
 - 1.2 Schreiben der Stadt Essen, Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster, über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht vom 10.07.2025
 - 1.3 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation:
<https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>
 - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg 04.08.2025 und Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
 - 1.5 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes vom 11.07.2025
 - 1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen-Steele, Wohnungsgrundbuch von Freisenbruch, Blatt 1288 vom 03.04.2025.
 - 1.7 Auskunft über das Geoportal Essen zum planungsrechtlichen Zustand:
<https://geoportal.essen.de/planenbauen/>
 - 1.8 Schreiben des Einwohneramts Essen, Wohnungsangelegenheiten, vom 09.07.2025
 - 1.9 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.10 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2025.
 - 1.11 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.12 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen: <https://geoportal.essen.de/laermkarte/>
 - 1.13 Einsicht in die Starkregenkarte: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>
 - 1.14 Teilungserklärung und zugehörige Aufteilungspläne
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 24.09.2025.
Teilnehmer:
xxx, xxx
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
 - 2.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. I. Heppner ausgeführt wurden: Fotoreportage am Ortstermin.

Das zu bewertende Objekt 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.

3. Eigentümerin: xxx.
4. Feststellungen auf Grund von Anfragen bei der Hausverwaltung:
 - 4.1 Angaben zu den Rücklagen, Energieausweis, Informationen zu Sonderumlagen etc.
 - 4.2 Verwalter im Sinne von §§ 29ff.WEG ist die xxx
5. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 24.09.2025 festgelegt.
6. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 56 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit 8 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich wurden eine anonymisierte Internetversion als PDF und eine PDF des Gutachtens gefertigt.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Essen (ca. 590.000 Einwohner).

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

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

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



Quelle: wikipedia.de

Lage, Entfernungen:

Essen-Freisenbruch.

Der Stadtteil Freisenbruch liegt am östlichen Rand des Essener Stadtgebiets und grenzt an die Stadt Bochum. Er gehört zum Stadtbezirk VII (Steele/Kray) und umfasst eine Fläche von rund 3,8 km². Die Bebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, darunter Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie größere Wohnsiedlungen wie das Bergmannsfeld. Gewerbliche Nutzungen sind nur in kleineren Bereichen vorhanden und spielen eine untergeordnete Rolle.

Die verkehrliche Anbindung ist durch den S-Bahn-Haltepunkt Essen-Eiberg (Linie S1) sowie mehrere Buslinien, darunter der Nachtexpress NE5, gewährleistet. Über die nahegelegene Bundesautobahn A40 (Ruhrschnellweg) besteht Anschluss an das regionale

Straßennetz. Die Nahversorgung ist im Stadtteil grundsätzlich gesichert, größere Einkaufs- und Dienstleistungsangebote befinden sich im benachbarten Essen-Steele. Der Stadtteil verfügt über mehrere Grünflächen und kleinere öffentliche Grünanlagen.

Entfernungen von dem zu bewertenden Objekt:

Bis zum City-Bereich von Essen (Hauptbahnhof) sind es ca. 6,5 km in westlicher Richtung.

Die Anbindung an die Autobahn erfolgt in ca. 3 km Entfernung in nördlicher Richtung über die Anschlussstelle Essen-Kray zur A 40.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere Wohnlage gem. Mietspiegel der Stadt Essen 2022; Faktor 1,0.

Der *Kürenbergweg* verläuft ca. 200 m südlich der Durchgangsstraße Bochumer Landstraße in Ostwest-Richtung. Am westlichen Ende im Bereich der *Vonder-Vogelweide-Straße* befindet sich das zu bewertende Objekt, ausgeführt als Eckbebauung.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und kleinere Einzelhandelsbetriebe befinden sich entlang der Bochumer Landstraße und sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Schulen und ein Krankenhaus sind in 10 min. Fußweg zu erreichen. Die S-Bahn-Station Essen-Steele-Ost (Linie S1) liegt rund 1km entfernt und bietet direkte Verbindungen nach Essen-Zentrum und Dortmund. Mehrere Buslinien ergänzen die Anbindung.

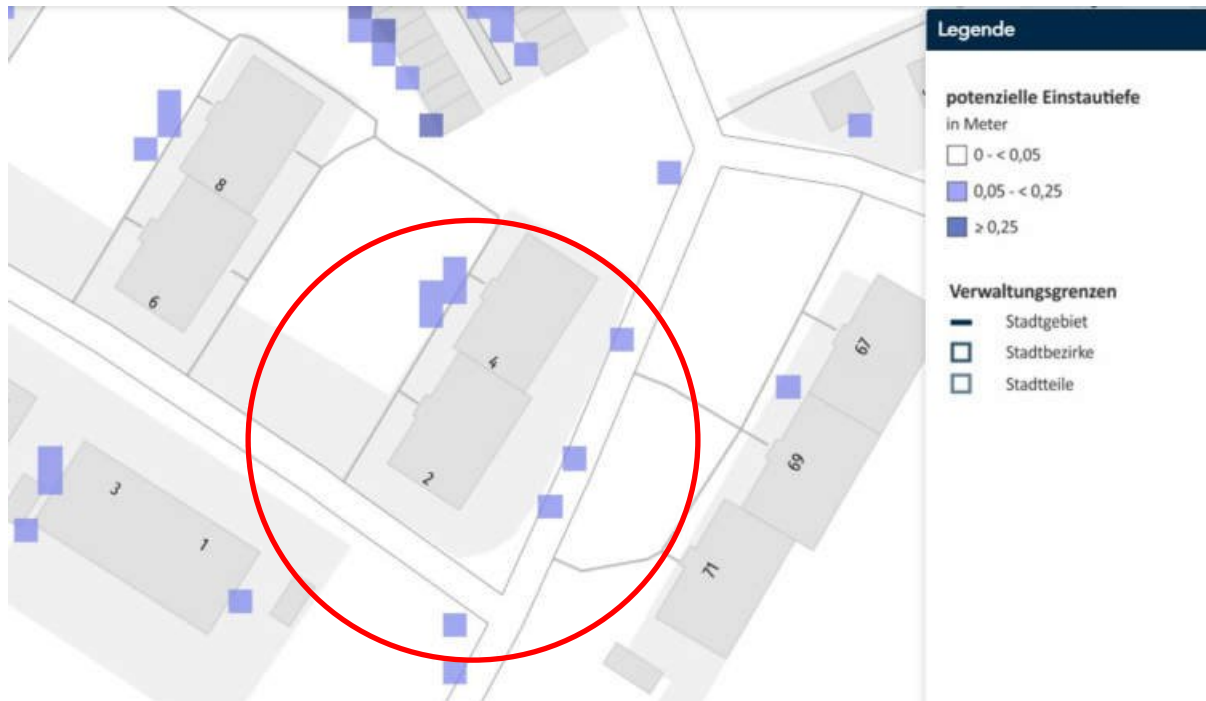
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Die zu bewertende Gesamtanlage besteht aus neun dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit nicht ausgebauten Dachgeschossen, aufgeteilt in insgesamt 54 Eigentumswohnungen darunter das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 48.

In der näheren Umgebung sind überwiegend Ein- und Zweifamilienreihenhäuser, vereinzelt auch Mehrfamilienhäuser sowie eine Kita, Kita Vogelweide.

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

Starkregenerereignisse: 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.

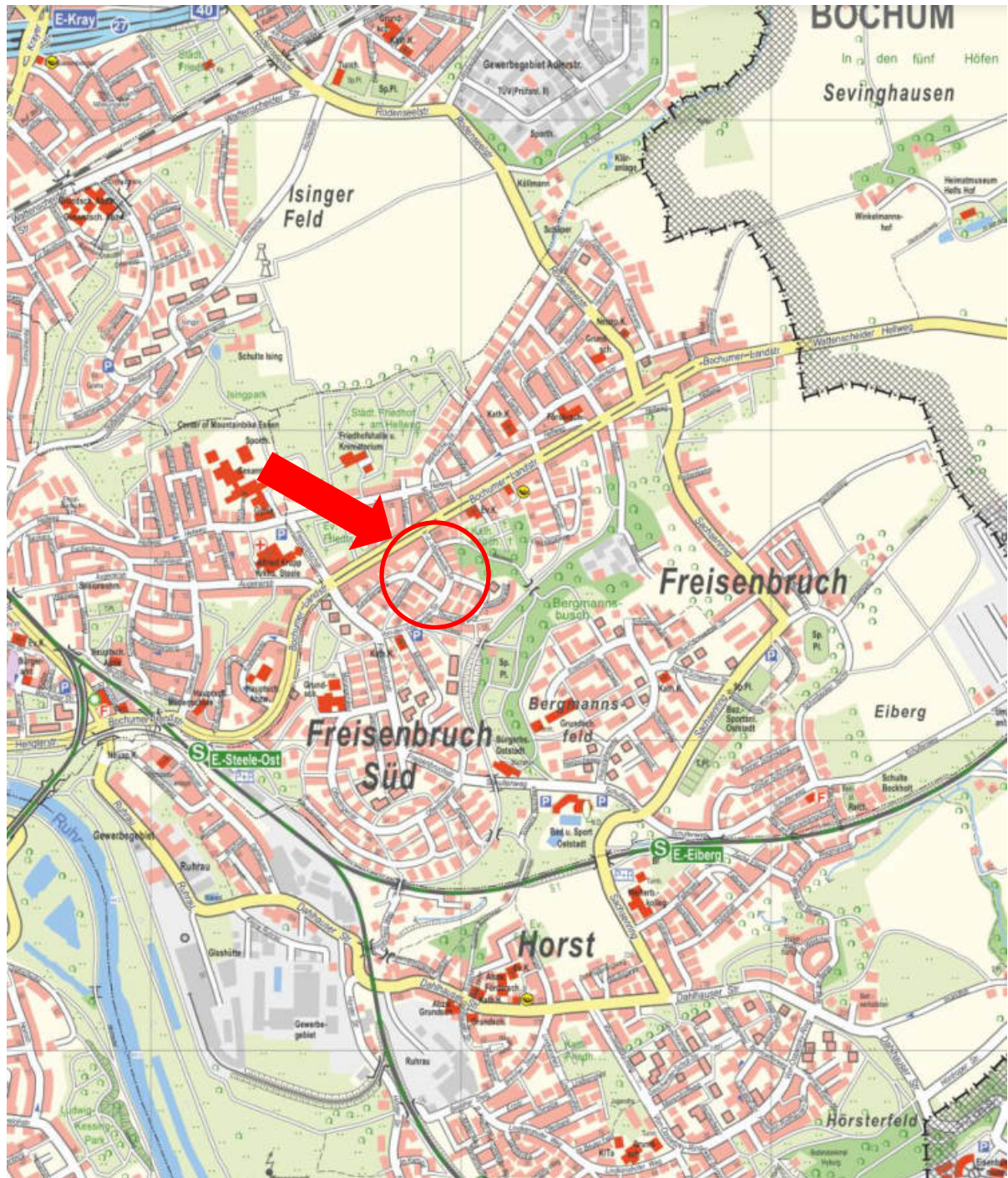
Auf der Karte wird die Ausdehnung der Überschwemmung flächenhaft gezeigt. Die potenzielle Einstautiefe wird dabei in drei Klassen unterteilt: 0 bis 0,05 Meter, 0,05 bis 0,25 Meter oder höher als 0,25 Meter.

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 Starkregenerereignis ab, das heißt wenn das Wasser hangabwärts geflossen ist und sich in Mulden maximal gesammelt hat. Diese Gebiete bedürfen einer besonderen Betrachtung.

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

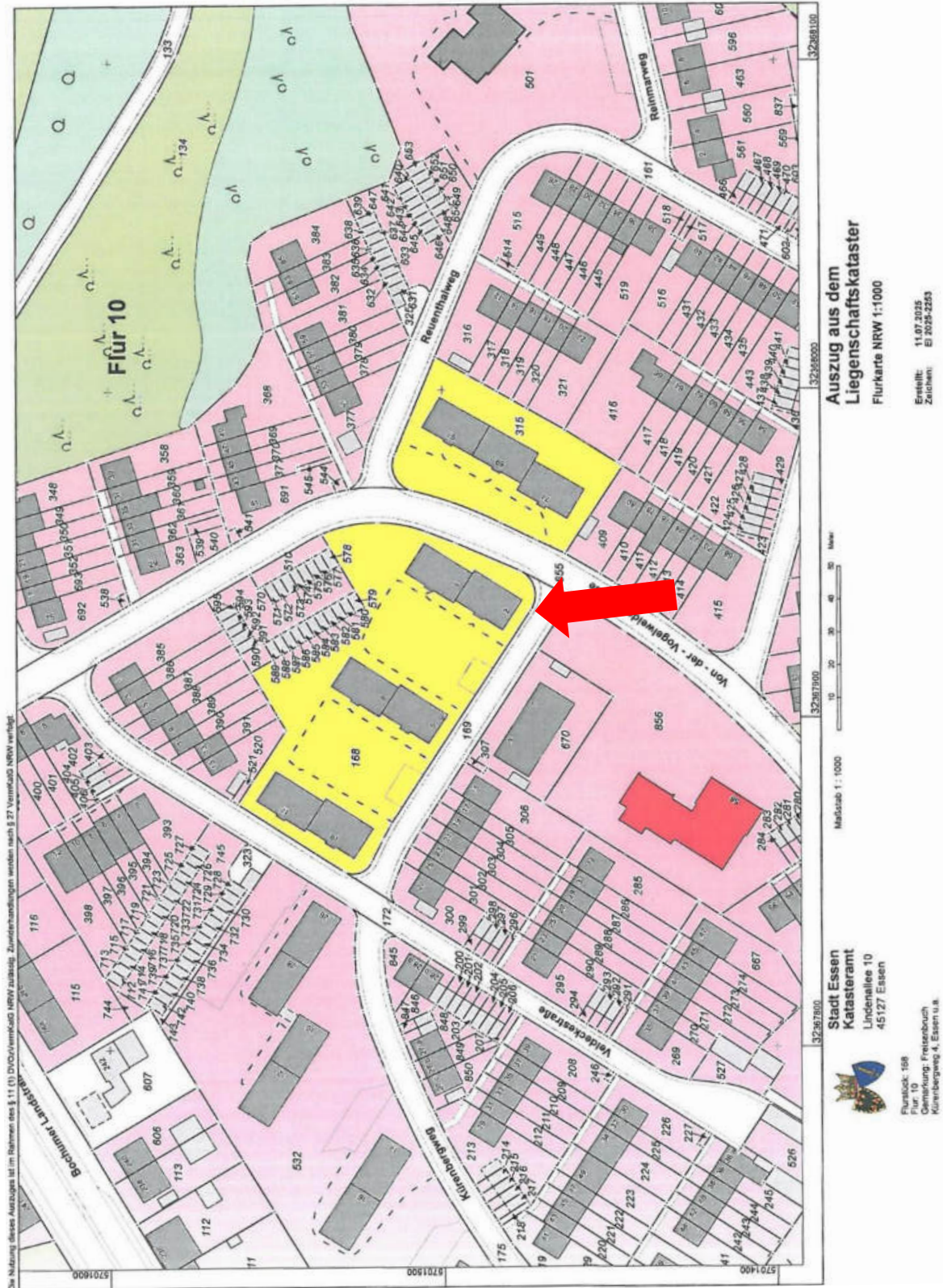
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks in Essen – Freisenbruch eingefügt:



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

1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden bebauten Grundstück, bzw. Flurstücke 168 und 315, eingefügt:



Flurstücke 168 und 315

Straßenfronten/Eckgrundstück:	Für das Flurstück 168
	<i>Kürenbergweg:</i> Ca. 105,00 m <i>Von-der-Vogelweide-Straße:</i> Ca. 69,00 m <i>Veldeckestraße:</i> Ca. 43,00 m
	Für das Flurstück 315
	<i>Von-der-Vogelweide-Straße:</i> Ca. 58,00 m <i>Reuenthalweg:</i> Ca. 40,00 m
Mittlere Tiefen:	Flurstück 168: ca. 41 bis 60 m. Flurstück 315: ca. 32 bis 39 m.
Grundstücksgröße:	Flurstück 168 und 315 bilden eine rechtliche Einheit. Lt. Bestandsverzeichnis beträgt die Gesamtgröße 7.315,00 m ² . Größenangaben der Einzelflurstücke wurden nicht vorgenommen.
Topografie:	Eben.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig. Siehe vorhergehenden Katasterplan mit den zu bewertenden Flurstücken 168 und 315.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Öffentliche Straßen.
Straßenausbau:	<i>Kürenbergweg, Von-der-Vogelweide-Straße, Veldeckestraße, Reuenthalweg:</i> Ausgebaute, asphaltierte und mit beidseitigen Gehwegen ausgerüstete Wohn- und Verbindungsstraßen ohne Durchgangsverkehr. Parkmöglichkeiten auf einer Seite der Straße.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAGNW) sind für die Anliegerfronten zum <i>Kürenbergweg</i> , der <i>Veldeckestraße</i> , der <i>Von-der-Vogelweide-Straße</i> und dem <i>Reuenthalweg</i> getilgt. Beiträge nach § 8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW für straßenbauliche Maßnahmen liegen zurzeit nicht als Meldung vor. Siehe Auszug aus dem Schreiben des Amtes für Straße und Verkehr:

Anliegerbescheinigung
für das Grundstück in Essen

Lagebezeichnung		
Kürenbergweg 2-8/Veldeckestr. 17-19/Von-der-Vogelweide-Str.67-71/Reuenthalweg		
Gemarkung	Flur	Flurstück
Freisenbruch	10	168,315

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

- die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) getilgt sind.
- keine straßenbaulichen Maßnahmen im betroffenen Bereich vorhanden sind
- die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) getilgt sind

Anmerkung: Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden 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, elektr. Strom, Telekommunikation.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

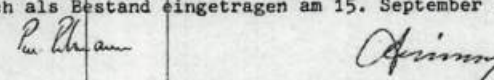
Die Wohnanlage wird von vier Straßen begrenzt. Das Flurstück 168 von dem *Kürenbergweg*, der *Veldeckestraße* und der *Von-der-Vogelweide-Straße*. Die auf dem Flurstück befindlichen 3 Doppelmehrfamilienhäuser wurden zurückversetzt angeordnet, die Vorgärten als Rasenflächen mit Büschen und Sträuchern ohne Einfriedungen zu den Gehwegen gestaltet. Zum rückwärtig angrenzenden Garagenhof, der etwas tiefer gelegen ist, wurden tlw. Stabmattenzäune als Einfriedung gesetzt.

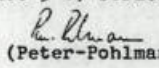
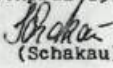
Das Flurstück 315 wird von den Straßen *Von-der-Vogelweide-Straße* und *Reuenthalweg* begrenzt. Auch hier wurde der Vorgarten zu den zurück versetzten 3 Mehrfamilienhäuser als Rasenfläche ohne Einfriedung gestaltet. Der rückwärtige Flurstücksbereich hingegen hat eine Einfriedung aus Stabmattenzäunen zu den mit Einfamilienreihenhäusern bebauten Nachbargrundstücken.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Freisenbruch Blatt 1288:

Amtsgericht Essen-Steele		Grundbuch von Freisenbruch			Blatt 1288		Bestandsverzeichnis		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
1	2	a	b	c/d	e	4			
1		18,45/1000 (Achtzehn 45/1000 Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		Freisenbruch	10	168		Hof- und Gebäudefläche,) Kürenbergweg 2,4,6,8) und Veldeckestr. 17,19) Von-der-Vogelweide-Straße	-	73	15
		Freisenbruch	10	315		Hof- und Gebäudefläche,) Von-der-Vogelweide-) Str. 67,69,71) Reuenthalweg			
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr 48 bezeichneten, im Hause Kürenbergweg 2 im II. Obergeschoß rechts gelegenen Wohnung nebst Wirtschaftskeller und Abstellraum im Dachgeschoß; Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Anteile sind in den Grundbüchern Freisenbruch Blatt 1241 bis 1294 verzeichnet. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters, die jedoch in bestimmten Fällen nicht erforderlich ist. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 6. Dezember 1961 Bezug genommen. Eingetragen am 15. Oktober 1962 und bei Umschreibung des Grundbuchs von Freisenbruch Band 28 Blatt 890 in das Loseblatt-Grundbuch als Bestand eingetragen am 15. September 1975.									
									

Amtsgericht Essen-Steele		Grundbuch von Freisenbruch		Blatt 1288		Bestandsverzeichnis	
Bestand und Zuschreibungen				Abschreibungen			
Zur lfd. Nr. der Grundstücke				Zur lfd. Nr. der Grundstücke			
5	6			7	8		
1	Spalte 3 e) berichtigt am 26. April 1976.  (Peter-Pohlmann)				 (Schakau)		

Anmerkung

In Abteilung II des Grundbuches von Freisenbruch Blatt 1288 bestehen, abgesehen von den Zwangsversteigerungsvermerken, keine Eintragungen.

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

Wohnbindung: Das zu bewertende Objekt unterliegt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW vom 08.12.2009 in der geltenden Fassung, noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis von Essen besteht zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks keine Eintragung.

Altlasten: Auszug aus der Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Essen:

im Rahmen der beantragten Kurzauskunft teile ich Ihnen mit, dass das angefragte Grundstück derzeit nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst ist.

Angrenzende Bereiche wurden nicht betrachtet.

Die Auskunft beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

Es handelt sich hierbei lediglich um eine Kurzauskunft. Eine Überprüfung der weiteren hier vorliegenden bodenrelevanten Unterlagen erfolgte nicht.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass im Rahmen von behördlichen Ermittlungen, auch unabhängig von Anfragen oder Auskünften, eine Auswertung von hier vorliegenden Informationen grundsätzlich auch zu einer veränderten Beurteilung führen und möglicherweise eine Erfassung im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten zur Folge haben kann.

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

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

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.

Bergbau:

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung
Arnsberg:

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Katharina“ sowie über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.

Weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 5.

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können Schadenserstattungsansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Allein die "Lage im Bergsenkungsgebiet" stellt kein wertrelevantes Merkmal dar, sondern geht in die Bodenrichtwerte ein. In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt werden.

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land.

Festsetzungen im

Das zu bewertende Grundstück liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan: Durchführungsplan Freisenbruch -Süd, Teil 1, Nr. 161 vom 08.06.1960 mit den Festsetzungen: B- Gebiet, 3-geschossige Bauweise und festgelegten Baugrenzen.

Die Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB.

Auszug aus dem Bebauungsplan im Bereich des zu bewertenden Grundstücks:



Quelle: Geoportal der Stadt Essen: <https://geoportal.essen.de/planenbauen/>

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch nachfolgende Auflistung der Baugenehmigungen etc.). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung

Art der Gebäude:	54 Eigentumswohnungen in 4 Baublöcken. 3 Doppelhäuser (Kürenbergweg 2/4, Kürenbergweg 6/8, Veldeckestraße 17, 19) und ein 3er Block (Von-der-Vogelweide-Straße 67,69,71). 9 Hauseingänge mit 9 Hausnummern. 3-geschossige voll unterkellerte Mehrfamilienhäuser mit nicht ausgebauten Dachgeschossen, Zweispänner.
Baujahr:	1961.
Bauschein:	Nr.: 65-2-507058/59 vom 27.07.1960. (zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten)
Rohbauabnahme:	am 03.01.1961.
Gebrauchsabnahme:	am 01.03.1962.
Abgeschlossenheitserklärung:	Nr.: 63-2-50711/59 vom 20.10.1961.

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung Kürenbergweg 2 als rechtes Mehrfamilienhaus und links die Hausnummer 4.

Bei den Gebäuden handelt es sich um dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in massiver Bauweise mit nicht ausgebauten Satteldächern.

Vorne ist eine Parkfläche mit 4 Einstellplätzen zu erkennen, die der Eigentümergeinschaft zur Verfügung stehen.



Bild 02

Übersichtsbild

Blick auf die Zuwegung zum Hauseingang Kürenbergweg 2 und dahinter Haus Nr. 4.

Die Wege wurden allgemein mit Betonsteinplattenbelägen ausgestattet und sind von Beetflächen mit Büschen und Sträuchern gesäumt.



Bild 03

Übersichtsbild

Blick auf die Eingangsfassade Kürenbergweg 2. Die zu bewertende Wohnung liegt im 2. Obergeschoss rechts. Laut Aufteilungsplan befinden sich hier, von links nach rechts, das Badezimmer, die Küche und ganz rechts ein Zimmer.

In dem Mehrfamilienhaus gibt es 6 Eigentumswohnungen als Zweispänner.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

**Bild 04****Übersichtsbild**

Blick auf die Rückfassade der Gebäude Kürenbergweg 2 und 4. Die zu bewertende Wohnung hat eine Loggia nach Südosten. Der auskragende Bereich wurde mit einer massiven Brüstung rechts und links mit Glasplatten an einer Stahlkonstruktion mit aufgesetztem Edelstahlgeländer gestaltet. Die Giebelseite ist mit einem Wärmdämmverbundsystem ausgestattet.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick von der Hauseingangstüre Kürenbergweg 2 nach Nordwesten auf die Gebäude Kürenbergweg 6 und 8. Zwischen den Gebäuden wurden Rasenflächen angelegt. Das Gelände steigt in Richtung Veldeckestraße leicht an.

**Bild 06****Übersichtsbild**

Blick von der Ecke Kürenbergweg rechts und Veldeckestraße links. Die ebenfalls zur Eigentümergemeinschaft gehörenden Häuser Veldeckestraße Nr. 17 und 19 sind in gleicher Bauart und Ausstattung ausgeführt. Hier befinden sich jeweils 6 Wohnungen. Allgemein wurden die Vorgärten mit Rasenflächen angelegt ohne Grundstückseinfriedung.

**Bild 07*****Übersichtsbild***

Blick auf die Gebäude Von-der-Vogelweide-Straße Nr. 67, 69, 71, die ebenfalls zur Eigentümergemeinschaft gehören. Auch dieser Block aus 3 Mehrfamilienhäusern zeigt sich dreigeschossig in gleicher Bauart und Ausstattung.

Hier befinden sich jeweils 6 Wohnungen.

**Bild 08*****Haus Kürenbergweg 2***

Blick auf die Haueneingangstüre. Es handelt sich um eine Aluminium/Glastüre mit rechts und links feststehenden Glaspanelen, in denen die Briefkästen und die Klingelanlage untergebracht wurden.

**Bild 09*****Haus Kürenbergweg 2***

Blick auf den Abgang zum Keller. Die Geschosstreppe ist eine zweiläufige Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelägen, Geländer mit Senkrechtstäben und Mipolamhandlauf. Die Kellertüre war am Ortstermin verschlossen, eine Begutachtung konnte deshalb nicht stattfinden.

**Bild 10*****Haus Kürenbergweg 2***

Blick auf die Wohnungseingangstür der zu bewertenden Wohnung Nr. 48 im 2. OG rechts. Es handelt sich um eine Holztafel in Holzrahmung mit Spion. Am eingeladenen Ortstermin öffnete niemand die Tür, so dass eine Besichtigung der Wohnung nicht stattfinden konnte.

**Bild 11*****Haus Kürenbergweg 2***

Blick auf das oberste Treppengestänge. Geradeaus werden die zusätzlichen Abstellräume im nicht ausgebauten Dachraum erschlossen. Auch diese Tür war am Ortstermin verschlossen, so dass die Abstellräume nicht besichtigt werden konnten. Rechts gelangt man zum Trockenboden.

**Bild 12*****Haus Kürenbergweg 2***

Blick in den nicht ausgebauten Dachbodenbereich rechts, der als Trockenraum genutzt wird. Die Dachschrägen wurden gedämmt und mit einer Unterspannbahn versehen. Bodenbelag mit Estrich und Anstrich.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-
sichtigung 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 vorherr-
schenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen kön-
nen 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 Aus-
führung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der
technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht
geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen auf
pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumateria-
lien wurden nicht durchgeführt.

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

Bei den zu bewertenden Gebäuden handelt es sich um insgesamt 9 Mehrfamilienhäu-
ser; jeweils als Zweispänner ausgeführt mit 6 Wohnungen.

Am Ortstermin wurden die Außenanlagen und das gemeinschaftliche Eigentum, bzw.
das Treppenhaus des Gebäudes Kürenbergweg 2 besichtigt, der Keller und der linke
Dachraum waren verschlossen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 48 konnte am Ortstermin nicht von innen
besichtigt werden. Die räumliche Aufteilung wurde den Aufteilungsplänen entnom-
men. (Siehe auch Grundrisse im Anhang).

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf das Gebäude Kürenbergweg 2, in
dem die zu bewertende Wohnung gelegen ist.

Kürenbergweg 2**Räumliche Aufteilung** (gemäß Aufteilungsplänen der Teilungserklärung)

KG:	Treppenabgang. Kellerflure, Mieterkeller, Waschküche, Fahrradraum.
EG:	Eingangsflur mit Treppenhaus. Ein Treppenlauf zum Podest zu den Erdgeschosswohnungen (Hochparterre) Links WE-Nr. 11 : 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Bad, Küche, Loggia. Rechts WE-Nr. 12 : 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Bad, Küche, Loggia.
1. OG:	Treppenhaus. Links WE Nr. 29 , rechts WE Nr. 30 , Aufteilung wie im Erdgeschoss.
2. OG:	Treppenhaus. Links WE Nr. 47 , rechts WE Nr. 48 , Aufteilung wie im 1.Obergeschoss.
DG:	Nicht ausgebaut.
Rohbau:	
Kellerwände:	Außenwände: Mauerwerk 0,30 m stark, laut Planunterlagen.
Umfassungswände:	Außenwände: Mauerwerk 0,30 m stark, laut Planunterlagen.
Fassaden:	Wärmedämmverbundsystem an der Giebelseite, die Sockelbereiche glatt verputzt und gestrichen. Die übrigen Fassaden mit Putz und Anstrich.
Tragende Innenwände:	Mauerwerk 24 cm stark, laut Planunterlagen.
Zwischenwände:	Mauerwerk 24 und 11,5 cm stark, laut Planunterlagen.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken.

Dach:

Dachkonstruktion:	Ca. 32° Kehlbalken/Sparrendach in Holzkonstruktion.
Dachform:	Satteldach.
Entwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink.
Dachdeckung:	Pfanneneindeckung. Zwischensparrendämmung und Unterspannbahn.

Ausbau:

Treppen:	Doppelläufige Geschosstreppe aus Stahlbeton, belegt mit Kunststeinbelägen, Stahlgeländer mit Senkrechtstäben und Mipolamhandlauf.
Fußböden:	Keller: Unbekannt, vermutlich Estrich. Treppenhaus: Podeste in Kunststeinplatten. Dachboden: Estrich, gestrichen.
Wände:	KG: Unbekannt. Treppenhaus: Strukturputz mit Anstrich, Untersichten der Treppenläufe glatt geputzt.
Fenster:	Kunststoff Fenster mit Isolierverglasung Baujahr 1995, in den Bädern mit Strukturglas. Rollläden im Erdgeschoss. Außenfensterbänke in Metall. Kellerfenster im Sockelbereich als Stahlkellerfenster.
Türen:	Hauseingangstüren als verglaste Aluminiumtüre. Seitlich festverglaste Felder mit Klingeltableau und Briefkästen. Wohnungseingangstüren als Holztüren mit Spion in Holzzargen. Stahltüre zum Keller.
Haustechnische Anlagen:	
Elektroinstallation:	Übliche Ausführung, Unterverteilung tlw. im Hausflur.
Heizung:	Heizöl, Elekt. Strommix laut Angabe im Energieausweis. Baujahr des Wärmeerzeugers: 1997 gem. Energieausweis.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

Besondere Bauteile: Eingangsüberdachungen in Stahl-Glaskonstruktion. Eingangspodest.
Balkone bzw. Loggien, tlw. massive gestrichene Brüstungen tlw. vorgesetzte Glasplatten an einer Stahlkonstruktion mit aufgesetztem Edelstahlgeländer.

Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums:

Die in den 1960er Jahren erstellte Wohnanlage befindet sich in einem dem Alter entsprechend guten Unterhaltungszustand. Die Außenfassaden sind relativ neu gestrichen. Die Außenbereiche sind gepflegt. Erneuert wurden die Hauseingangstüre und das Vordach. Außerdem wurde die Giebelseite mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und der Dachraum gedämmt und eine Unterspannbahn eingebracht.

Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung sollen 4 Giebelfassaden saniert werden. Außerdem sollen 5 bis 7 Stellplätze entlang der Kurve Von-der-Vogelweide-Straße mit Rasengittersteinen angelegt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen sollen aus der Erhaltungsrücklage entnommen werden.

Anmerkung: Es handelt sich nicht um eine abschließende Begutachtung der Bausubstanz. Dies kann in einem Verkehrswertgutachten nicht geleistet werden. Hierzu bedarf es eines Bauschadensgutachtens oder eines Beweissicherungsverfahrens. Aus diesem Grund ist die Auflistung der Mängel und Schäden nicht abschließend. In einem Verkehrswertgutachten wird sich ein Allgemeinüberblick verschafft und eine Wertminderung aufgrund des offensichtlichen Zustandes geschätzt. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen (Allgemein-) Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2024 beträgt laut Aussagen der Hausverwaltung 210.893,24 €.

Da die Rücklage für die laufenden Instandhaltungen ausreicht und davon ausgegangen wird, dass keine Sonderumlagen geplant sind, ist aufgrund der Schäden am Gemeinschaftseigentum keine Wertminderung vorzunehmen.

Gemäß Energieeinsparverordnung ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten von Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Laut Hausverwaltung gibt es einen Energieausweis für das Gebäude, der Primärenergieverbrauch beträgt 147,0 kWh/m², Endenergieverbrauch 124,1 kWh/m².

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

Tatsächliches Baujahr:	1961
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025:	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes (wenige Modernisierungen):	30 Jahre

Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 48

Lage des Wohnungseigentums im Gebäude:	Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss rechts im Gebäude Kürenbergweg 2.
Räumliche Aufteilung/ Grundrissgestaltung:	3-Zimmer- Wohnung von rd. 68 m ² Wohnfläche, mit Eingangsdiele, Küche, Bad, Abstellkammer, Wohnzimmer und 2 Schlafzimmer sowie eine Loggia. Kellerraum sowie ein Abstellraum im Dachgeschoss (siehe auch markierte nummerierte Räume in den Anlagen).
Fußböden:	Unbekannt.
Wände:	Unbekannt.
Decken:	Unbekannt.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Eingangstüre: Holztür in Holzzarge mit Spion. Innentüren: unbekannt.
San. Einrichtungen:	Unbekannt.
Heizung:	Heizkörper.
Elektroinstallation:	Übliche Ausführung.
Vermietungszustand:	Die Wohnung wird von der Eigentümerin eigen genutzt.

Baulicher Zustand WE Nr. 48:

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

Außenanlagen:

Siehe auch Plan aus tim.online.nrw.de, Luftbild mit eingetragenen Flurstücken:



Die Gesamtanlage der Eigentümergemeinschaft wurde auf dem Flurstück 168 (Häuser (Kürenbergweg 2, 4, 6, 8, Veldeckestraße 17, 19) und dem auf der gegenüberliegenden Seite liegenden Flurstück 315 errichtet (Von-der-Vogelweide-Straße Nr. 67, 69, 71).

Flurstück 168:

Von dem Kürenbergweg erreicht man über mit Betonsteinplatten befestigte Wege die Hauseingänge Nr. 2 / 4, sowie 6 / 8. Die Wegefläche wird von Beetflächen mit Büschen und Sträuchern gesäumt sowie eine Mülltonnenbox.

Die Hauseingänge Veldeckestraße 17, 19 werden vom Gehweg her ebenfalls über mit Betonsteinplatten befestigte Wege und breite ansteigende Podeste und eine Treppenanlage mit 3 Steigungen erreicht. Hier gibt es zwischen den Fassaden und dem Gehweg mit Büschen und Sträuchern angelegte Vorgartenbereiche ohne Einfriedung zum Gehweg.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden und den Straßen wurden allgemein mit Rasenflächen, Büschen und Sträuchern angelegt ohne Einfriedungen zu den Gehwegen. Eine kleine Stellplatzfläche für ca. 4 Pkw ist von dem Kürenbergweg aus befahrbar. Zwischen den Gebäuden gibt es weitere Rasenflächen mit aufstehenden Bäumen. Diese werden mit Gehwegen durchschnitten, so dass das gesamte Gelände von Flurstück 168 begehbar ist. Das Gelände fällt in Richtung Von-der-Vogelweide-Straße ab, so dass die verbindenden Wegeflächen auf dem zu bewertenden Grundstück Flurstück 168 auch Stufen enthalten.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde eine Rasenfläche mit Spielgeräten und Bänken angelegt, die mit Betonsteinplattenwegen erschlossen wird. Diese wird über Hecken zu den angrenzenden Nachbargrundstück (Garagenhof) begrenzt.

Der nachbarliche Garagenhof ist etwas tiefer gelegen und hat tlw. auch Einfriedungen mit Stabmattenzäunen.

Im nordöstlichen Bereich von Flurstück 168 gibt es eine von der Von-der-Vogelweide-Straße aus ansteigende unbebaute Fläche mit aufstehenden Bäumen, welche an den nachbarlichen Garagenhof angrenzt.

Das Flurstück 315, welches mit dem 3er Mehrfamilienhausblock bebaut ist, hat zum Gehweg hin einen breiteren Grünstreifen mit einer Rasenfläche ohne Abgrenzung. Die Hauseingänge werden ebenfalls mit Betonsteinplatten befestigte Wege erreicht. Neben dem Haus Nr. 71 wurden Mülltonnenboxen aufgestellt.

Die Einfriedung der rückseitigen Rasenfläche erfolgt mit Stabmattenzäunen.

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

2.3 Massen und Flächen

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der Planunterlagen der Hausakte und des Aufteilungsplanes berechnet, da kein Aufmaß ermöglicht wurde. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde. Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFIV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden.

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

Diele:	$4,20 * 1,51 + 0,625 * 1,76 + 1,31 * 0,76$	= 8,44 m ²
Küche:	$3,09 * 2,32$	= 7,17 m ²
Bad:	$2,385 * 1,76$	= 4,20 m ²
Zimmer:	$4,635 * 2,51$	= 11,63 m ²
Zimmer:	$3,825 * 4,01 - 0,41 * 0,675$	= 15,06 m ²
Zimmer:	$4,135 * 5,01 - 1,00 * 0,575/2$	= <u>20,43 m²</u>
		= 66,93 m ²
Abzug für Putz:	$66,93 * 0,97$	= 64,92 m ²
Loggia:	$(3,76 + 4,33)/2 * 1,00 + 0,5 * 4,33 = 6,21 * 0,5 =$	+ <u>3,105 m²</u>
		68,03 m ²

Wohnfläche Wohnungseigentum Nr. 48: rd. 68 m²

Anmerkung: Die Wohnungsgröße entspricht auch der Angabe in der Teilungserklärung.

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 Marktpassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

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

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

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

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

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

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

3.2. Bodenwertermittlung

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

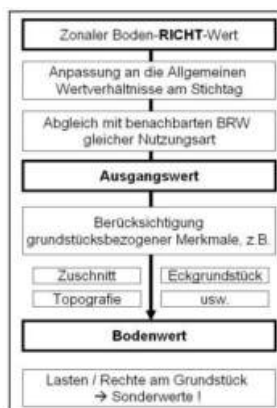
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §24 Abs. 1 und §13 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden,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

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

3.2.1 Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **zonaler** Bodenrichtwert vor. Die Abgrenzung der nach § 196 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 ImmoWertV vorgeschriebenen Bodenrichtwertzonen fasst Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zusammen. Die Bodenrichtwerte besitzen Eigenschaften, die den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der jeweiligen Zone entsprechen. Gemäß textlichen Zusatzinformationen zum Bodenrichtwert ist, unabhängig von der Zuordnung eines Grundstücks zu einer Bodenrichtwertzone, zur Wertermittlung in jedem Fall eine sachverständige Prüfung der wertrelevanten Eigenschaften und Merkmale, insbesondere des Entwicklungszustands nach § 3 und der weiteren Grundstücksmerkmale nach § 2 und §5 ImmoWertV erforderlich.

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



Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke beziehen sich modellbedingt auf eine Baulandtiefe bis zu 40 m. Grundstücke mit größerer Tiefe sind in der Regel qualitativ zu unterteilen. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt. Abhängigkeiten vom Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Baulandtiefe unter 40m, Grundstücksfläche) wurden nicht festgestellt.

Der **zonale Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone 17340 Essen-Freisenbruch, Kürenbergweg / Veldeckestraße / Von-der-Vogelweide-Straße, zum Stichtag 01.01.2025:

290,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand = Baureifes Land

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

Erschließungsbeitrags-
rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II - XI

Grundstückstiefe = 40 m

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

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

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

Bei den benachbarten Zonen liegen die Richtwerte bei 260 bis 320 €/m² oder haben andere Nutzungen. Es ist keine Anpassung an die Nachbarzonen notwendig, da das zu bewertende Grundstück im mittleren Bereich seiner Zone liegt. Als Basiswert wird von dem zonalen Bodenrichtwert, = **290 €/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 **290 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025 herangezogen.

Berücksichtigung der Grundstücksgröße und -zuschnitt

Mit 7.315 m² ist das zu bewertende Grundstück wesentlich größer als das Richtwertgrundstück. Größere Grundstücke werden in der Relation zu niedrigeren Preisen verkauft als kleine Grundstücke. Auch wenn nicht explizit Abschläge für größere Grundstücke gemäß Bodenrichtpreisauswertung vorgesehen sind, ist ein Abschlag gerechtfertigt, da das Grundstück ebenfalls tiefer als 40m ist.

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

$$290,00 \text{ €/m}^2 * 0,95 = 275,50 \text{ €/m}^2 \qquad \qquad \qquad \text{rd. } 276 \text{ €/m}^2$$

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum **Wertermittlungsstichtag 24.09.2025** wie folgt geschätzt:

$$7.315,00 \text{ m}^2 * 276,00 \text{ €/m}^2 = \qquad \qquad \qquad 2.018.940,00 \text{ €}$$

Bodenwert, Gesamtgrundstück:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 2.020.000,00 €**

3.2.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 48

Den einzelnen Wohnungs-, bzw. Teileigentumen ist ein anteiliger Bodenwert im Verhältnis der relativen Wertanteile der Einzeleigentume am Wert des gesamten bebauten Grundstücks zuzuordnen.

Die gem. Teilungserklärung vorgenommenen Miteigentumsanteile entsprechen nach Überprüfung **in etwa** der anteiligen Wertigkeit der zu bewertenden Wohnungseigentume am Gesamtobjekt; deshalb können die jeweiligen Bodenwertanteile für die Ertrags- und Sachwertermittlung angesetzt werden. (Eine theoretisch erforderliche Korrektur aufgrund der vorliegenden Abweichungen ist vorliegend aufgrund vernachlässigbarer Wertauswirkung nicht erforderlich).

Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 48

$$\text{anteilig: } 2.020.000 \text{ €} \times 18,45 / 1.000 = 37.269,00 \text{ €} \qquad \qquad \qquad \text{rd. } 37.300,00 \text{ €}$$

3.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

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

Wohn- und Nutzungsflächenberechnung

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

Wohnfläche (WF)

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

Nutzungsfläche (NUF)

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

Rohrertrag

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

Wohnnutzung

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Terrassen

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

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Bodenwert

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohrertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohrertrag 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 Rohrertrag 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 Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

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

Es handelt sich gem. Mietspiegel um eine mittlere Lage. Der Liegenschaftszinssatz wird mit **2,0 %** geschätzt (unvermietet, generell auch Vermietungsobjekt, 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 **30 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

Die Wohnung ist unvermietet und wird von der Eigentümerin selbst genutzt. 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 1961): **rd. 6,91 €/m²**

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Wohnlage 3) * 1,00

Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3 (68 m²) * 0,97

Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges gem. Punkt 8 und 9. etc. (tlw. WD-Verbundsystem, Ausstattung etc.) * 1,03

Mietwert gem. Mietspiegels:

6,91 € * 1,00 * 0,97 * 1,03 = 6,90 €/m² **rd. 6,90 €/m²**

Ortsübliche Nettokaltmiete Wohnungseigentum Nr. 48

Wohnung Nr. 48	68 m ²	6,90 €/m ²	469,20 €/Monat	5.630,40 €/Jahr
Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt				5.630,40 €

3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 48**Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete** **5.630,40 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 420 € / Wohnung) - 420,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,80 € /m² Wohnfläche bei 68 m²) - 938,40 €Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen): - 112,61 €

- 1.471,01 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.471,01 €

Jährlicher Reinertrag 4.159,39 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

2,0 % x 37.300,00 € - 746,00 €

Ertrag des Wohnungseigentums 3.413,39 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 30 Jahre

* Vervielfältiger * 22,396

bei 30 Jahren Restnutzungsdauer und 2,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlage 76.446,28 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 37.300,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 113.746,28 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 48: rd. 114.000,00 €

3.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 29/30 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

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

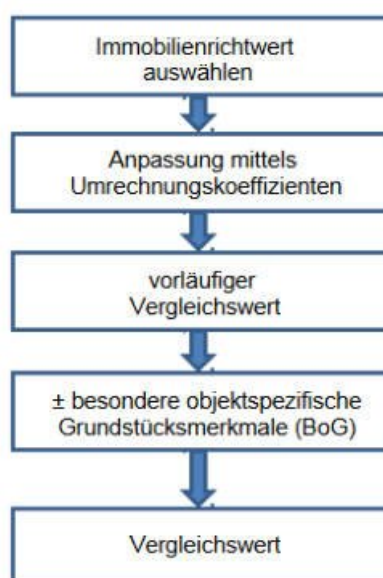
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

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: 17.12.2024

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

- 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:

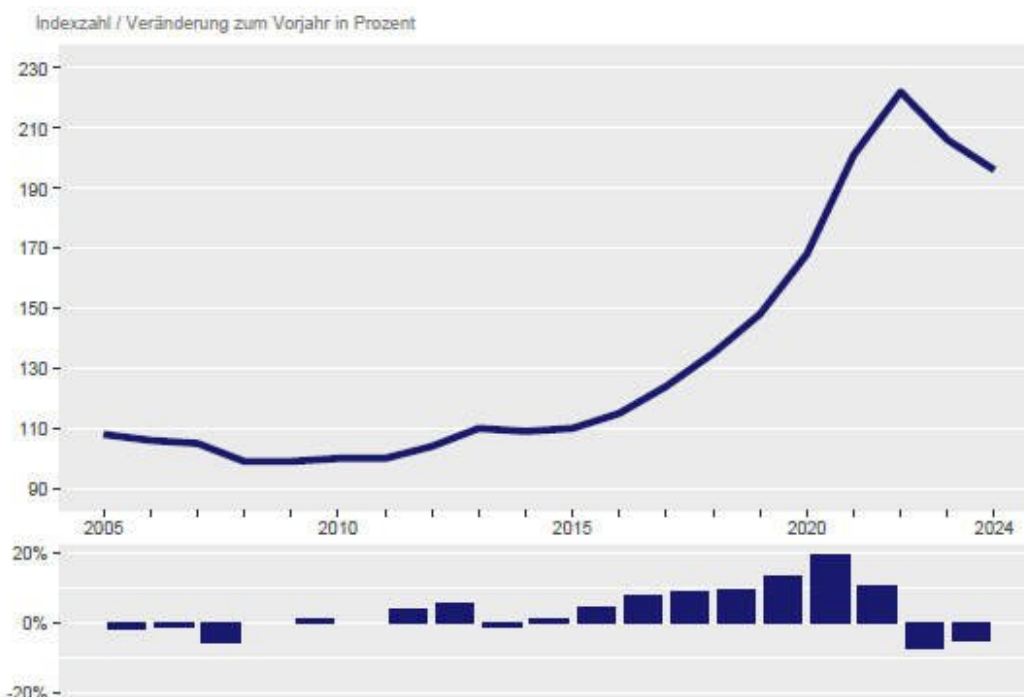


Abbildung 6.4: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 117340, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Freisenbruch
Immobilienrichtwertnummer	117340
Immobilienrichtwert	1850 €/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 m ²
Balkon/Terrasse	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

Tabelle 1: Richtwertdetails

3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 48

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

Immobilienrichtwert			1.850,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungstichtag	01.01.2025	24.09.2025	1,0 1.850,00 €/m ²
Mikrolage			
Angepasster IRW			rd. 1.850,00 €/m²
Baujahr	1962	1961	1,00
Wohnfläche	69 m ²	68 m ²	1,00
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,00
Wohneinheiten im Gebäude	7-12 WE je Eingang	6 WE	1,073
Terrasse / Balkon	Vorhanden	Vorhanden	1,00
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Nicht Vorhanden	1,00
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Nicht Vermietet	1,00
Summe Zu / Abschläge			1.850,00 €/m ² *1,073
Vorläufiger Vergleichswert			1.985,05 €/m ²
Angepasster Vergleichswert			rd. 1.985,00 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		68 m ²	134.980,00 €
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“		Sehr große Wohnanlage, * 0,95	128.231,00
Stellplatz			
BoG (sh. wie Ertragswert)			
Vergleichswert			rd. 128.000,00 €

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. 48

Der Ertragswert wurde mit rd. 114.000,00 € ermittelt.

Der Vergleichswert wurde mit rd. 128.000,00 € 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. 119.000 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine unvermietete und eigen genutzte Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss des Hauses Kürenbergweg 2, welches Teil einer Wohnanlage mit insgesamt 54 Eigentumswohnungen ist. Die Gesamtanlage besteht aus neun dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit nicht ausgebauten Dachgeschossen, Baujahr 1961. Die beiden Flurstücke 168 + 315 haben eine Gesamtgröße von 7.315 m².

Das Wohnungseigentum Nr. 48 hat eine Größe gem. Teilungserklärung von rd. 68 m² und besitzt eine normale Grundrissgestaltung mit Diele, Küche, Bad, Abstellraum, Wohnzimmer und 2 Schlafzimmer sowie eine Loggia. 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 18,45 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit neun Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in 45279 Essen, Kürenbergweg 2, 4, 6, 8, Veldeckestraße 17, 19 Von-der-Vogelweidestr. 67, 69, 71 /Reuenthalweg, Gemarkung Freisenbruch, Flur 10, Flurstücke 168 und 315 verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 48** gelegen im Haus **Kürenbergweg 2**, 2. OG rechts nebst Kellerraum und Abstellraum im DG, Wohnungsgrundbuch von Freisenbruch Blatt 1288, wird zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025 mit

119.000,00 €

in Worten: einhundertneunzehntausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 21,1, rd. 1.750 €/m² bei 68 m² Wohnfläche).

Diese Werte liegen im Bereich der Durchschnittswerte für Essen-Freisenbruch für das vorhandene Baujahr, siehe auch Auszug aus GMB 2023, Werte für 2022 vergleichbar mit heutigem Preisniveau (keine Ableitung in 2024).

Stadtteil	Baujahrsgruppe				Neubau
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	
Freisenbruch					
Anzahl	—	13	16	4	—
Median-KP [€/m ² WF]	—	1.572	1.950	2.656	—
Max-KP [€/m ² WF]	—	2.826	2.489	3.902	—
Min-KP [€/m ² WF]	—	856	1.233	2.125	—
StAbw-KP [€/m ² WF]	—	453	359	757	—
Median-WF [m ²]	—	73	68	91	—
Median-Baujahr	—	1972	1980	2001	—

Mülheim a.d. Ruhr, 14.11.2025



Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel



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

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

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

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

Sprengnetter:

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

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

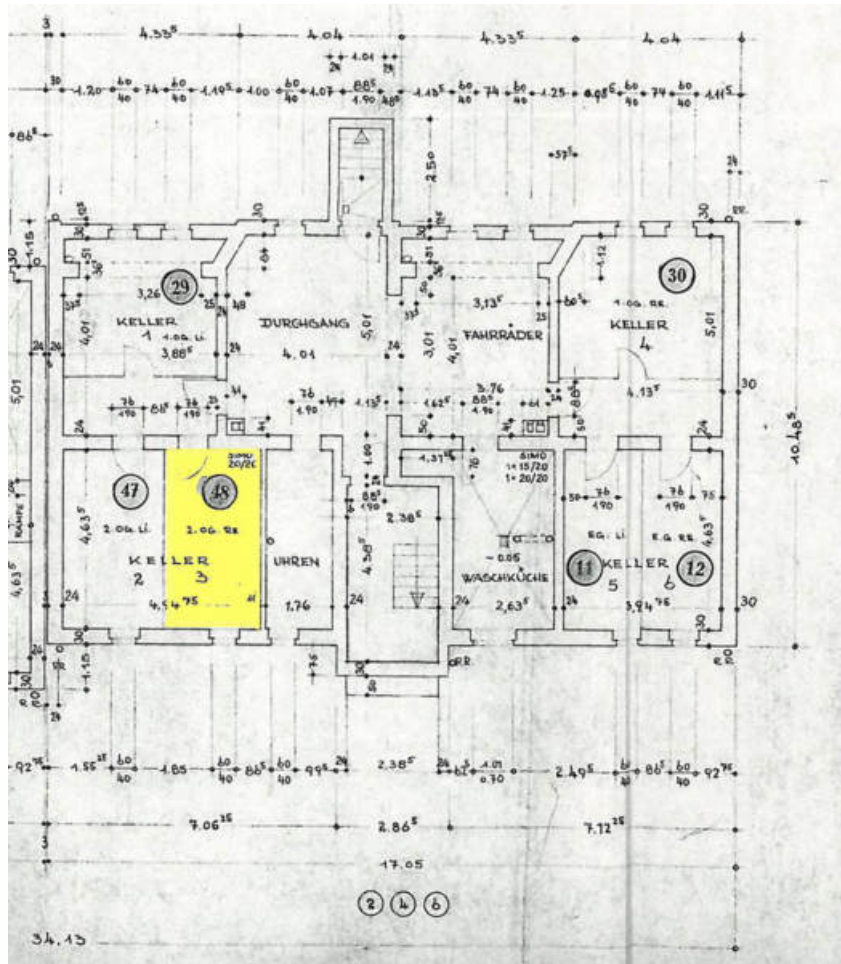
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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 Kellergeschoss gemäß Aufteilungsplänen mit dem zugehörigen Kellerraum Nr. 48

Anlage 5

Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung:

