

ANONYMISIERTE VERSION DES GUTACHTENS

11.11.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 185 K 177/24



Objekt: **59,74 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem **Mehrfamiliendoppelhaus und einem Garagengebäude** bebauten Grundstück in **45356 Essen, Erdwegstr.19, 21**, Gemarkung Bochold, Flur 14, Flurstück 215, verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 9**, gelegen in Haus 21, Erdgeschoss links, Wohnungsgrundbuch von Bochold Blatt 2868

Verkehrswert: **77.000,00 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	12
2. Gebäudebeschreibung	16
2.1 Fotoreportage	18
2.2 Ausführung und Ausstattung	24
2.3 Massen und Flächen	32
3. Verkehrswertermittlung	33
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	33
3.2. Bodenwertermittlung	35
3.2.1 Bodenrichtwert	35
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	36
3.3 Ertragswertermittlung	38
3.3.1 Ertragswert	43
3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 9	44
3.4 Vergleichswertermittlung	45
3.4.1 Immobilienrichtwert	48
3.4.2 Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 9	49
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	50
3.5.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 9	50

Anlagen:

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

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen, Geschäfts-Nr. 185 K 117/24 vom 04.07.2025:

xxxxxx

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßen und Verkehr der Stadt Essen vom 20.10.2025.
 - 1.2 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation:
<https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>
 - 1.3 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 07.08.2025.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes vom 16.07.2025.
 - 1.5 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Wohnungsgrundbuch von Bochold, Blatt 2868 vom 24.09.2025.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 15.07.2025.
 - 1.7 Schreiben des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen, Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 15.07.2025.
 - 1.8 Auskunft über das Geoportal Essen zum planungsrechtlichen Zustand:
<https://geoportal.essen.de/planenbauen/>
 - 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 Bewilligung UR.-Nr. 361/1988 vom 21.04.1988 und zugehörige Aufteilungspläne.
 - 1.15 Hausakten der Stadt Essen.
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 24.09.2025.
Teilnehmer:
xxx, Hausverwalter
Die Mieter der Wohnung
xxx, Rechtspflegerin
xxx
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
Am Ortstermin konnten die gemeinschaftlichen Anlagen, bzw. die Außenanlagen, die Fassaden des Gebäudes, der Keller und das Treppenhaus von Haus 21 sowie das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 9 besichtigt werden.

- 2.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. I. Heppner ausgeführt wurden: Fotoreportage am Ortstermin und Assistenz beim Aufmaß.
3. Eigentümer: xxx.
4. Feststellungen auf Grund von Anfragen bei der Hausverwaltung:
 - 4.1 Ausgefüllte Checkliste der Unterzeichnerin, Energieausweis, Angaben zum Objekt 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 59 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit 7 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 - Bochold.

Bochold liegt im Nordwesten von Essen und ist in seinem Bezirk der bevölkerungsreichste Stadtteil. Er grenzt an die Stadtteile Schönebeck, Borbeck-Mitte, Bergeborbeck, Vogelheim, Altenessen, Nordviertel und Altendorf und verläuft entlang der Bocholder Straße (Hauptverkehrsader des Stadtteils) und der Haus-Berge-Straße. Da Bochold nicht über einen eigenen Ortskern verfügt, wird er als eigener Stadtteil selbst von der Essener Bevölkerung kaum wahrgenommen. Dazu trägt auch die schwierige Abgrenzung bei, da die gemischte Bebauung nahtlos in die

benachbarten Stadtteile übergeht. Klein- und Mittelständische Betriebe, von denen sich die meisten auf ehemaligen Zechengeländen niedergelassen haben, bestimmen die Wirtschaft des Stadtteils. In Bochold befinden sich unter anderem mehrere kirchlich-städtische Kindergärten und Schulen, sowie das Geriatriezentrum Haus Berge.

Die Entfernung von dem zu bewertenden Objekt bis zum Ortskern von Essen beträgt ca. 3,5 km, zum Hauptbahnhof ca. 5,4 km, beides in südöstlicher Richtung. Die Anbindung zur Autobahn A42 erfolgt in ca. 4,3 km, bzw. 5,5 km Entfernung an der Auffahrt Essen-Nord. Alternativ erfolgt die Anbindung an die Autobahn A40 in ca. 5 km Entfernung an der Auffahrt Essen-Zentrum.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Einfache bis mittlere Wohnlage; Wohnlageklasse 2 gemäß Mietspiegel Essen 2022.

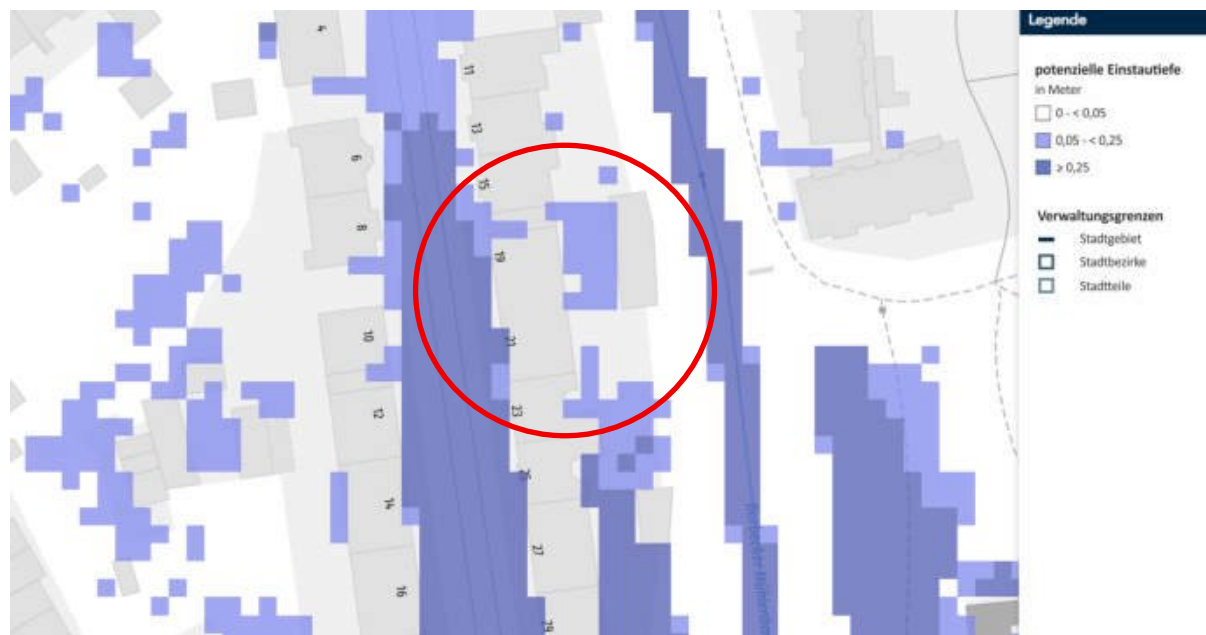
In etwa 350 m Entfernung befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind u. a. im Stadtteilzentrum Borbeck-Mitte, in ca. 2 km Entfernung, zu finden. In der naheliegenden Germaniastraße verkehren Straßenbahn- und Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs. Eine Haltestelle befindet sich in ca. 170 m Entfernung. Der Bahnhof Bergeborbeck liegt ca. 550 m entfernt.

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

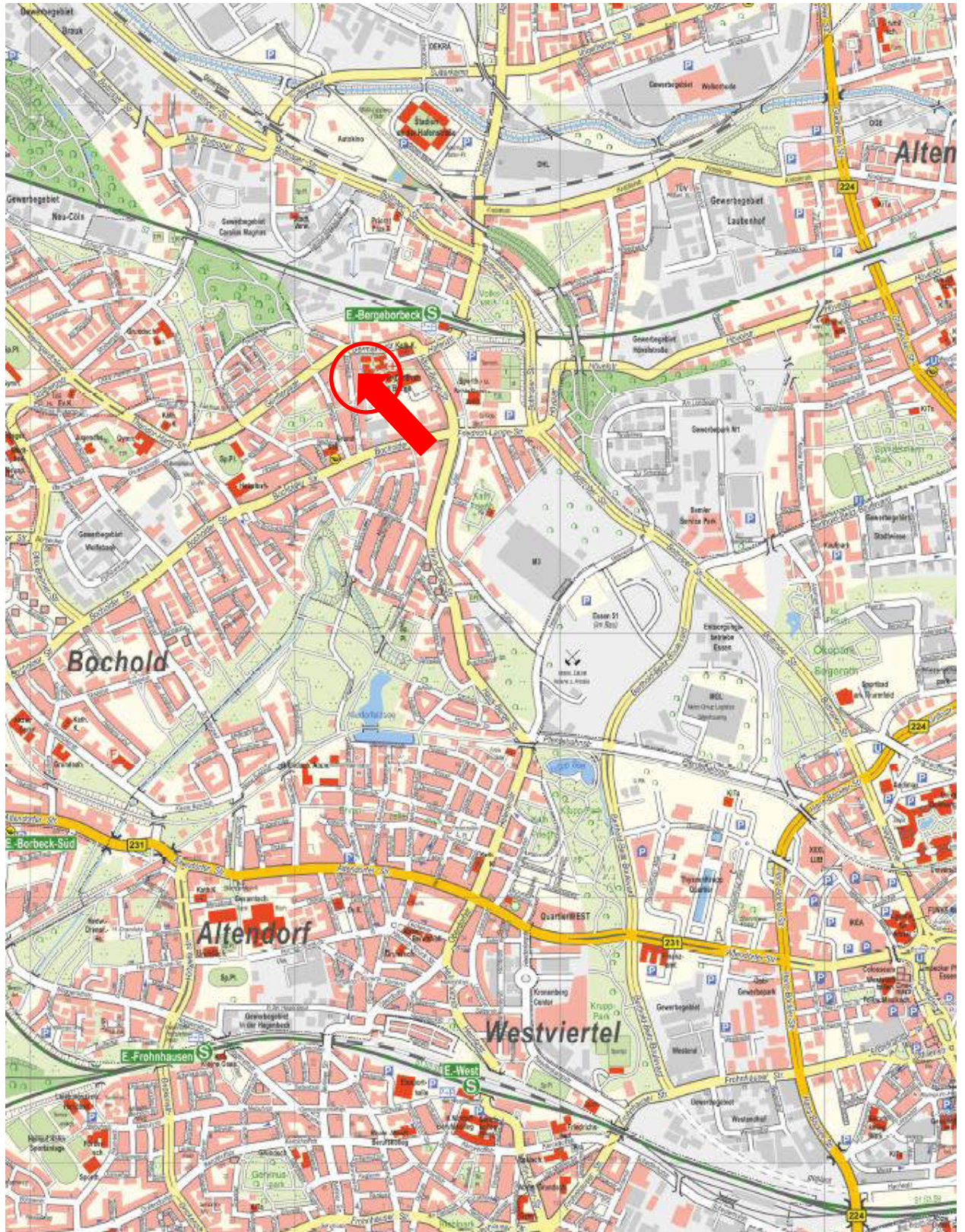
Auf dem zu bewertenden Grundstück wurden zwei 4-geschossige Mehrfamilienhäuser, bzw. ein Mehrfamiliendoppelhaus, in geschlossener Bauweise und ein Garagengebäude an der rückwärtigen Grenze errichtet. Die nähere Umgebung, bzw. die *Erdwegstraße* ist durch eine überwiegend geschlossene Bebauung mit 3- bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen geprägt.

Starkregenereignisse:

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



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



Kartengrundlage vom 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 215, eingefügt (unmaßstäblich).



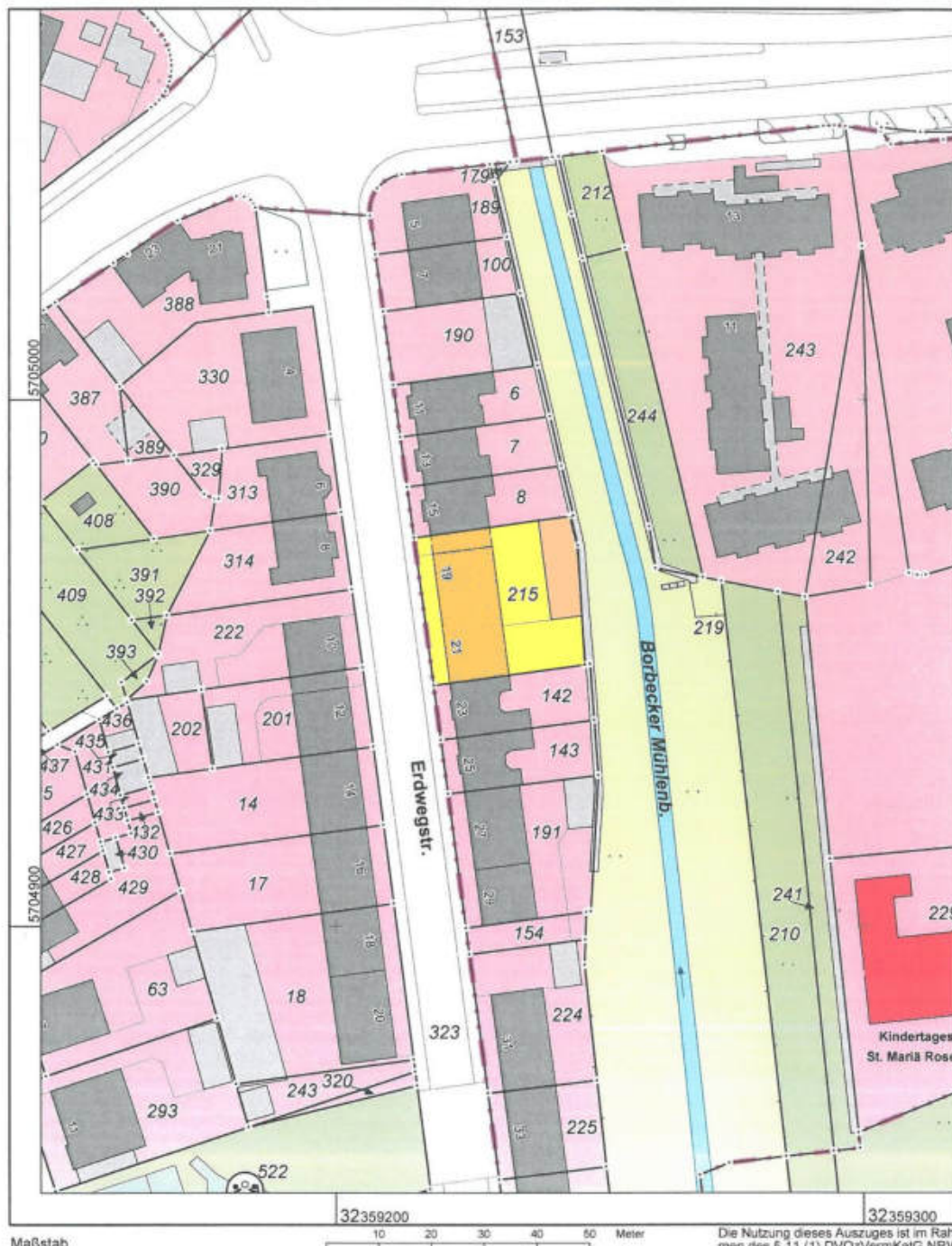
**Stadt Essen
Katasteramt**
Lindenallee 10
45127 Essen

Flurstück: 215
Flur: 14
Gemarkung: Bochold
Erdwegstr. 19, Essen u.a.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW

Erstellt: 16.07.2025
Zeichen: EI-Nr. 2328



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Flurstück 215:

Straßenfront:	Ca. 28,50 m zur <i>Erdwegstraße</i> .
Mittlere Tiefe:	Ca. 30,00 m.
Grundstücksgröße:	847 m ² .
Topografie:	Überwiegend eben.
Grundstückszuschnitt:	Annähernd trapezförmig.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart: *Erdwegstraße*: Öffentliche Straße, derzeit Sackgasse aufgrund einer Baustelle im mittleren Bereich der Straße.

Straßenausbau: *Erdwegstraße*: Ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn; beidseitig gepflasterte Gehwege, beidseitig Parkmöglichkeiten auf der Straße.

Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Auszug aus dem Schreiben der Stadt Essen, Amt für Straßen und Verkehr:

**Anliegerbescheinigung
für das Grundstück in Essen**

Lagebezeichnung Erdwegstr. 19,21		
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bochold	14	215

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, Elektro, Telekommunikation, Gas.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das zu bewertende Grundstück wird westlich von der *Erdwegstraße* begrenzt und zu beiden Seiten von ähnlich bebauten Grundstücken. An die Rückseite, bzw. die östliche Grundstücksseite grenzt eine Grünfläche mit dem hier verlaufenden Borbecker Mühlenbach.

Bei der zu bewertenden Bebauung handelt es sich um ein Mehrfamiliendoppelhaus innerhalb einer geschlossenen Bebauung und ein Garagengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich. Zu beiden Seiten der Wohnhäuser schließen sich ähnliche Gebäude mit gleicher Traufhöhe an. Die Wohngebäude wurden leicht zurückversetzt zu Straße errichtet, das Garagengebäude als Grenzgebäude. Die begrünten Vorgartenbereiche wurden mit kleinen Holzzäunen eingefasst. Über eine Gebäudedurchfahrt in Haus 19 gelangt man auf den rückwärtigen Hofbereich und zu den Garagen. Die Einfriedung des Grundstücks wurde mit Mauern und Hecken vorgenommen.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches von Bochohd Blatt 2868:

Amtsgericht Essen-Borbeck		Grundbuch von Bochohd			Blatt 2868	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	m ²
1	2	a	b		c/d	e		4	
1		59,74/ 1.000	14	215		Hof- und Gebäudefläche, Erdwegstraße 19,21		8	47
<p>verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Haus Nr. 21 im Erdgeschoß links mit Kellerraum, Nr. 9 des Aufteilungsplanes.</p> <p>Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Bochohd Blatt 2860 bis 2883 - ausgenommen dieses Blatt-) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungs- und Teileigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei Veräußerung an einen Ehegatten oder Verwandten in gerader Linie, bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 21. April 1988 Bezug genommen. Eingetragen am 20. Juni 1988.</p>									

Anmerkung
Abteilung II:

In Abteilung II des Grundbuches von Bochohd Blatt 2868 bestehen zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks wertrelevanten 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:

Durch die Teilungserklärung vom 21.04.1988 wurden keine Sondernutzungsrechte zugewiesen.

Eintragungen im Bau-
lastenverzeichnis:

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

Bergbau:

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

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Carolus Magnus“ ist die thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH, Kaiser-Wilhelm-Str. 100 in 47166 Duisburg (mining.steel@thyssenkrupp.com).

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.

Anmerkung:

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

Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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.

Altlasten:

Auszug aus der Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Essen:

im Rahmen der beantragten Kurzauskunft teile ich Ihnen mit, dass das angefragte Grundstück im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen unter der Bezeichnung „Auffüllung Germaniastr./Hafenstr.“, Katasternummer 22/2.13, teilweise erfasst ist. Der nord-östliche Teilbereich des Flurstücks 215 befindet sich in der Verdachtsfläche.

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:

Festzustellen ist, dass es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um eine Verdachtsfläche im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes handelt.

Da jedoch der überwiegende Teil des Grundstücks entweder bebaut oder gepflastert ist (auch der im Schreiben erwähnte nordöstliche Bereich), und die Bebauungen das damals übliche Genehmigungsverfahren durchlaufen haben, wird davon ausgegangen, dass keine schädigenden Einflüsse auf die Nutzer zu erwarten sind.

Es wird davon ausgegangen, dass bei Beibehaltung der jetzigen Nutzung kein Handlungsbedarf, d.h. im jetzigen Zustand keine Sanierungspflicht besteht. Sollte das Grundstück jedoch weiter bebaut werden, fallen möglicherweise erhöhte Kosten an. Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass die vorhandenen Gebäude bestehen bleiben und kein Sanierungsbedarf des Bodens besteht. Sollte eine Nutzungsänderung, bzw. Abriss und Neubau erfolgen, muss mit Kosten für eine Bodenanalyse und ggf. Sanierungskosten für kontaminierte Bodenbereiche gerechnet werden.

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.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, sind nicht vorhanden. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

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

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land.

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:

Erdwegstr. 19

4-geschossiges **Mehrfamilienhaus** in Massivbauweise mit ausgebautem Satteldach, voll unterkellert, Zweispänner.

8 Eigentumswohnungen:

WE Nr. 1 – Nr. 7 und Nr. 8B.

1 Gewerbe im EG (Trinkhalle): TE Nr. 18.

Erdwegstr. 21

4-geschossiges **Mehrfamilienhaus** mit ausgebautem Satteldach, voll unterkellert, Zweispänner.

9 Eigentumswohnungen:

WE Nr. 9 – Nr. 16 und Nr. 17B.

Garagengebäude in Massivbauweise mit Flachdach.

6 Garagen: TE Nr. 19 – Nr. 24.

Baujahr:

Wiederaufbau ca. **1961**.

Dispensbeschluss Nr. 65-2-20020/60 vom 06.07.1960. Befreiung von:

§ 7C Nr. 17 in Verb. Mit § 7A Nr. 38 der Bauordnung vom 24.12.1938 – über die Geschoszahl und über die Einhaltung des Bauwuchs –
§ 22 Nr. 33 u. 36 – über die Belichtung und Belüftung der Innenaborte und -bäder –

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 65-2-20020/60 vom 17.09.1960 für den **Wiederaufbau der Wohnhäuser** Erdwegstr. 19, 21, gültig in Verbindung mit Dispensbeschluss vom 06.07.1960.

Rohbauabnahme am 15.05.1961.

Gebrauchsabnahme am 27.12.1961.

Genehmigung zur Ausführung der Grundstücks- und Hausentwässerung Nr. 65-4-1301/60 vom 22.09.1960.

Nachtrags-Genehmigung vom 30.11.1960.

Abnahme am 21.09. und 05.12.1961.

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 63-2-20549/60 vom 15.05.1961 für die Errichtung eines **Garagengebäudes** (6 Boxen).

Gebrauchsabnahme am 27.12.1961.

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 08.01.1988. Mit Ziffer 1 – 7 und 9 – 16 bezeichnete Wohnungen, mit Ziffer 8A, 8B, 17A, 17B und 18 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, mit Ziffer 19 – 24 bezeichnete Garagenstellplätze in Sammelgaragen sind in sich abgeschlossen.

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 63-23-01208/89 vom 19.04.1989 für den **Ausbau des Dachgeschosses** zu 2 Wohneinheiten.

Rohbauabnahme am 05.06.1989.

Fertigstellung am 12.04.1990.

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.07.1991. Mit Ziffer 1 – 7 und 8B und 9 – 16 und 17B bezeichnete Wohnungen, mit Ziffer 8A, 17A und 18 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, mit Ziffer 19 – 24 bezeichnete Garagenstellplätze in Sammelgaragen sind in sich abgeschlossen. Die Bescheinigung vom 08.01.1988 wurde durch diese ergänzt.

Anmerkung: Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde um die beiden Dachgeschosswohnungen ergänzt, die ehemaligen Abstellräume 8B und 17B wurden zu Wohnraum umgewandelt. Die Teilungserklärung wurde jedoch nicht geändert.

2.1 Fotoreportage

**Bild 01****Übersichtsbild**

Blick auf die zu bewertende Bebauung Erdwegstr. 19, 21 in Essen-Bochold. Es handelt sich um ein 4-geschossiges Mehrfamilienwandelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde ca. 1960 in Massivbauweise innerhalb einer geschlossenen Bebauung errichtet.

Die zu bewertende Wohnung WE Nr. 9 liegt im EG links, Haus 21.

**Bild 02****Übersichtsbild**

Blick auf die linke Seite der Straßenfassade. Linkerhand das doppelflügelige Holztor zur Gebäudedurchfahrt, über welche der rückwärtige Grundstücksbereich erschlossen wird. Rechterhand der Hauseingang 19.

Die Straßenfassade wurde mit Riemchenverkleidung ausgestattet, die Sockel-, Fenster- und Treppenhausbereiche sind farblich abgesetzt.

**Bild 03****Übersichtsbild**

Blick auf den überdachten Hauseingang 21, der über eine Wegefläche mit Sechseckpflaster und eine Kunststeinstufe begangen wird. Der Vorgartenbereich wurde mit Büschen und Sträuchern bepflanzt und mit niedrigen Holzzäunen eingefasst.

Die Hauseingangstür ist aus Aluminium mit Strukturglas und besitzt ein feststehendes Seitenelement mit integrierten Briefkästen.

**Bild 04*****Detailbild***

Blick auf eine Außenfensterbank an der Straßenfassade. Sämtliche Fensterbänke auf dieser Seite wurden aus Metall erstellt und zeigen sich allgemein verbeult und beschädigt.

**Bild 05*****Übersichtsbild***

Blick auf den rückwärtigen asphaltierten Hofbereich. An der hinteren Grundstücksgrenze wurde ein massives Garagengebäude mit Flachdach errichtet. Das Gebäude umfasst 6 Garagen, welche mit der Teilungserklärung als Teileigentume ausgewiesen wurden.

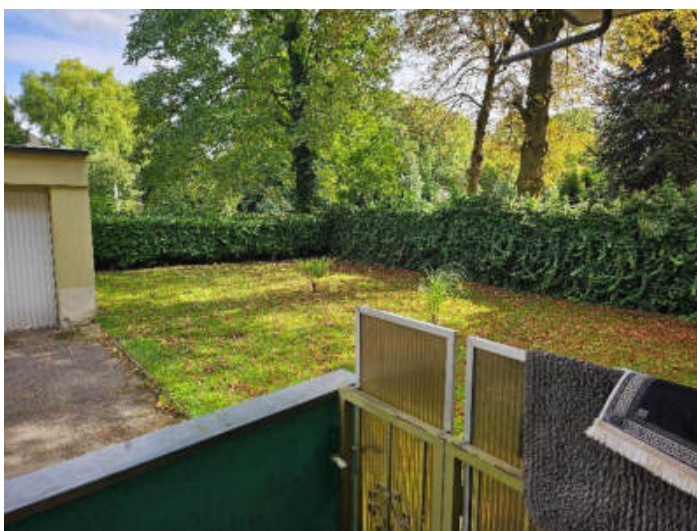
**Bild 06*****Übersichtsbild***

Blick auf die Rückfassade des Gebäudes. Jede Wohnung besitzt hier einen Balkon mit Ostausrichtung. Das Dachgeschoss wurde vor etwa 35 Jahren zu Wohnraum mit eingeschnittenen Dachterrassen ausgebaut. Rechts die Gebäudedurchfahrt. Auf die Grundstücksgrenze rechterhand wurde eine Mauer mit Abdeckung als Einfriedung gesetzt. Davor werden die Mülleimer abgestellt.

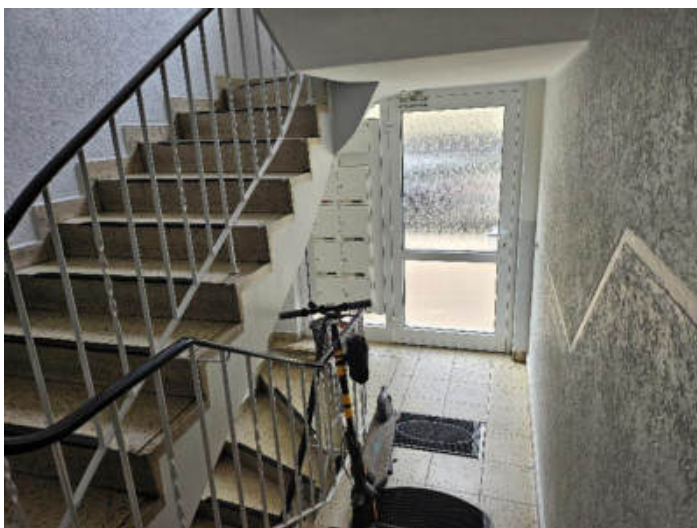
**Bild 07*****Übersichtsbild***

Blick auf den unteren Rückfasadenbereich von Haus 21. Rechterhand der Balkon des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 9. Genau davor befindet sich die Kelleraußentreppe mit korrodiertem Stahlgeländer.

Die Balkonbrüstungen und -unterseiten zeigen sich teilweise stark verfleckt und mit Algenbewuchs.

**Bild 08*****Übersichtsbild***

Blick vom Balkon der zu bewertenden Wohnung auf den rechten Grundstücksbereich, der mit einer gemeinschaftlichen Rasenfläche angelegt wurde. Die Grundstückseinfriedung wurde hier mit einem überwachsenen Zaun und Hecken vorgenommen.

**Bild 09*****Haus 21, Treppenhaus EG***

Blick in das Treppenhaus mit Hauseingangstür vor Kopf. Linkerhand die 2-läufige Geschosstreppe in Stahlkonstruktion mit Kunststeinstufen (Terrazzo) und Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf. Auch sämtliche Podeste wurden mit dem gleichen Belag ausgestattet. Die Wände sind mit Strukturputz und Anstrich versehen und wurden erst neu gestrichen.

**Bild 10*****Haus 21, Treppenhaus DG***

Blick auf das oberste Treppengestell. Im Dachgeschoss befindet sich nur eine Wohnung, in allen anderen Geschossen befinden sich zwei Wohnungen (Zweispänner).

**Bild 11*****Haus 21, Keller***

Blick in den Kellerflur. Boden mit Estrich, Wände in Mauerwerk mit Anstrich, Stahlbetondecke mit Anstrich. Links befindet sich das Kellerabteil der zu bewertenden Wohnung, der am Termin nicht besichtigt werden konnte. Hinten rechts gelangt man zum rückwärtigen Kellerabgang und zur Kelleraußentreppe.

**Bild 12*****Haus 21, Keller***

Blick in den gemeinschaftlichen Waschkeller. Boden mit Estrich und Bodenablauf sowie einem Betonsockel zum Aufstellen der Waschmaschinen. Hier wurden die Wände verputzt und gestrichen und die Decke mit Styropor gedämmt. Im Hintergrund Stahlkellerfenster zur Straßenseite.

**Bild 13*****Wohnungseigentum Nr. 9***

Blick auf die Wohnungseingangstür aus Holz in Holzarge, ohne Spion. Rechts daneben die Elektrounterverteilung im Hausflur.

Bild 14***Wohnungseigentum Nr. 9***

Blick in das Wohnzimmer mit Orientierung zur Straßenseite. Entgegen dem Aufteilungsplan der Teilungserklärung wurden zwei Zimmer zu einem Raum verbunden. Ausstattung mit Teppichbelag, Wände mit Putz, Tapete und Anstrich, Decke mit Paneelverkleidung.

Bild 15***Wohnungseigentum Nr. 9***

Blick in das Innenbad, ausgestattet mit Viertelkreisduschtasse und Plexiglasabtrennung, Toilettenkörper und Waschbecken. Boden und Wände mit Keramikplatten, Decke mit Paneelverkleidung. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer. Die Belüftung erfolgt elektrisch.

Bild 16***Wohnungseigentum Nr. 9***

Blick in die zur Rückseite orientierte Küche. Ausstattung mit Laminatboden, Wände mit Putz, Tapete und Anstrich sowie Fliesenspiegel oberhalb der Arbeitsfläche. An der Außenwand zeigt sich eine größere Fehlstelle in der Tapete und Schimmelpilzbildung.

Bild 17***Wohnungseigentum Nr. 9***

Blick auf den erneuerungsbedürftigen Bodenbelag, der Ausbruchstellen und starke Abnutzungerscheinungen zeigt. Auch der Laminat im Flur zeigt sich erneuerungsbedürftig.

Bild 18***Wohnungseigentum Nr. 9***

Blick in das Schlafzimmer mit Ausgang zum rückwärtigen Balkon. Ausstattung wie im Wohnbereich. Die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und manuell bedienbaren Kunststoffrollläden stammen aus den 1980er Jahren.

**Bild 19*****Wohnungseigentum Nr. 9***

Blick auf den rückwärtigen Balkon. Boden mit Estrich, massive Brüstung an der Frontseite. In den seitlichen Bereichen Stahlgeländer mit Ornamentik und davor gesetzte transluzente Elemente (im Bild nur teilweise zu erkennen).

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 offensichtlich 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.

Räumliche Aufteilung (Siehe Grundrisspläne in den Anlagen)

Die räumliche Aufteilung wurde den Aufteilungsplänen aus der Teilungserklärung entnommen und durch die Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses sowie die Abgeschlossenheitserklärung ergänzt. Am Ortstermin wurden die gemeinschaftlichen Anlagen des Gebäudes Erdwegstr. 21, bzw. das Treppenhaus, der Keller, die Außenanlagen sowie das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 9 besichtigt. Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich überwiegend auf das besichtigte Gebäude

Erdwegstr. 21. Es wird davon ausgegangen, das Haus Erdwegstr. 19 eine ähnliche Ausstattung besitzt, da die Gebäude zusammen, als Doppelhaus, erstellt wurden. Sämtliche Positionsbezeichnungen sind von der Eingangsfassade aus gesehen.

Haus Erdwegstr. 19

- Kellergeschoss:** Kellerflur, Waschküche und Trockenraum, Wohnungskeller, Keller TE 8A, rückwärtiger Ausgang zur Kelleraußentreppe.
- Erdgeschoss (Hochparterre):** Gebäudedurchfahrt. Hauseingang, Treppenhaus.
Links **TE Nr. 18:** Ehemaliger Kiosk mit WC.
Rechts **WE Nr. 1:** Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon zur Rückseite.
- 1. Obergeschoss:** Treppenhaus.
Links **WE Nr. 2:** Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon zur Rückseite.
Rechts **WE 3:** Eine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon zur Rückseite.
- 2. Obergeschoss:** Aufteilung wie im 1. OG, **WE Nr. 4 und 5.**
- 3. Obergeschoss:** Aufteilung wie im 1. OG, **WE Nr. 6 und 7.**
- Dachgeschoss:** **WE Nr. 8B.**

Haus Erdwegstr. 21

- Kellergeschoss:** Kellerflur, Waschküche und Trockenraum, Wohnungskeller, Hausanschlussraum (Keller TE 17A), rückwärtiger Ausgang zur Kelleraußentreppe.
- Erdgeschoss (Hochparterre):** Hauseingang, Treppenhaus.
Links **WE Nr. 9:** Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon zur Rückseite. *Anmerkung: Wohnzimmer und ehemalige Küche wurden zu einem Zimmer zusammengelegt, die Küche befindet sich im ehemaligen Kinderzimmer.*
Rechts **WE Nr. 10:** Eine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon zur Rückseite.
- 1. Obergeschoss:** Treppenhaus.
Aufteilung wie im EG, **WE Nr. 11 und 12.**

- 2. Obergeschoss:** Aufteilung wie im 1. OG, **WE Nr. 13 und 14.**
- 3. Obergeschoss:** Aufteilung wie im 1. OG, **WE Nr. 15 und 16.**
- Dachgeschoss:** **WE Nr. 17B.**

Rohbau:

- Kelleraußenwände: Mauerwerk 36,5 cm, laut Planunterlagen.
- Umfassungswände: Mauerwerk 24 cm, laut Planunterlagen.
Straßenfassade mit Riemchenverkleidung, farblich abgesetzt im Sockel-, Fenster- und Treppenhausbereich. Rückfassade mit Putz und Anstrich.
- Innenwände: Mauerwerk. Tragende Wände 24 cm, nicht tragende Wände 11,5 cm, laut Planunterlagen.
- Geschossdecken: Stahlbetondecken.

Dach:

- Dachkonstruktion: Holzkonstruktion.
- Dachform: Satteldach mit Dachgauben zu beiden Seiten.
- Dachdeckung: Beton- oder Tondachpfannen.
- Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

- Treppen: 3 Differenzstufen vom Eingang zum Hochparterre.
Zweiläufige Geschoßstreppe in Stahlbetonkonstruktion mit Kunststeinstufen (Terrazzo), Podeste mit Kunststeinbelag (Terrazzo), Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf.
- Fußböden: *Keller:* Estrich, im Waschkeller mit Bodenablauf.
Waschkeller mit Betonsockel zum Aufstellen der Waschmaschinen.
Treppenhaus: Kunststeinplattenbelag.
- Wände: *Keller:* Mauerwerk mit Anstrich, Waschküche mit Putz und Anstrich sowie Zementputzsockel.
Treppenhaus: Strukturputz und Anstrich.
- Decken: *Keller:* Stahlbetondecke mit Anstrich, im Waschkeller mit Styroporplatten.

Treppenhaus: Decken und Treppenunterseiten mit Glattputz und Anstrich.

Fenster:

Keller: Stahlkellerfenster.

Treppenhaus: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und einem Strukturglas, Baujahr 1980er Jahre. Außenfensterbänke aus Metall und Beton.

Türen:

Hauseingangstür: Aluminiumtür mit Strukturglas und feststehendes Seitenfeld mit integrierten Briefkästen.

Keller: Holztüren in Holzzargen, Holzbretterverschlagstüren. Kelleraußentür aus Aluminium mit Strukturglas.

Wohnungseingangstüren aus Holz in Holzzargen.

Haustechnische Anlagen:

Elektroinstallation:

Übliche Ausführung, überwiegend aus dem Baujahr.

Heizung:

Gaszentralheizung von Buderus, Baujahr 2012 (lt. Energieausweis). Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer. Gasetagenheizungen in den Dachgeschosswohnungen.

Besondere Bauteile:

- Eingangsstufen in Kunststein.
- Kleine Vordächer als Kragplatten mit Metallabdeckung.
- Dachgauben zu beiden Seiten, mit Faserzementplattenverkleidung im Front- und Seitenbereich.
- Massive Kelleraußentreppe mit Keramikplattenbelag, massiver Seitenwange und aufgesetztem Stahlrundrohrgeländer.
- Rückseitige Balkone mit massiven Brüstungen, seitlichem Stahlgeländer mit Ornamentik und transluzenten Elementen.
- Eingeschnittene Dachterrassen.
- Kellerlichtschächte.

Baulicher Zustand allgemein:

Bei der zu bewertende Bebauung handelt es sich um ein Mehrfamiliendoppelhaus, erbaut in Massivbauweise ca. 1961. Das Gebäude zeigt sich in einem dem Baujahr

entsprechenden Zustand mit Instandhaltungsbedarf in Teilbereichen. Das besichtigte Treppenhaus im Gebäude Erdwegstr. 21 zeigt sich gepflegt und neu gestrichen. Laut Aussagen der Hausverwaltung soll das andere Treppenhaus im gleichen Zustand sein. Die anderen gemeinschaftlichen Bereiche zeigen sich in einem eher durchschnittlichen Zustand, teilweise mit Instandsetzungsbedarf.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Außenfensterbänke aus Metall an der Straßenfassade sind auffallend verbaut.
- An den Balkonbrüstungen zeigen sich erhebliche Verfleckungen und Algenbewuchs. Auch an der Unterseite der Kragplatten zeigen sich Verfleckungen. Hier ist ein Neuanstrich zu tätigen.
- An der Rückfassade zeigen sich stellenweise Rissbildungen.
- Das Stahlgeländer der Kelleraußentreppe zeigt Korrosionserscheinungen und ist neu zu streichen.
- Die Dacheindeckung sowie Wasser- und Abwasserleitungen sind alt.
- Die Kunststoff-Fenster im Gebäude stammen aus den 1980er Jahren und sind somit über 40 Jahre alt. Sie sind mittelfristig zu erneuern.
- Die Heizungsanlage stammt laut Energieausweis aus dem Jahr 2012. Laut Aussagen des Hausverwalters sind jedoch ein paar Teile defekt, Ersatzteile sind aber schwer zu bekommen, weshalb er die Anlage in absehbarer Zeit erneuern möchte.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten für alle Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Es wurde ein Energieausweis vom 05.12.2018 für das Gebäude Erdwegstraße 21 vorgelegt. Der durchschnittliche Endenergieverbrauch beträgt 108 kWh/(m²*a), der durchschnittliche Primärenergieverbrauch beträgt 119 kWh/(m²*a).

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

Laut Aussagen der Hausverwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage für die Untergemeinschaft Erdwegstr. 21 zum 31.12.2024: rd. 38.430 €.

Relevante Eigentümerbeschlüsse oder Sonderumlagen wurden angeblich nicht beschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die notwendigsten Instandsetzungsarbeiten über die Rücklage gedeckt sind und dass in naher Zukunft keine Sonderumlagen erhoben werden.

*Anmerkung: Es handelt sich nicht um eine abschließende Begutachtung der Bau-
substanz. 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 Kostenermitt-
lung anstellen zu lassen.*

Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 9

Lage des Wohnungseigentums Die Wohnung Nr. 9 liegt im Erdgeschoss links,
im Gebäude: in Haus Erdwegstr. 21.

Räumliche Aufteilung/
Grundrissgestaltung: 2-Zimmer-Wohnung von rd. 69,00 m² Wohnfläche.
Aufteilung: Diele, Bad, kleiner Abstellraum, Küche,
großer Wohnbereich (ehemals 2 Zimmer), und
Schlafzimmer mit Ausgang zum rückwärtigen Bal-
kon. Ein zugehöriger Kellerraum.

Fußböden: Diele und Küche mit Laminatboden. Wohnzimmer
und Schlafzimmer mit Teppichbelag. Badezimmer
mit Keramikplattenbelag. Balkon mit Estrich.

Wände: Massive Wände mit Putz, Tapete und Anstrich. Kü-
che mit Fliesenspiegel. Badezimmer mit Keramik-
platten raumhoch.

Decken: Paneeldecken aus Kunststoff oder Holz, teilw. mit
integrierten Beleuchtungskörpern.

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und manu-
ell bedienbaren Kunststoffrollläden, über 40 Jahre
alt. Baujahr 1980er Jahre. Außenfensterbänke aus
Beton und Metall. Innenfensterbänke aus kunststoff-
beschichteten Holzfaserverplatten.

Türen: Wohnungseingangstür aus Holz in Holzzarge, ohne
Spion. Innentüren aus Holz in Holzzargen.

Heizung: Zentralheizung mit Heizkörpern.

Elektro:	Erneuerte Elektrounterverteilung im Hausflur, mit FI- Sicherheitsschalter. Warmwasser über Durchlauferhitzer im Bad.
San. Einrichtungen:	Innenbad, ausgestattet mit Viertelkreisduschtasse mit Plexiglasabtrennung, Toilettenkörper und Waschbecken.
Besondere Einrichtung:	Keine.
Vermietungszustand:	Die Eigentumswohnung ist vermietet.

Baulicher Zustand WE Nr. 9:

Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich in einem überwiegend renovierungsbedürftigen Zustand.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Der Laminatboden zeigt Abnutzungserscheinungen, Fehl- und Ausbruchstellen. Der Bodenbelag ist erneuerungsbedürftig.
- Im Bad, in der Küche und in einem Zimmer wurde Schimmelpilzbildung im Außenwandbereich festgestellt. Laut Aussagen der Mieterin handelt es sich um, vor allem im Winter, wiederkehrenden Schimmel. Vermutlich ist dieser, zumindest teilweise, auf die baujahrestypischen Kältebrücken zurückzuführen.
- Die Wände zeigen sich teilweise abgenutzt, die Tapeten lösen sich stellenweise. In der Küche ist eine größere Fehlstelle vorhanden. Es sind Tapezier- und Malerarbeiten notwendig.
- Die Heizkörper sind teilweise alt und erneuerungsbedürftig.
- Der Teppichbelag wurde ohne Fußleisten verlegt.

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 **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von ca. **15.000 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

Restnutzungsdauer:

Tatsächliches Baujahr:	1961
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer bei vorliegendem Modernisierungsstandard (nur weniger Modernisierungen)	rd. 27 Jahre

Garagengebäude

Im rückseitigen Grundstücksbereich wurde ein Garagengebäude in Massivbauweise mit Flachdach und Stahlschwingtoren errichtet. Das Gebäude umfasst insgesamt 6 Garagen, welche als Teileigentume Nr. 19 - 24 ausgewiesen wurden. Die Fassaden wurden mit Putz und Anstrich ausgestattet. In den unteren Bereichen zeigen sich Abplatzungen und teilweise Rissbildungen.

Außenanlagen:

Das zu bewertende Mehrfamiliendoppelhaus wurde zurückversetzt zur Straße erstellt. Die Vorgartenbereich wurden mit Büschen und Sträuchern angelegt und mit niedrigen Holzzäunen eingefasst. Über mit Sechseck-Betonsteinpflaster befestigte Wegeflächen und eine Stufe erreicht man die Hauseingänge. Im linken Bereich, Haus 19, befindet sich eine mit einem doppelflügeligen Holztor verschlossene Gebäudedurchfahrt, über welche man auf den rückwärtigen Grundstücksbereich gelangt. Der rückwärtige Hofbereich wurde asphaltiert. Das Garagengebäude wurde an der hinteren Grundstücksgrenze errichtet. Rechts davon befindet sich eine gemeinschaftliche Rasenfläche. An der Gebäuderückfassade befindet sich mittig die Kelleraußentreppe. Die Einfriedung wurde mit einem überwachsenen Zaun und Hecken vorgenommen, an der linken, bzw. nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Mauer, entlang der auch die Mülleimer abgestellt werden.

2.3 Massen und Flächen

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächenberechnung wurde auf der Grundlage eines vor Ort genommenen Aufmaßes erstellt. 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.

Wohnung Nr. 9:

Diele:	$2,83 * 0,83 + (2,83 + 2,24) / 2 * 0,92 + 1,48 * 1,72 =$	7,23 m ²
AB:	$0,39 * 1,47 =$	+ 0,57 m ²
Küche:	$4,18 * 2,72 - 0,41 * 0,42 =$	+ 11,20 m ²
Bad:	$1,45 * 2,42 =$	+ 3,51 m ²
Zimmer:	$4,11 * 4,16 =$	+ 17,10 m ²
Zimmer:	$4,59 * 4,60 + 1,90 * 3,35 + 0,97 * 0,69 / 2 =$	+ 27,81 m ²
Balkon:	$(1,58 + 1,01) / 2 * 3,40 * 0,25 =$	+ <u>1,10 m²</u>
		68,52 m ²

Wohnfläche WE Nr. 9 insgesamt:

rd. 69,00 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 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 17263 Essen-Bochold, Erdwegstraße 19,21 zum Stichtag 01.01.2025:

320,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand = Baureifes Land

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

Erschließungsbeitrags-
rechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II - V

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 290 bis 330 €/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, = **320 €/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 **320 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025 herangezogen.

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:

$$847,00 \text{ m}^2 * 320,00 \text{ €/m}^2 = 271.040,00 \text{ €}$$

Bodenwert, Gesamtgrundstück:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 271.000,00 €**

3.2.3 Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 9

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 für das Wohnungseigentum Nr. 9:

anteilig: $\frac{271.000 \text{ €} \times 59,74}{1.000} = 16.189,54$ **rd. 16.200 €**

3.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

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

Wohn- und Nutzungsflächenberechnung

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

Wohnfläche (WF)

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

Nutzungsfläche (NUF)

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

Rohertrag

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

Wohnnutzung

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Terrassen

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

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Bodenwert

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

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

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

Die Wohnung ist vermietet.

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

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

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

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

Basiswert gem. Tabelle 1 (Baujahr 1961): **rd. 6,91 €/m²**

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

Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3 (69 m²) * 0,97

Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges
gem. Punkt 8 und 9. etc. (Ausstattung nicht modernisiert, Balkon etc.) * 1,01

Mietwert gem. Mietspiegels:

$6,91 \text{ €} * 0,94 * 0,97 * 1,01 = 6,36 \text{ €/m}^2$ **rd. 6,40 €/m²**

Ortsübliche Nettokaltmiete Wohnungseigentum Nr. 9

Wohnung Nr. 9	69 m ²	6,40 €/m ²	441,60 €/Monat	5.299,20 €/Jahr
---------------	-------------------	-----------------------	----------------	-----------------

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete insgesamt **5.299,20 €**

Die Mieter machten keine Angabe über die tatsächliche Miete. Es wird von der ortsüblich erzielbaren Miete ausgegangen.

3.3.2 Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 9

Jährliche, ortsübliche Nettokaltmiete **5.299,20 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich gem. GMB Essen:

Verwaltungskosten:

(rd. 420 € / Wohnung) - 420,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

(rd. 13,80 € /m² Wohnfläche bei 69 m²) - 952,20 €

Mietausfallwagnis: (2,0 % gemäß GMB Essen): - 105,98 €

- 1.478,18 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1.478,18 €

Jährlicher Reinertrag 3.821,02 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

2,0 % x 16.200,00 € - 324,00 €

Ertrag des Wohnungseigentums 3.497,02 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 27 Jahre

* Vervielfältiger * 20,707

bei 27 Jahren Restnutzungsdauer und 2,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlage 72.412,79 €

Bodenwert des Gesamtgrundstückes, anteilig + 16.200,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 88.612,79 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Instandhaltungsstau am Sondereigentum

(siehe Ausführungen auf Seite 30/31) - rd. 15.000,00 €

73.612,79 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 9: rd. 74.000,00 €

3.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 33/34 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

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

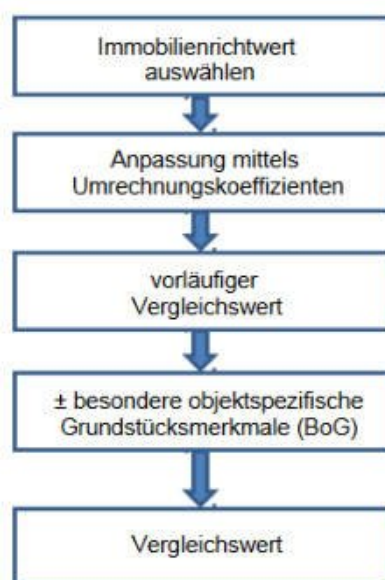
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

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:

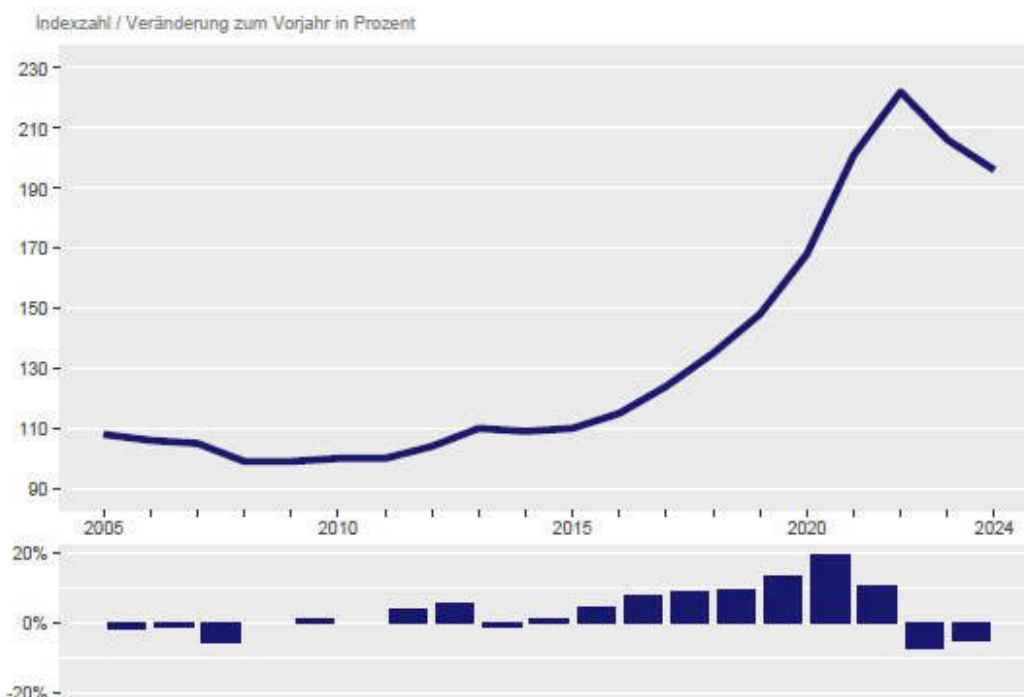
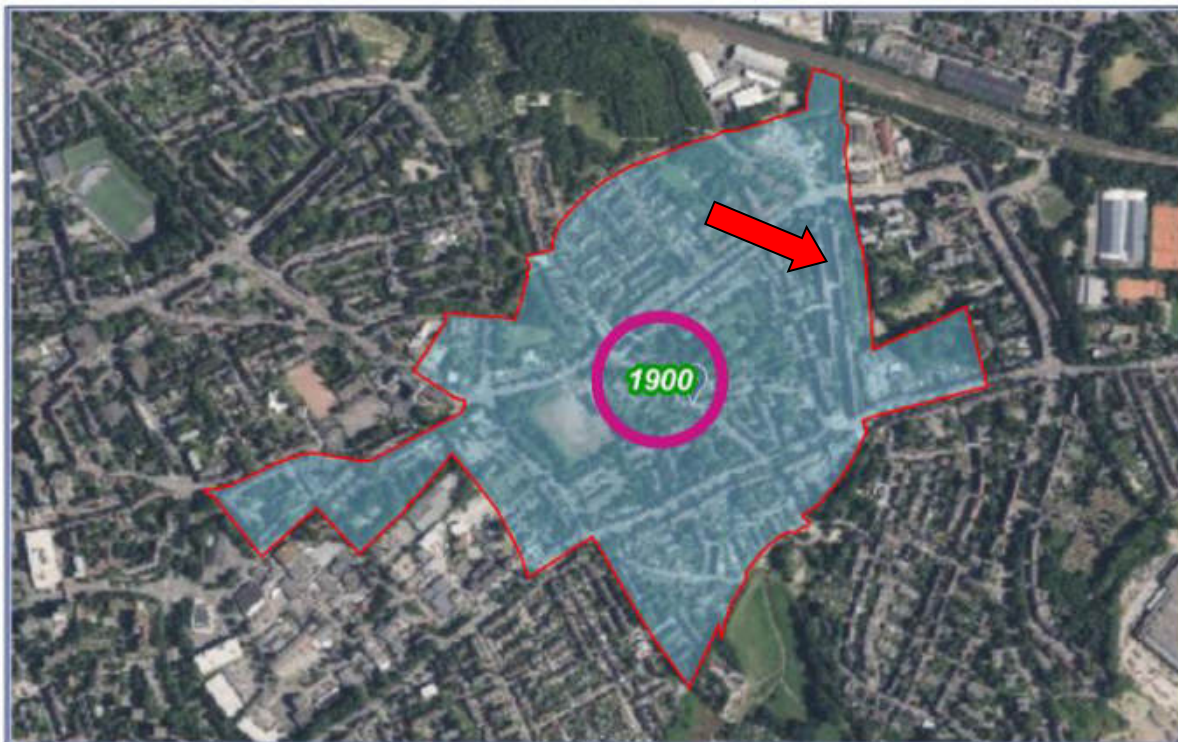


Abbildung 6.4: Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 117263, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Bochold
Immobilienrichtwertnummer	117263
Immobilienrichtwert	1900 €/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. 9

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			1.900,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungstichtag	01.01.2025	24.09.2025	1,0 1.900,00 €/m ²
Mikrolage			
Angepasster IRW			rd. 1.900,00 €/m²
Baujahr	1962	1961	1,00
Wohnfläche	69 m ²	69 m ²	1,00
Gebäudestandard	mittel	Einfach bis mittel	0,843
Wohneinheiten im Gebäude	7-12 WE je Eingang	9 WE	1,00
Terrasse / Balkon	Vorhanden	Vorhanden	1,00
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Nicht Vorhanden	1,00
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Vermietet	0,905
Summe Zu / Abschläge			1.900,00 €/m ² * 0,843 * 0,905
Vorläufiger Vergleichswert			1.449,54 €/m ²
Angepasster Vergleichswert			rd. 1.450,00 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		69 m ²	100.050,00 €
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“		EG-Lage, - 3 %	*0,97 97.048,50 €
Stellplatz			
BoG (sh. wie Ertragswert)			- 15.000,00 € 82.048,50 €
Vergleichswert			rd. 82.000,00 €

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. 9

Der Ertragswert wurde mit rd. 74.000,00 € ermittelt.

Der Vergleichswert wurde mit rd. 82.000,00 € 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. 77.000 €**. Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung im Erdgeschoss einer Mehrfamiliendoppelhaushälfte mit 8 Parteien. Die zu bewertende 2-Zimmer-Wohnung hat eine Größe von rd. 69,00 m² und besitzt eine normale Grundrissgestaltung mit Diele, Küche, Bad, Wohn- und Schlafzimmer sowie Balkon. Laut Aufteilungsplan gab es 3 Zimmer, jedoch wurden 2 Zimmer zu einem Raum zusammengelegt.

Die Eigentümergemeinschaft des Mehrfamiliendoppelhauses Baujahr 1961 mit Garagegebäude umfasst insgesamt 17 Wohnungseigentume, ein ehemaliges kleines Gewerbe und 6 Garagen. Die Bebauung befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit Instandhaltungstau in Teilbereichen. Die Grundstücksgröße beträgt 847 m². Die Wohnung befindet sich in einem überwiegend renovierungsbedürftigen Zustand. Die Wertminderung aufgrund der Baumängel und –schäden am Sondereigentum wurde insgesamt mit geschätzten 15.000 € vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen.

Der Verkehrswert für **59,74 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamiliendoppelhaus und einem Garagengebäude bebauten Grundstück in **45356 Essen, Erdwegstr. 19, 21**, Gemarkung Bochold, Flur 14, Flurstück 215, verbunden mit dem **Wohnungseigentum an Nr. 9** des Aufteilungsplanes, gelegen in Haus Erdwegstr. 21 im Erdgeschoss links, Wohnungsgrundbuch von Bochold Blatt 2868, wird zum Wertermittlungstichtag 24.09.2025 mit

rd. 77.000 Euro

In Worten: siebenundsiebzigtausend Euro geschätzt.

(entspricht bei rd. 69,00 m²: rd. 1.115 €/ m²)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt rd. 15.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 92.000,00 € (1.330 €/m² Wohnfläche bei 69 m²).

Diese Werte liegen im Bereich der Durchschnittswerte für Essen-Bochold für das vorhandene Baujahr, siehe auch Auszug aus GMB 2022, Werte für 2021, sowie aus dem GMB Essen 2023, Werte für 2022, die in der Folgezeit gesunken sind (keine Ableitung in 2024) bzw. mittlerweile teilweise wieder das Niveau erreichen.

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe				Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018	
Bochold						
	Anzahl	≤ 3	37	14	≤ 3	—
	Median-KP [€/m²WF]	1.169	1.114	1.638	1.875	—
	Max-KP [€/m ² WF]	—	2.570	2.223	—	—
	Min-KP [€/m ² WF]	—	378	702	—	—
	StAbw-KP [€/m ² WF]	—	519	410	—	—
	Median-WF [m ²]	60	67	80	67	—
	Median-Baujahr	1933	1969	1982	2000	—
Bochold						
	Anzahl	≤ 3	20	18	≤ 3	—
	Median-KP [€/m²WF]	1.169	1.296	1.734	2.079	—
	Max-KP [€/m ² WF]	—	2.570	2.582	—	—
	Min-KP [€/m ² WF]	—	399	1.018	—	—
	StAbw-KP [€/m ² WF]	—	509	458	—	—
	Median-WF [m ²]	60	64	80	89	—
	Median-Baujahr	1933	1967	1978	2001	—

Mülheim a.d. Ruhr, 11.11.2025



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.

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

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

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

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

Sprengnetter:

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

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

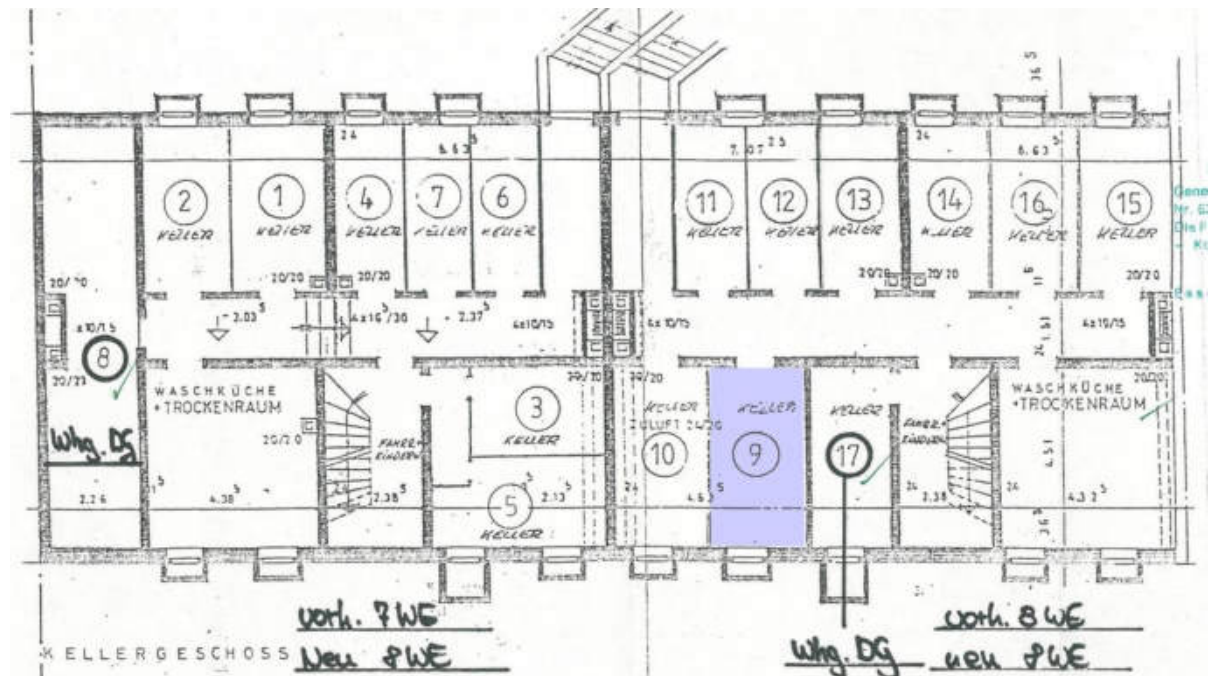
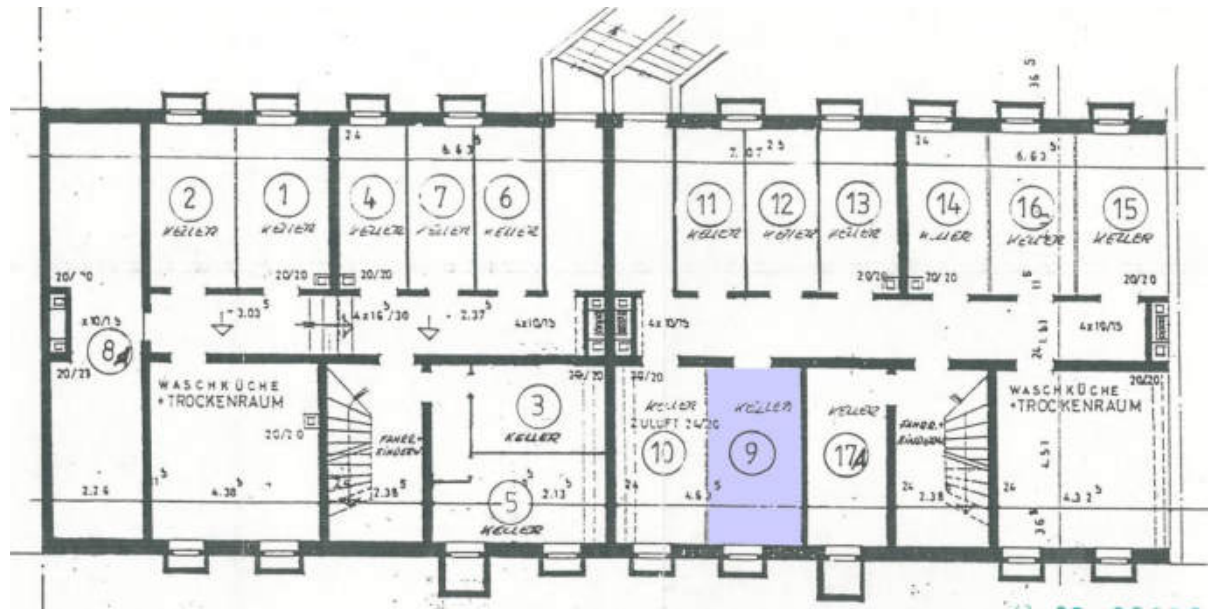
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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.

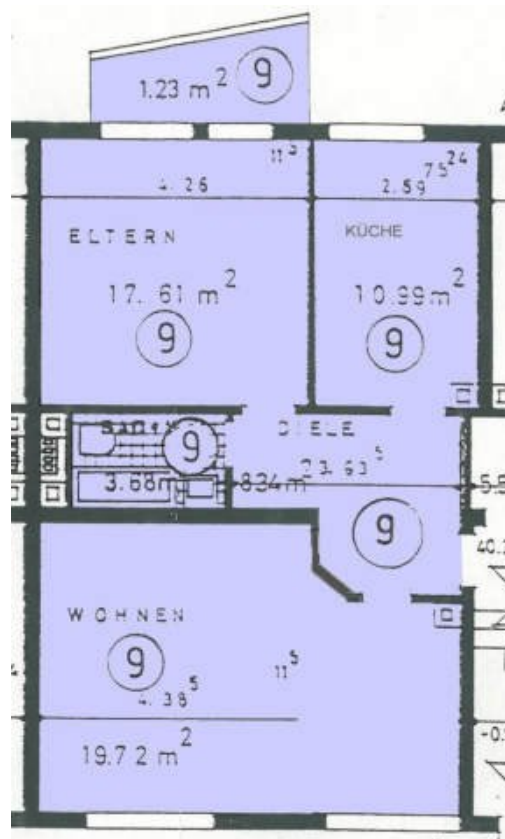
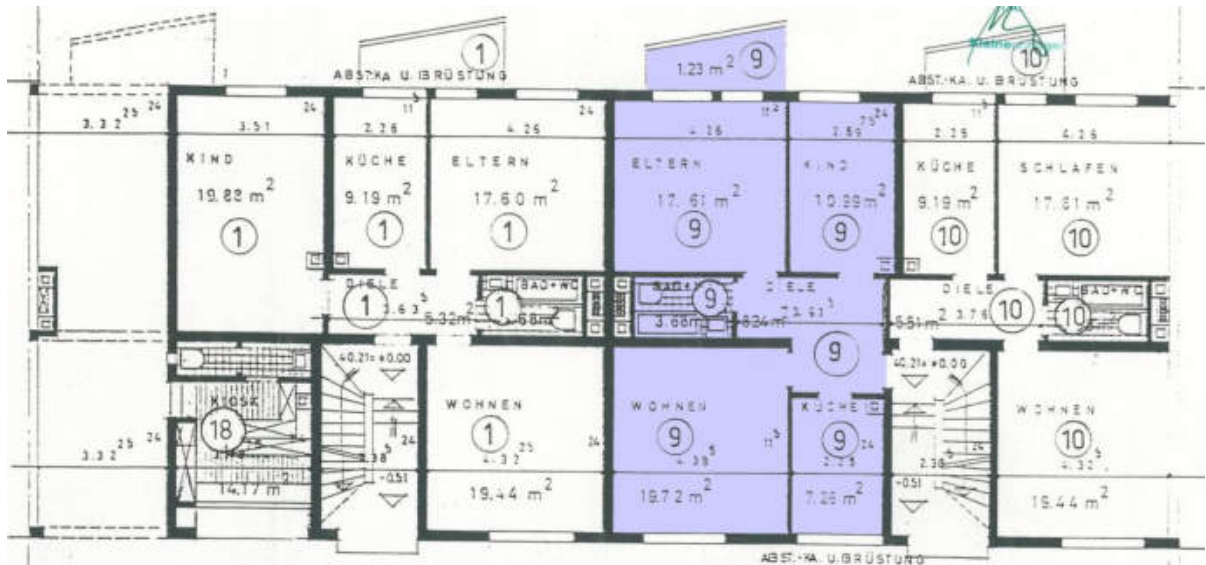
Anlage 2



Erdwegstr. 19, 21

Grundriss Kellergeschoss gem. Teilungserklärung und Bauakte mit Kellerraum des zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 9**

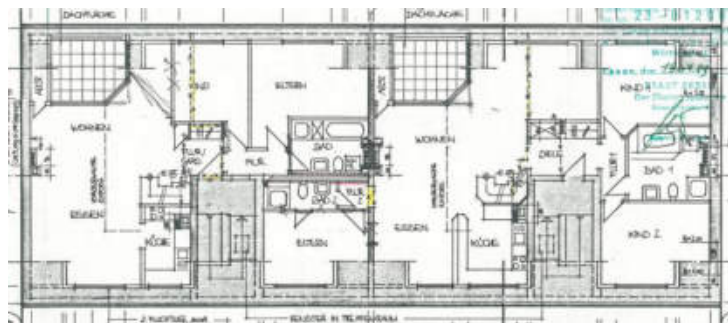
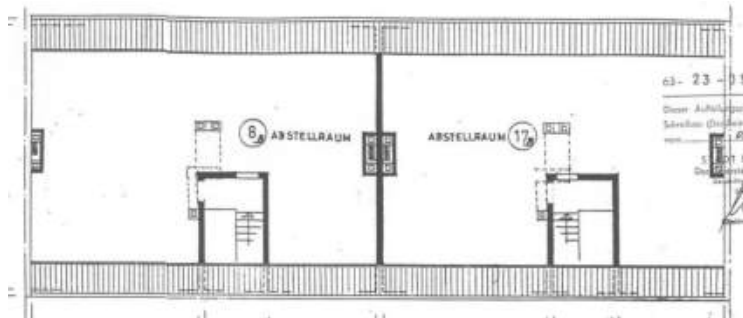
Anlage 3



Erdwegstr. 19, 21

Grundriss Erdgeschoss gem. Teilungserklärung und Istzustand
mit dem zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 9**

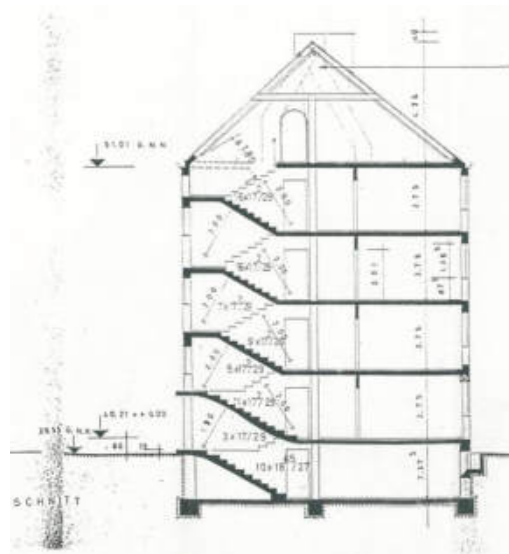
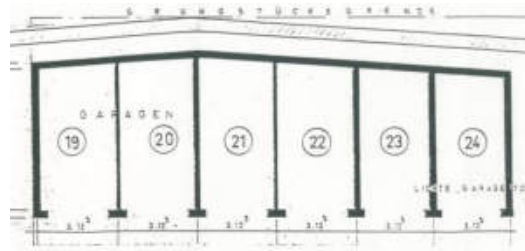
Anlage 4



Erdwegstr. 19, 21

Grundriss Dachgeschoss gem. Teilungserklärung und Bauakte

Anlage 5

**Erdwegstr. 19, 21**

Grundriss Garagen und Gebäudeschnitt Wohnhaus gemäß Teilungserklärung

Anlage 6

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

XXXXXXXXXX

