



Wendorff • Tourainer Ring 4 • 45468 Mülheim an der Ruhr

Dipl.-Ing.
Eike Jürgen Wendorff
Architekt

Von der IHK für Essen,
Mülheim an der Ruhr,
Oberhausen zu Essen
öffentlich bestellter und
vereidigter Sach-
verständiger für die
Bewertung von bebauten
und unbebauten Grund-
stücken

ANONYMISIERTES GUTACHTEN

Von der Architekten-
kammer NRW öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger für
Honorare für Leistungen
der Architekten, Innen-
architekten, Landschafts-
architekten, Stadtplaner
und Ingenieure

Mitglied in der Sachver-
ständigen-Gemeinschaft
Bauwesen SGB.

Auftraggeber	Amtsgericht Essen Zweigertstraße 52 45130 Essen		
Auftrag	Zeichen: 180 K 7/26		Datum: 6. März 2026
Objekt/Titel	Eigentumswohnung Nr. 3 des Aufteilungspla- nes in der Wohnanlage II. Schockenhecke 9 in 45329 Essen		
Thema	Verkehrswert nach äußerem Eindruck		
Umfang	42 Seiten Text 22 Seiten Anlagen	5 --	Ausfertigungen Ausfertigung

Verkehrswert Wohnung Nr. 3 (nach äußerem Ein- druck)	86.500 €
---	-----------------

Verteiler	5 x Amtsgericht 1 x PDF-Datei 1 x PDF-Datei (anonymisierte Internetversion)		
Bearbeitung	Zeichen: GWG 014-26 We-Te	Datum: 23. April 2026	

Wendorff
Bausachverständige
Tourainer Ring 4
45468 Mülheim a. d. Ruhr

Telefon (0208) 48 80 29
Telefax (0208) 48 65 97

www.wendorff-sv.de
info@wendorff-sv.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	
1.1	Auftrag und Zweck des Gutachtens	Seite 4
1.2	Miteigentumsanteil	Seite 4
1.3	Verfahrensbeteiligte	Seite 5
1.4	Verwalter der Wohnungseigentumswohnanlage	Seite 5
1.5	Ortsbesichtigung	Seite 5
1.6	Wertermittlungsstichtag	Seite 6
1.7	Qualitätsstichtag	Seite 6
1.8	Allgemeine Wertverhältnisse	Seite 6
1.9	Bau- und Unterhaltungszustand	Seite 7
1.10	Mietverhältnisse	Seite 7
1.11	Hausgeld	Seite 7
2	OBJEKTDESCHREIBUNG	
2.1	Lage und Grundstücksbeschreibung	Seite 8
2.2	Baubeschreibung	Seite 11
2.3	Gemeinschaftseigentum	Seite 13
2.4	Sondereigentum Nr. 3	Seite 17
3	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	
3.1	Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften	Seite 19
3.2	Spezielle Grundlagen	Seite 19
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	Seite 21
4	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	
4.1	Definition des Verkehrswertes	Seite 24
4.2	Mögliche Wertermittlungsverfahren	Seite 24
4.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 25



5	VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT	
5.1	Immobilienrichtwert	Seite 26
5.2	Umrechnungsfaktoren	Seite 26
6	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	
6.1	Monatliche Mieteinnahmen	Seite 28
6.2	Ertragswertermittlung	Seite 29
7	VORLÄUFIGE VERGLEICHSWERTE DES STELLPLATZES UND DER GARAGE	
7.1	Sondernutzungsrechte	Seite 34
7.2	Vergleichswert Außenstellplatz	Seite 34
7.3	Vergleichswert Einzelgarage	Seite 34
8	VERKEHRSWERT	
8.1	Vorläufiger Vergleichswert	Seite 36
8.2	Vorläufiger Ertragswert	Seite 36
8.3	Vorläufiger Ausgangswert	Seite 36
8.4	Besondere, objektespezifische Grund- stücksmerkmale	Seite 37
8.5	Sondernutzungsrechte	Seite 39
8.6	Verkehrswert	Seite 41

Anlagen:

- 1 - Stadtplan
- 2 - Lageplan 1:1000
- 3 - Überschlägige Ermittlung der Wohnflächen
- 4 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- 5 - Fotos
- 6 - Zeichnungen



1 ALLGEMEINES

1.1 **Auftrag und Zweck des Gutachtens**

Auf Grund des Beschlusses vom 6. März 2026 beauftragte mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben gleichen Datums, ein Gutachten über den Verkehrswert des 111/485 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück II. Schockenhecke 9 in 45329 Essen verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 3 des Aufteilungsplans zu erstatten:

Das Gutachten soll der Zwangsversteigerung des Miteigentumsanteils zu Grunde gelegt werden.

1.2 **Miteigentumsanteil**

Der zu bewertende Miteigentumsanteil ist durch folgende Grundstücksdaten gekennzeichnet:

1.2.1 **Grundbuch**

111/485 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 3 des Aufteilungsplanes (Wohnung im 1. Obergeschoss mit Kellerraum), eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Karnap beim Amtsgericht Essen, Blatt 2509.

Der Wohnung sind Sondernutzungsrechte an einem PKW-Stellplatz sowie einer Garage zugeordnet.



1.2.2 **Kataster**

Die Miteigentumsanteile bestehen am Grundstück Gemarkung Karnap, Flur 5, Flurstück 674 (Gebäude- und Freifläche, II. Schockenhecke 9).

1.2.3 **Größe**

Laut Grundbuch 561 m².

1.3 **Verfahrensbeteiligte**

Die Verfahrensbeteiligten sind dem Amtsgericht Essen bekannt.

1.4 **Verwalter der Wohnungseigentumswohnanlage**

Nach aktuellem Informationsstand wurde keine Hausverwaltung ernannt.

1.5 **Ortsbesichtigung**

Mit Schreiben vom 25. März 2026 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht bat ich zu einem Ortstermin für

Montag, den 13. April 2026, 13:00 Uhr.

Ich habe das Grundstück sowie die Gebäude von außen an diesem Termin besichtigt, in ein Handdiktiergerät verständlich ein Protokoll über die örtlichen Feststellungen diktiert und unter anderem die diesem Gutachten beigefügten Fotos gemacht. Das Protokoll habe ich zu meinen Akten genommen.



Die Ortsbesichtigung habe ich alleine durchgeführt. Das Wohngebäude sowie die Garagen waren verschlossen.

Allerdings ist mir das Gebäude aus einer Begehung im Rahmen eines anderen Zwangsversteigerungsverfahrens am 4. August 2025 im damaligen Zustand bekannt.

1.6 **Wertermittlungstichtag**

Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens ist das Datum der Ortsbesichtigung, nämlich der

13. April 2026.

1.7 **Qualitätstichtag**

Der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag.

1.8 **Allgemeine Wertverhältnisse**

Bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, z. B. der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebietes, verweise ich u. a. auf die aktuellen Veröffentlichungen der folgenden Einrichtungen und Institutionen:

- Stadt Essen, www.essen.de
- Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, www.lids-nrw.de



- Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, www.wirtschaft.nrw.de
- Bundesagentur für Arbeit, www.arbeitsagentur.de
- Deutsche Bundesbank, www.bundesbank.de
- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, www.bmwk.de

1.9 **Bau- und Unterhaltungszustand**

Die Angaben über den Bau- und Unterhaltungszustand beruhen auf Feststellungen, die bei der Ortsbesichtigung nach Augenschein getroffen wurden. Einzelheiten wie Dachdeckung, Fenster, Türen, Heizung, Sanitärinstallation, Beleuchtung, Elektroinstallation usw. wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft und vorhandene Abdeckungen nicht entfernt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden sind deshalb möglicherweise unvollständig und somit unverbindlich.

Wie bereits erwähnt, waren die Gebäude von innen nicht zugänglich.

1.10 **Mietverhältnisse**

Soweit von außen zu erkennen, steht das Gebäude vollständig leer.

1.11 **Hausgeld**

Nach aktuellem Kenntnisstand wird kein monatliches Hausgeld gezahlt.



2 O B J E K T B E S C H R E I B U N G

2.1 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl	Kreisfreie Stadtgemeinde Essen, zum Wert- ermittlungsstichtag ca. 590.000 Einwohner.
Lage im Stadtgebiet	Im Stadtteil Karnap gelegen, ca. 7 km Luft- linie nördlich des Stadtzentrums von Essen.
Verkehrsanbindung	Wenige 100 m westlich des Bewertungsob- jektes verläuft die B 224. Hierüber sind süd- lich die A 42 am Autobahnkreuz Essen- Nord und nördlich die A 2 an der An- schlussstelle Essen / Gladbeck erreichbar. Im Umfeld des Bewertungsobjektes verkeh- ren diverse Buslinien mit Haltestellen in fuß- läufiger Entfernung. Außerdem liegt die U- Bahn-Haltestelle Arenbergstraße ca. 0,5 km östlich.
Nachbarschaft	Inhomogene Bebauungsstruktur mit ein- bis dreigeschossigen Objekten, teilweise frei- stehend, teilweise in geschlossener Bau- weise. Gegenüber des Bewertungsobjektes ein Gewerbebetrieb sowie eine große Spielplatzfläche.
Wohn- und Geschäftslage	Einfache bis mittlere Wohnlage an einer Anliegerverkehrsstraße.



Umwelteinflüsse	Lageuntypische Immissionen oder Umwelteinflüsse waren bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbar und wurden mir nicht geschildert. Allerdings befindet sich nordwestlich ein Kraftwerksgelände.	
Versorgungseinrichtungen	Einige Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil erreichbar. Ansonsten wird auf die umgebenden Ortsteile von Essen und Gelsenkirchen sowie die Essener Innenstadt verwiesen.	
Naherholungsmöglichkeiten	Jenseits der Karnaper Straße liegt östlich der Emscherpark mit Sportanlage. Weiter östlich schließt der Nordsternpark auf Gelsenkirchener Stadtgebiet an. Des Weiteren erreicht man südlich des Rhein-Herne-Kanals die Schurenbachhalde.	
Grundstücksgestalt und -Form	Rechteckiger, für eine Bebauung zweckmäßiger Grundstückszuschnitt.	
	Straßenfront	ca. 14,5 m
	Mittlere Breite	ca. 14,5 m
	Mittlere Tiefe	ca. 38,5 m
Straßenausbau	Die II. Schockenhecke ist vollständig ausgebaut. Die Fahrbahnen sind asphaltiert, die Bürgersteige plattiert.	
	Die Straße ist beleuchtet.	



Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Bergbau

Laut Anmerkungen in der Bauakte soll es sich mindestens zeitweise um Bergarbeiterwohnungen gehandelt haben. Weitere Hinweise auf eventuelle Einflüsse ergeben sich weder aus dem Grundbuch (z. B. Bergschädenminderverzicht) noch aus den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung.

Vor diesem Hintergrund wird unterstellt, dass aus einem eventuell ehemals unter diesem Bereich umgegangenen Bergbau heute keine Auswirkungen mehr zu erwarten sind.

Zur endgültigen Abklärung wäre ein entsprechendes Fachgutachten einzuholen. Weitere Auskünfte erteilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in Dortmund.

Hochwasser

Das Grundstück liegt nicht im Hochwassergefahrengelände.

Altlasten

Auf Altlasten ergaben sich bei der Ortsbesichtigung keine Hinweise. Entsprechende Untersuchungen sind jedoch nicht Gegenstand dieses Gutachtens.



Bodenbeschaf-
fenheit

Untersuchungen zur Bodengüte und Eignung als Baugrund oder schädliche Bodenveränderungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden nicht durchgeführt. Aus den möglichen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ergeben sich keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen. Ich ermittle den Verkehrswert unter der Annahme einer mit den Bodenrichtwerten vergleichbaren Beschaffenheit. Zur endgültigen Abklärung wäre ein entsprechendes Fachgutachten einzuholen.

2.2 **Baubeschreibung**

2.2.1 **Allgemeine Angaben**

Gebäudeart und
Nutzung

Bei der Eigentumswohnanlage II. Schockenhecke 9 handelt es sich um ein voll unterkellertes, dreigeschossiges und einseitig angebautes Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und teilweise ausgebautem Spitzboden. Die Anlage umfasst nach Teilungserklärung und örtlichen Feststellungen fünf Wohnungen.

Im rückwärtigen Hof vier Garagen sowie nach Teilungserklärung fünf Stellplätze.

Die Wohnung Nr. 3 umfasst das gesamte 1. Obergeschoss. Es handelt sich nach Zeich-



nung um eine Sechszimmerwohnung mit Küche, zwei Bädern und zwei Fluren. Dem Objekt ist ein Kellerraum zugeordnet. Abstellraum auf dem Zwischenpodest des Treppenhauses.

Baujahr

Das Ursprungsbaupjahr lässt sich aus der Bauakte nicht eindeutig nachvollziehen. Schriftverkehr datiert auf die 1890er Jahre, allerdings ohne Pläne oder ähnliches. Dies deutet darauf hin, dass das Gebäude mehr als 100 Jahre alt ist.

Im Dezember 1947 wurden Instandsetzungsarbeiten nach kriegsbedingten Zerstörungen beantragt. Laut textlicher Erläuterung bezogen sich die Schäden im Gebäude „hauptsächlich auf die Zerstörung des Innenputzes, der Fenster und Türen, auf Schäden an Decken, Innen- u. Außenwänden, der Dachkonstruktion, Dacheindeckung und der Installation an Wasser- und Lichtleitungen.“

Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte im Jahre 2008.



2.3 **Gemeinschaftseigentum**

2.3.0 **Vorbemerkungen**

Die Beschreibung des Gemeinschaftseigentums beruht teilweise auf aktuellen Feststellungen, überwiegend jedoch auf einer Besichtigung im Jahre 2025.

2.3.1 **Rohbau / Fassaden**

Konstruktionsart	Massivbau mit (vermutlich) unterschiedlichen Deckenkonstruktionen in den oberirdischen Geschossen
Fundamente	Vermutlich baujahrstypisch Magerbeton oder Mauerwerk
Bodenplatte	Vermutlich baujahrstypisch Magerbeton oder Mauerwerk
Kellerwände	Mauerwerk
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, gegebenenfalls ergänzt durch leichte Trennwände.
Geschossdecken	Kappendecken auf Stahlträgern über dem Kellergeschoss. Zu den Decken in den oberen Geschossen wird in der Baubeschreibung aus 1947 im Erdgeschoss auf eine „eingestürzte Balkendecke“ verwiesen. Insofern bestehen vermutlich baujahrstypisch



Holzbalkenkonstruktionen. Außerdem wurde nach statischer Berechnung mindestens ein Teil der Decke des 2. Obergeschosses als Stahlträgerdecke ausgeführt.

Dachkonstruktion	Verzimmertes Satteldach
Dacheindeckung/ Dachrand	Pfannendeckung mit Dachrinnen und Fallrohren aus Zinkblech. Dachgauben mit Kunstschieferverkleidung.
Geschosstreppen	Holzkonstruktion
Ver- und Entsorgung	Wasser-, Strom-, Gas und Telefonanschluss. Anschluss an die städtische Kanalisation.
Fassaden	Straßenseitig Ziegelverblendung, ansonsten Putz mit Anstrich.

2.3.2 Treppenhaus

Fußböden und Stufen	Im Erdgeschoss Fliesen, ansonsten Holzkonstruktion.
Geländer	Holzgeländer mit Holzhandlauf
Wände	Im Sockelbereich gefliest, ansonsten Strukturputz.
Decken- und Treppenuntersichten	Glattputz



Fenster	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Holzfenster mit Einfachverglasung.
---------	---

Hauseingang	Vermutlich vor wenigen Jahren erneuerte Metalltür mit einbruchhemmenden Beschlägen und Außenvergitterung
-------------	--

2.3.3 **Kellergeschoss**

Fußboden	Estrich
----------	---------

Wände	Mauerwerk
-------	-----------

Decken	Kappendecke auf Stahlträgern
--------	------------------------------

Türen	Einfache Holzbrettertüren.
-------	----------------------------

Heizung	Gas-Heizkessel. Ein Aufkleber deutet auf ein Baujahr 1994 hin.
---------	--

Elektroinstallation	Einfach und auf Putz
---------------------	----------------------

Fenster	Einfache Lüftungsöffnungen
---------	----------------------------

2.3.4 **Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums**

Den Bau- und Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums habe ich im Jahre 2025 als schlecht bis sehr schlecht beurteilt. Soweit von außen erkennbar, wurden auch aktuell notwendige Modernisierungsarbeiten seit Jahren nicht durchgeführt und Instandsetzungsarbeiten vernachlässigt.



Im Jahre 2025 waren bei der Ortsbesichtigung im Wesentlichen folgende Mängel und Schäden auffällig:

- Feuchteschäden in der Dachgeschosswohnung sowie erkennbarer, starker Bewuchs in der Entwässerung lassen auf gravierende Mängel und Schäden in der gesamten Dacheindeckung mit Dachrinnen und Fallrohren schließen.
- Umfangreiche Rissbildung in den Putzfassaden
- Im Treppenhaus teilweise Gefälle und unterschiedliche Stufenhöhen. Die Treppe ist nicht gefahrlos begehbar. Fehlstellen im Geländer und in der Absturzsicherung.
- Umfangreiche Feuchteschäden im gesamten Kellergeschoss. Die Stahlträger sind in Teilbereichen provisorisch abgestützt.

Die lichte Höhe im Kellergeschoss ist insgesamt eingeschränkt und beträgt teilweise weniger als 1,60 m.

- Genereller Reparaturbedarf an allen Bauteiloberflächen
- Die Funktionsfähigkeit an den gesamten haustechnischen Installationen einschließlich Heizung ist unklar.

2.3.5 **Energetische Eigenschaften**

Einen Energieausweis habe ich nicht erhalten.

2.3.6 **Garagen**

Gemäß Teilungserklärung gehört die Garage G 3 vom Wohngebäude aus links zur hier nicht zu bewertenden Wohnung Nr. 3. Laut Erläuterung beim Ortstermin wird jedoch die rechte Garage entsprechend genutzt. Diese war verschlossen und nicht zugänglich.



Soweit erkennbar, handelt es sich bei den Garagen um gemauerte Massivkonstruktionen mit Flachdächern und handbetriebenen Stahl-Kipptoren. Die Dachentwässerung erfolgt über Zinkblechrinnen und Fallrohre mit umfangreichen Schäden. In den beiden mittleren Garagen befindet sich umfangreicher Sperr- und vermutlich auch Sondermüll.

2.3.7 **Außenanlagen**

Die befestigten und nicht befestigten Außenflächen sind vollständig verwildert. Eine Durchfahrt neben dem Wohnhaus links wurde nach 2025 überwiegend freigeschnitten. Ansonsten ist der Zugang zum Wohngebäude ebenfalls durch den Bewuchs erheblich eingeschränkt und erfordert großen Aufwand.

Die Außenanlagen wären im Wesentlichen instand zu setzen.

2.4 **Sondereigentum Nr. 3**

Soweit von außen erkennbar, verfügt die Wohnung über Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Zu den sonstigen Wohnungen hatte ich im Jahre 2025 einen teilweise befriedigenden, überwiegend jedoch schlechten Bau- und Unterhaltungszustand festgestellt. Es bestand ein durchgängiger Sanierungsbedarf an allen Bauteiloberflächen und Einbauten.

Die möglichen Feststellungen von außen deuten nicht auf einen besseren Zustand der hier zu bewertenden Wohnung Nr. 3 hin.



Die Wohnung hat einen Mieterkeller entsprechend der Beschreibung beim Gemeinschaftseigentum sowie einen Abstellraum im ehemaligen WC am Treppenhaus.



3 GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

3.1 **Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften**

Die Grundsätze zur Wertermittlung werden im Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Dezember 2023, geregelt.

Für die Ermittlung des Wertes von Grundstücken ist außerdem die von der Bundesregierung auf Grund der Ermächtigung des § 199 Abs. 1 BauGB erlassene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) anzuwenden.

Diese trat am 1. Januar 2022 in Kraft und muss unabhängig vom Wertermittlungsstichtag herangezogen werden.

3.2 **Spezielle Grundlagen**

Diesem Gutachten liegen weiterhin zu Grunde:

Grundbuch	Das Amtsgericht Essen stellte mir mit dem Auftrag am 6. März 2026 eine beglaubigte Ablichtung des Wohnungsgrundbuchs von Karnap beim Amtsgericht Essen, Blatt 2509, zur Verfügung.
-----------	--



Teilungserklärung	Auf meine Anträge vom 21. Mai / 2. Juli 2025 zum Vorgutachten sandte mir das Amtsgericht Essen am 2. Juli 2025 die Teilungserklärung vom 5. Mai 2008 zu.
Baulastenverzeichnis	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Amt für Stadtplanung und Bauordnung) zum Vorgutachten.
Öffentliche Mittel	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Einwohneramt) zum Vorgutachten.
Zeichnungen	Das Amtsgericht Essen stellte mir mit der Teilungserklärung die Aufteilungspläne (Anlage 6) für ein Vorgutachten zur Verfügung.
Wohnfläche	Aus den Aufteilungsplänen habe ich eine überschlägige Wohnflächenberechnung (Anlage 3) erstellt.
Kataster	Die Katasterangaben wurden dem Grundbuch entnommen.
Immobilienrichtwert	Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Bereich des Bewertungsobjektes einen Immobilienrichtwert zum 1. Januar 2026 veröffentlicht.
Richtwert	Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de zum Stichtag 1. Januar 2026.



Bauakte	Die Bauakte bei der Stadt Essen habe ich im Zuge der Bearbeitung des Vorgutachtens persönlich eingesehen.
Energieausweis	Einen Energieausweis habe ich nicht erhalten.

3.3

Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	In Abteilung II des Grundbuches ist ein Geh- und Fahrrecht als Grunddienstbarkeit sowie ein Kanalrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit vermerkt. Außerdem bestehen eine auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung sowie die Anordnung zur Zwangsversteigerung.
Öffentliche Mittel	Laut Auskunft der Stadt Essen vom 22. Mai 2025 zum Vorgutachten unterliegt das Bewertungsobjekt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 in der geltenden Fassung noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen.
Baulasten	Die Stadt Essen teilte am 3. Juni 2025 zum Vorgutachten mit, dass eine Baulast eingetragen ist. Danach besteht die Verpflichtung, den Stellplatz Nr. 4 und teilweise auch den Stellplatz Nr. 5 einschließlich des erforderlichen Geh- und Fahrweges zu Gunsten



des Nachbargrundstückes Schockenhecke 11 nutzen und unterhalten zu lassen (s. Anlage 4). Laut Teilungserklärung bestehen auf der östlichen Hofseite jedoch insgesamt nur vier Stellplätze.

Zulässige
Nutzung

Laut Bebauungsplanübersicht im GEO-Portal Ruhr liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen oder in Aufstellung begriffenen Bebauungsplanes.

Die zulässige bauliche Nutzung regelt sich somit nach § 34 BauGB, nämlich "nach Art und Maß der vorhandenen Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils".

Erschließung

Die II. Schockenhecke ist vollständig ausgebaut. Ich gehe deshalb ohne Prüfung davon aus, dass die Erschließungskosten bezahlt sind. Ansonsten wäre der unten ermittelte Verkehrswert um die offenstehenden Beträge anteilig zu mindern.

Baugenehmigung

Laut Feststellungen vor Ort und Einsichtnahme in die Bauakte sind die Bauteile und Nutzungen überwiegend genehmigt. Dies betrifft allerdings nicht den wohnraumähnlichen Ausbau des Spitzbodens.



Grundstücks-
qualität

Der aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgeleitete Richtwert basiert auf einer Grundstückstiefe von etwa 40 m.

Die tatsächliche Grundstückstiefe ist geringer. Vor diesem Hintergrund kann das Grundstück vollständig als Bauland angesehen werden.



4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

4.1 **Definition des Verkehrswertes (Marktwert)**

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert:

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 der Lage des Grundstücks ... ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.2 **Mögliche Wertermittlungsverfahren**

Ergänzend bestimmt § 6 ImmoWertV:

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Nach § 14 ImmoWertV werden Bodenwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt und gegebenenfalls angepasst. Hierzu sind insbesondere die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstückes gemäß § 16 ImmoWertV heranzuziehen.



4.3

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen ist in der Regel das Vergleichswertverfahren anzuwenden, sofern geeignete Verkaufspreise von vergleichbaren Objekten vorliegen.

Im vorliegenden Fall liegt ein vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichter Immobilienrichtwert vor. Unter Berücksichtigung entsprechender Anpassungsfaktoren kann deshalb das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Der Verkehrswert von vermieteten bzw. zu vermietenden Eigentumswohnungen, bei denen es dem Eigentümer in erster Linie auf den Ertrag ankommt, kann außerdem nach dem Ertragswertverfahren ermittelt werden.

Da die Wohnung grundsätzlich auch für eine Vermietung in Frage kommt, werden im vorliegenden Fall jeweils beide Verfahren zur Findung des Verkehrswertes zu Grunde gelegt.



5 VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT

5.1 Immobilienrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsobjektes weist der örtliche Gutachterausschuss den Immobilienrichtwert Nr. 117015 aus. Dieser bezieht sich auf den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen und benennt zum 1. Januar 2026

1.900 €/m²

5.2 Umrechnungsfaktoren

Für die spezifischen Eigenschaften des zu bewertenden Objektes sind die folgenden Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen anzusetzen:

- Baujahr

Vor 1900, keine Umrechnung

1,00

- Gebäudestandard

Einfach bis mittel

0,85

- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

3 bis 6 WE

1,067



- Balkon / Terrasse

Nicht vorhanden 0,908

- Stellplatz / Garage

Vorhanden 1,013

- Mietsituation

Unvermietet 1,00

- Wohnfläche

115 statt 69 m² 1,06

Somit errechnet sich ein Ausgangswert für die zu bewertende Wohnung von

$1.900 \text{ €/m}^2 \times 0,85 \times 1,067 \times 0,908$
 $\times 1,013 \times 1,06$, gerundet 1.680 €/m²

Aus der ermittelten Wohnfläche ergeben insgesamt

$115 \text{ m}^2 \times 1.680 \text{ €/m}^2$, gerundet 193.000 €



6 VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT

6.1 Monatliche Mieteinnahmen

Der örtliche Gutachterausschuss zieht zur Ermittlung der modellkonformen Daten, z.B. der Liegenschaftszinssätze, aktuell den qualifizierten Mietpiegel 2024 für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen heran. Auf dieser Grundlage sind die folgenden Mieteinnahmen anzusetzen:

- Basismiete nach Wohnfläche	7,13 €/m ²
- Abschlag für Baualtersklasse (Ansatz vor 1919)	- 1,7 %
- Zuschlag für Lageklasse III	+ 7,9 %
- keine Video- oder Gegensprechanlage	- 3,8 %
- Ein oder mehrere Durchgangszimmer	- 1,2 %
- kein Balkon	- 2,8 %
- vermutlich Zentralheizung	+ 2,5 %

Somit errechnet sich ein Ausgangswert von

$$7,13 \text{ €/m}^2 \times 0,983 \times 1,079 \times 0,962 \\ \times 0,988 \times 0,972 \times 1,025$$

7,16 €/m²



Aus der in Anlage 3 ermittelten Wohnfläche ergeben sich monatlich

$115 \text{ m}^2 \times 7,16 \text{ €/m}^2$

823 €/Monat

6.2 **Ertragswertermittlung**

6.2.1 **Jahreseinnahme**

Die jährliche Rohmiete beträgt dann

$823 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate}$

9.876 €

6.2.2 **Ausgaben**

Die angenommene Miete berücksichtigt, dass der überwiegende Teil der Betriebskosten vom Mieter getragen wird.

Die beim Eigentümer verbleibenden Kosten wie Verwaltung, Mietausfallwagnis und Instandhaltung werden gemäß Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen in Ansatz gebracht mit:

- Verwaltungskosten 429 €

- Mietausfallwagnis

$9.876 \text{ €} \times 2 \%$

198 €



- Instandhaltungskosten

115 m² x 14,00 €/m²

1.610 €

Gesamt

- 2.237 €

6.2.3 **Reinertrag**

Aus der Differenz ergibt sich der
Reinertrag von

7.639 €

6.2.4 **Anteiliger Bodenwert**

Bewertungstechnisch hat der Bodenwert - insbesondere bei langer wirtschaftlicher Restnutzungsdauer - eine untergeordnete Bedeutung. Insofern wird hier - auch vor dem unklaren Hintergrund, inwieweit dieser Wert gegebenenfalls nach Ablauf der berücksichtigten Restnutzungsdauer tatsächlich realisiert werden kann - keine ausführliche Ableitung vorgenommen.

Den zonalen Bodenrichtwert Nr. 17015 für zwei- bis dreigeschossige Wohnbauflächen mit einer Baulandtiefe von 40 m gibt der Gutachterausschuss zum 1. Januar 2026 an mit

215 €/m²

Somit ergibt sich ein überschlägiger Bodenwert des Grundstückes von



561 m² x 215 €/m², gerundet

120.600 €

Für das Bewertungsobjekt folgt auf Grund der Miteigentumsanteile ein Anteil von

111/485 x 120.600 €

27.601 €

6.2.5 **Liegenschaftszinssatz**

Nach den letzten Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen im Grundstücksmarktbericht 2026 beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Weiterverkäufe unvermieteten Wohnungseigentums 1,2 % mit einer Standardabweichung von $\pm 1,3$.

Gegenüber den veröffentlichten Mittelwerten hat das Bewertungsobjekt einen deutlich niedrigeren Kaufpreis pro m² sowie erheblich unterdurchschnittliche Mieteinnahmen. Diese Eigenschaften wirken wertmindernd und rechtfertigen einen Zuschlag auf den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 15 bis 20 % und somit einen objektspezifischen Ansatz von 1,4 %.



6.2.6 **Reinertragsanteil des Bodens**

Der Reinertragsanteil des Bodens einschließlich der Erschließungskosten ist abzuziehen.

Bodenwertanteil wie oben ermittelt:

27.601 €

$27.601 \text{ €} \times 1,4 \%$

- 386 €

6.2.7 **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen**

Es ergibt sich ein Reinertrag der baulichen Anlagen von:

$7.639 \text{ €} - 386 \text{ €}$

7.253 €

6.2.8 **Restnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohnobjekten wird zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen durchgängig mit 80 Jahren angesetzt.

Für das Bewertungsobjekt sind keine wesentlichen Modernisierungen zu berücksichtigen. Hieraus folgt eine Bewertung gemäß Anlage 2 ImmoWertV mit 0 (von 20) Modernisierungspunkten. Es errechnet sich ge-



mäß den dort benannten Berechnungsgrundlagen auf Grundlage der maximalen Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren eine Restnutzungsdauer von

$$1,25 \times 100^2 / 80 - 2,625 \times 100 \\ + 1,525 \times 80$$

16 Jahre

6.2.9 **Vervielfältiger**

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,40 % und einer Restnutzungsdauer von 16 Jahren ergibt sich gemäß Annex zur ImmoWertV ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von 14,25.

6.2.10 **Ertragswert des Miteigentumsanteils**

Der Ertragswert beträgt somit

$$7.253 \text{ €} \times 14,25 \quad 103.355 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwertanteil} \quad \underline{27.601 \text{ €}}$$

$$\text{Ertragswert des Miteigentumsanteils} \\ \text{gesamt, gerundet} \quad \underline{\underline{131.000 \text{ €}}}$$



7 VORLÄUFIGE VERGLEICHSWERTE DES STELLPLATZES UND DER GARAGE

7.1 Sondernutzungsrechte

Laut Regelung in der Teilungserklärung sind der Wohnung Nr. 3 Sondernutzungsrechte an einem Stellplatz auf der Ostseite des Hofes sowie an einer der drei nördlichen Garagen zugeordnet.

7.2 Vergleichswert Außenstellplatz

Laut aktuellen Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses werden Außenstellplätze mit einem durchschnittlichen Kaufpreis (Median) gehandelt von

7.200 €/Stück

Allerdings rechtfertigen die insgesamt unterdurchschnittlichen Lagequalitäten des Grundstückes einen Abschlag nach sachverständiger Einschätzung von ca. 10 % und somit einen Ausgangswert von

6.500 €/Stück

7.3 Vergleichswert Einzelgarage

Laut aktuellen Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses werden Einzelgaragen mit einem durch-



schnittlichen Kaufpreis (Median) gehandelt von

11.000 €/Stück

Allerdings rechtfertigen auch hier die unterdurchschnittlichen Lagequalitäten des Grundstückes einen Abschlag in einer Größenordnung von ca. 10 % und somit einen objektspezifischen Ansatz mit gerundet

10.000 €/Stück



8 VERKEHRSWERT

8.1 Vorläufiger Vergleichswert

Unter Punkt 5.2 wurde der vorläufige Vergleichswert der Wohnung ermittelt mit

193.000 €

8.2 Vorläufiger Ertragswert

Gemäß Berechnungen unter Punkt 6.1 ergibt sich ein Ertragswert des Miteigentumsanteils von

131.000 €

8.3 Vorläufiger Ausgangswert

Der vorläufige Vergleichswert und der vorläufige Ertragswert weichen nicht unerheblich voneinander ab.

In den Hinweisen zum Immobilienrichtwert des örtlichen Gutachterausschusses wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nicht um eine Verkehrswertermittlung, sondern nur um eine Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie handelt. Die objektspezifischen Merkmale eines Bewertungsobjektes können hierbei nur bedingt wiedergegeben werden. Insofern finden bei der Ertragswertberechnung die spezifischen Merkmale eine bessere Berücksichtigung. Vor diesem Hintergrund setze ich den vorläufigen Ertragswert zu 75 %, den vorläufigen Vergleichswert zu 25 % an.



Hieraus ergibt sich ein vorläufiger
Ausgangswert von

193.000 € x 0,25	
+ 131.000 € x 0,75, gerundet	<u>146.500 €</u>

8.4 **Besondere, objektspezifische
Grundstücksmerkmale**

8.4.1 **Instandhaltungsrücklage / Mängel
und Schäden am Gemeinschaftsei-
gentum**

Nach derzeitigem Kenntnisstand wur-
de keine Instandhaltungsrücklage ge-
bildet.

Für die im Vorgutachten Ende Sep-
tember 2025 bekannten bzw. fest-
stellbaren Mängel und Schäden hatte
ich damals insgesamt einen Wertab-
schlag vorgenommen von

(- 100.000 €)

Soweit von außen erkennbar, wurden
zwischenzeitlich keinerlei Reparaturen
o.ä. vorgenommen. Unter Berücksich-
tigung der Preissteigerung und der
vermutlich weiteren Verschlechterung
begründet dies einen Wertabzug für
Mängel und Schäden gesamt von

- 110.000 €



Hiervon entfallen auf das Bewertungsobjekt

110.000 € x 111/485, gerundet

- 25.000 €

8.4.2 **Mängel und Schäden am Sondereigentum**

Für die sonst im Gebäude berücksichtigten Objekte hatte ich im Vorgutachten einen Wertabschlag in einer Größenordnung von 150 bis 200 €/m², im Mittel 175 €/m², angesetzt. Anhaltspunkte für eine abweichende Bewertung für die hier zu berücksichtigende Wohnung Nr. 3 ergeben sich nicht.

Somit errechnen sich unter Berücksichtigung der Preissteigerung und der zwischenzeitlich vermutlich verschlechterten Gesamtsituation

115 m² x i. M. 175 €/m² x 1,1,
gerundet

- 22.000 €

8.4.3 **Mietausfall**

Durch die notwendigen Instandsetzungsarbeiten ergibt sich ein entsprechender Leerstand. Setzt man hilfsweise hierfür einen Mietausfall von etwa einem Jahr an, so folgt aus der unter Punkt 6.1 ermittelten Rohmiete ein Mietausfall von ca.

- 9.900 €



8.4.4 **Grundbucheintragung**

Durch die eingetragenen Dienstbarkeiten ergibt sich üblicherweise kein Werteinfluss für eine einzelne zu bewertende Wohnung.

8.4.5 **Werteinfluss durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt**

Insgesamt ergibt sich ein Werteinfluss durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale von

- (25.000 + 22.000 + 9.900) €,
gerundet

- 57.000 €

8.5 **Sondernutzungsrechte**

Mit der Wohnung Nr. 3 sind Sondernutzungsrechte an einer Garage und einem PKW-Stellplatz verbunden. Aus den unter Punkt 7 ermittelten Vergleichswerten errechnen sich somit vorerst

6.500 € + 10.000 €

+ 16.500 €

Laut Anlage zur Teilungserklärung befinden sich 4 Stellplätze auf der Ostseite des zu bewertenden Grundstückes, laut Baulasteintragung etwa



4,5. Unabhängig von dem notwendigen Klärungsbedarf kann davon ausgegangen werden, dass mindestens ein Stellplatz nicht zur Verfügung steht. Berücksichtigt man darüber hinaus die sich aus den Widersprüchen ergebenden Unklarheiten, so rechtfertigen diese insgesamt einen Wertabzug von ca. 10.000 € bzw. für einen Stellplatz von

- 2.500 €

In mindestens zwei der drei Garagen wird Sperrmüll bzw. vermutlich sogar Sondermüll gelagert.

Grundsätzlich gehe ich vorbehaltlich einer abweichenden rechtlichen Würdigung davon aus, dass die Instandsetzungskosten an der Gebäudehülle dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind. Für die Unklarheiten bei der Zuordnung sowie die notwendigen Aufräumarbeiten und Reparaturen im inneren Bereich würde ein möglicher Erwerberkreis etwa einen weiteren Wertabzug vornehmen in einer Größenordnung von 1.000 bis 2.000 €, im Mittel

- 1.500 €

Somit ergibt sich ein Werteinfluss durch die Sondernutzungsrechte gesamt von

16.500 € - 2.500 € - 1.500 €

12.500 €



8.6 Verkehrswert

Aus den Erläuterungen unter Punkt 8.1. bis 8.5 ergibt sich eine vorläufige Verkehrswertberechnung wie folgt:

Ausgangswert	146.500 €
Abzüglich Werteeinfluss durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 57.000 €
Zuzüglich Werteeinfluss durch Sondernutzungsrechte	<u>+ 12.500 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert gesamt	102.000 €

Zum einen beruhen die Berechnungen im Wesentlichen auf Daten zum 1. Januar 2026. Diverse Marktteilnehmer berichten jedoch von einem weiteren Preisanstieg im Laufe des Jahres.

Zum anderen ist die Bewertung insbesondere auf Grund des notwendigen Modernisierungs- und Reparaturbedarfes mit einer Vielzahl von Unsicherheiten verbunden. Unklar ist auch, inwieweit die notwendigen Arbeiten am Gemeinschaftseigentum überhaupt von allen Miteigentümern getragen werden und zeitnah umsetzbar sind.

Laut Feststellungen wurden seit der letzten Bewertung im Rahmen eines Vorgutachtens keinerlei Modernisierungen, Reparaturen o.ä. durchgeführt. Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein nach sachverständiger Einschätzung nicht unerheblicher Wertabschlag durch die diversen, objektspezifischen Risiken in einer Größenordnung von 10 bis 20 %, im Mittel 15 %.



Unter den genannten Voraussetzungen sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsrichtlinien und -merkmale und der Lage auf dem Grundstücksmarkt halte ich für den Miteigentumsanteil von 111/485 am Grundstück II. Schockenhecke 9 in 45329 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 3 nebst Kellerraum und Sondernutzungsrechten zum Wertermittlungstichtag 13. April 2026 einen Verkehrswert nach äußerem Eindruck für angemessen in Höhe von gerundet

86.500 Euro

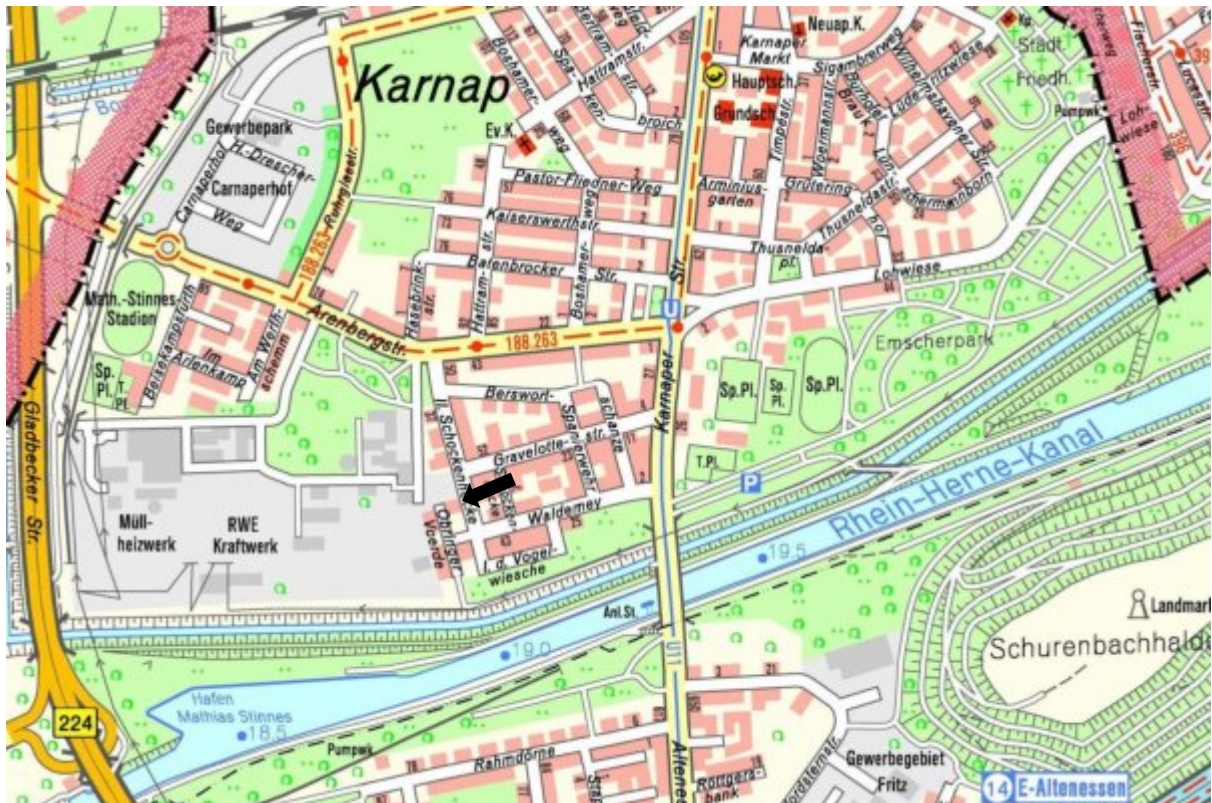
in Worten: sechsendachtzigtausendfünfhundert Euro

Mülheim an der Ruhr, den 23. April 2026

Wendort



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



Darstellung aus Amtlicher Lageplan Lizenz Nr. 1/2012
mit Genehmigung vom Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster
der Stadt Essen



Stadt Essen
Katasteramt

Lindenallee 10
45127 Essen

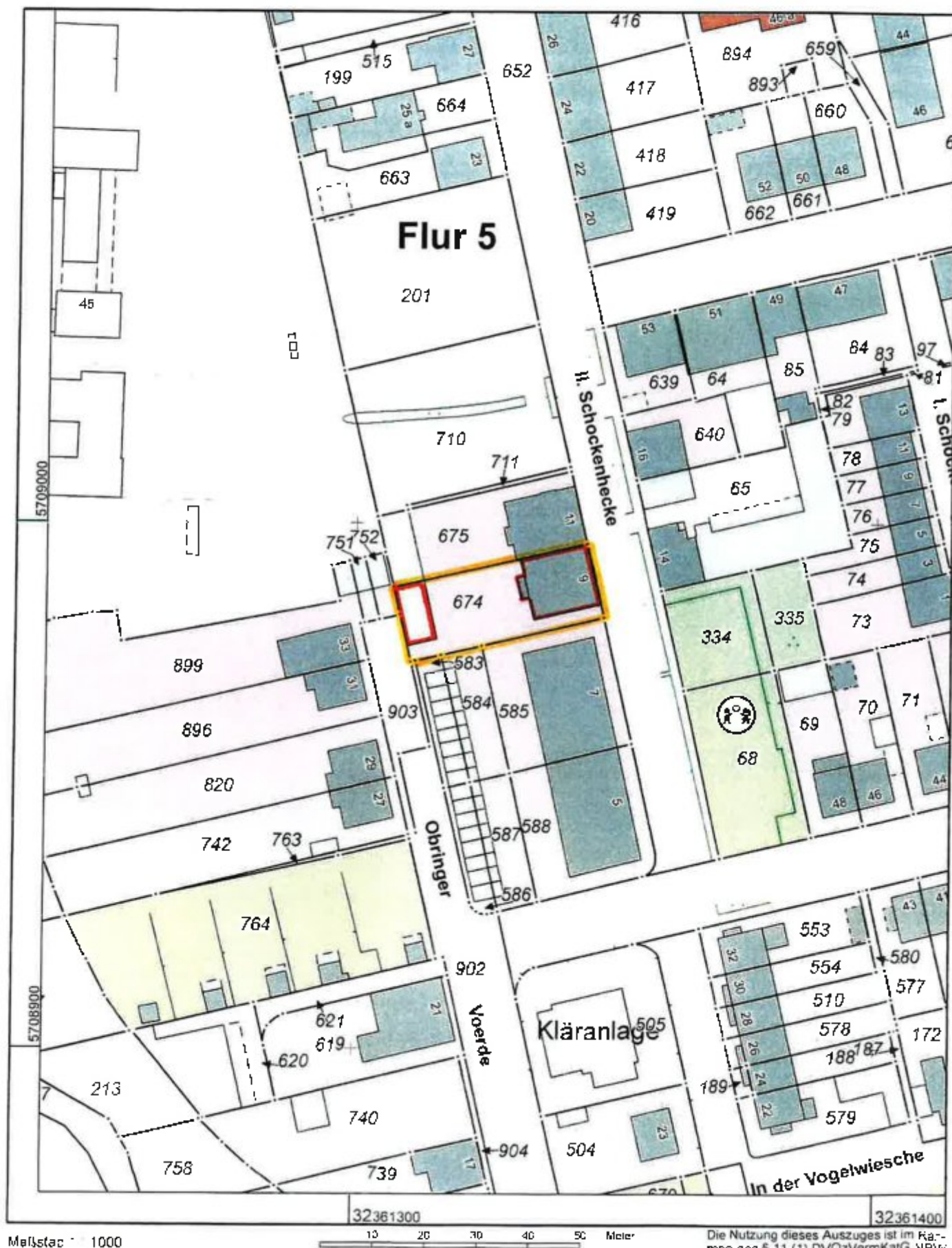
Anlage 2 zum GWG 014-26

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 674
Flur: 5
Gemarkung: Karnap
II. Schockenhecke 9, Essen

Erstellt: 22.05.2025
Zeichen: EI 2025-1708



Maststab: 1:1000

10 20 30 40 50 Meter

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



ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER WOHNFLÄCHEN
auf Grundlage der Aufteilungspläne. Die Zeichnungen sind teilweise nicht vermaßt.
Insofern mussten Angaben grafisch entnommen werden.

Diele

1,80 m x 1,90 m 3,42 m²

Bad 1

1,80 m x 1,90 m 3,42 m²

Flur

3,40 m x 1,20 m
+ 0,50 m x 1,20 m 4,68 m²

Küche

2,12 m x 3,20 m 6,78 m²

Bad 2

2,70 m x 1,20 m 3,24 m²

Zimmer 1

4,20 m x 4,21 m 17,68 m²

Zimmer 2

4,20 m x 4,26 m 17,89 m²



Zimmer 3

3,42 m x 4,49 m	15,36 m ²
-----------------	----------------------

Zimmer 4

4,20 m x 4,49 m	18,86 m ²
-----------------	----------------------

Zimmer 5

4,10 m x 1,90 m	7,79 m ²
-----------------	---------------------

Zimmer 6

4,54 m x 4,20 m	<u>19,07 m²</u>
-----------------	----------------------------

Zwischensumme	118,19 m ²
---------------	-----------------------

Abzüglich 3 % für Putz, Innenwandverkleidungen u.ä.	<u>- 3,55 m²</u>
---	-----------------------------

Wohnfläche gesamt	114,64 m ²
-------------------	-----------------------

gerundet	<u>115 m²</u>
----------	--------------------------

Mülheim an der Ruhr, den 16. April 2026

We - Te



03.06.2025

Seite 1 von 2

Baulastenverzeichnis von **ESSEN**

Baulastenblatt Nr. 3/825

Seite 1

Grundstück II. Schockenhecke 9

Gemarkung Karnap

Flur 5

Flurstück 674

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragungen	Bemerkungen
1	2	3
1	Verpflichtung, den auf dem o.a. Grundstück befindlichen Stellplatz Nr. 4 und teilweise auch den Stellplatz Nr. 5 einschließlich des erforderlichen Geh- und Fahrweges zu den Stellplätzen zugunsten des Grundstücks II. Schockenhecke 11, Gemarkung Karnap, Flur 5, Flurstück 675 nutzen und unterhalten zu lassen. Eingetragen aufgrund der Verpflichtungserklärung vom 14.01.1998 am 22.01.1998  Warobiow	

Gemarkung: Karnap

Flur: 5

Flst.: 668 bis 673

3/825

kein Bebauungsplan

Angaben zu den Flurstücken 668 bis 673:
keine Baulasten

Vermerk:

Sollte der Altbau (W.Schockenhecke 9) bestehen bleiben ist III-geschöflig erlaubt. Falls der Altbau abgebrochen wird darf nur II-geschöflig gebaut werden (W.Schockenhecke 5/7)

Stellplatzgröße:
2,30m x 5,00m

Vermerk:

Die geplanten Garagen werden gemauert!

Hinweis:

Das Regenwasser muß versickert werden!
Die Kanaldeckel waren nicht zu öffnen,
die Kanalschleichen müßen vor Baubeginn
überprüft werden!

Eigentümer zu den Flurstücken
583,584,585:
Renkel, Norbert
Renkel, Martina geb. Krause
und Miteigentümer

- 11 Pappel Stü 1,5 Krö 6,8
- 21 Pappel Stü 2,7 Krö 6,8
- 31 Pappel Stü 1,6 Krö 6,8
- 41 Pappel Stü 0,8 Krö 6,8
- 51 Pappel Stü 1,1 Krö 6,8
- 61 Pappel Stü 1,8 Krö 6,8
- 71 Pappel Stü 1,4 Krö 6,8
- 81 Pappel Stü 1,9 Krö 6,8
- 91 Pappel Stü 1,7 Krö 6,8
- 101 Pappel Stü 0,9 Krö 6,8
- 111 Pappel Stü 1,5 Krö 6,8
- 121 Pappel Stü 1,1 Krö 6,8
- 131 Pappel Stü 0,25 Krö 6,8
- 141 Pappel Stü 1,1 Krö 6,8
- 151 Pappel Stü 1,0 Krö 6,8
- 161 Pappel Stü 0,9 Krö 6,8
- 171 Pappel Stü 1,0 Krö 6,8
- 181 Pappel Stü 1,3 Krö 6,8
- 191 Pappel Stü 0,8 Krö 6,8
- 201 Pappel Stü 1,7 Krö 6,8
- 211 Pappel Stü 1,4 Krö 6,8
- 221 Pappel Stü 1,3 Krö 6,8
- 231 Pappel Stü 1,0 Krö 6,8
- 241 Pappel Stü 1,45 Krö 6,8
- 251 Pappel Stü 1,3 Krö 6,8
- 261 Pappel Stü 1,3 Krö 6,8
- 271 Pappel Stü 1,3 Krö 6,8
- 281 Pappel Stü 1,7 Krö 6,8
- 291 Pappel Stü 0,8 Krö 6,8
- 301 Pappel Stü 1,1 Krö 6,8
- 311 Pappel Stü 1,2 Krö 6,8
- 321 Pappel Stü 1,8 Krö 6,8
- 331 Pappel Stü 1,7 Krö 6,8
- 341 Pappel Stü 2,4 Krö 6,8

KD=27,15
KS=23,74 (Kanal-Kataster)

KD=27,23
KS=21,02 an Fallrohr, 18.61 an (Kanal-Kataster)

KD=27,27
KS=nicht messbar

1 = geplante Höhen

202
RWE Energie AG

Parkplatz

227
RWE Energie AG

207
RWE Energie AG

585

208

64-03-0342/9

STADT ESSEN

SCHALLSCHUTZWAND
H=2,90m

Kopfmaße
St. 12,4
Kr. 10,8

Stellplatz 9

Stellplatz 7

Stellplatz 5

Stellplatz 3

Stellplatz 1

Stellplatz 1

Stellplatz 1

Stellplatz 1

Stellplatz 1

Stellplatz 1

Stellplatz 1

Stellplatz 1

Stellplatz 1

Stellplatz 1

Stellplatz 1

Stellplatz 1

Stellplatz 1

Stellplatz 1

Stellplatz 1

Stellplatz 1

Stellplatz 1

Stellplatz 1