



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

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.

ANONYMISIERTES GUTACHTEN

Auftraggeber	Amtsgericht Essen Zweigertstraße 52 45130 Essen		
Auftrag	Zeichen: 180 K 46/24	Datum: 22.01.2025	
Objekt/Titel	Eigentumswohnungen Nr. 1 und Nr. 3 in der Wohnanlage Westfalenstraße 174 in 45276 Essen		
Thema	Verkehrswerte, überwiegend nach äußerem Eindruck		
Umfang	50 Seiten Text 26 Seiten Anlagen	3 --	Ausfertigungen Ausfertigung

Verkehrswerte:	
- Sondereigentum Nr. 1	45.500 €
- Sondereigentum Nr. 3	43.000 €

Verteiler	3 x Amtsgericht 1 x PDF-Datei 1 x PDF-Datei (anonymisierte Internetversion)	
Bearbeitung	Zeichen: GWG 004-25 We-Te	Datum: 11.04.2025

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	Miteigentumsanteile	Seite 4
1.3	Verfahrensbeteiligte	Seite 5
1.4	Verwalter der Wohnungseigentumswohnanlage	Seite 5
1.5	Ortsbesichtigung	Seite 6
1.6	Wertermittlungsstichtag	Seite 6
1.7	Qualitätsstichtag	Seite 7
1.8	Allgemeine Wertverhältnisse	Seite 7
1.9	Bau- und Unterhaltungszustand	Seite 7
1.10	Mietverhältnisse	Seite 8
2	OBJEKTBSCHREIBUNG	
2.1	Lage und Grundstücksbeschreibung	Seite 9
2.2	Baubeschreibung	Seite 12
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 WOHNUNG NR. 1	
5.1	Immobilienrichtwert	Seite 26
5.2	Umrechnungsfaktoren	Seite 26
5.3	Ausgangswert	Seite 27



6	VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT WOHNUNG NR. 3	
6.1	Immobilienrichtwert	Seite 29
6.2	Umrechnungsfaktoren	Seite 29
6.3	Ausgangswert	Seite 30
7	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT WOHNUNG Nr. 1	
7.1	Monatliche Mieteinnahmen	Seite 31
7.2	Ertragswertermittlung	Seite 32
8	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT WOHNUNG Nr. 3	
8.1	Monatliche Mieteinnahmen	Seite 37
8.2	Ertragswertermittlung	Seite 38
9	VERKEHRSWERT WOHNUNG NR. 1	
9.1	Vorläufiger Vergleichswert	Seite 41
9.2	Vorläufiger Ertragswert	Seite 41
9.3	Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 41
9.4	Verkehrswert	Seite 43
10	VERKEHRSWERT WOHNUNG NR. 3	
10.1	Vorläufiger Vergleichswert	Seite 45
10.2	Vorläufiger Ertragswert	Seite 45
10.3	Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 45
10.4	Verkehrswert	Seite 47
11	VERKEHRSWERT ALTERNATIV	Seite 49

Anlagen:

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



1 ALLGEMEINES

1.1 **Auftrag und Zweck des Gutachtens**

Auf Grund des Beschlusses vom 22. Januar 2025 hat mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben gleichen Datums beauftragt, ein Gutachten über die Verkehrswerte der Miteigentumsanteile an dem Grundstück Westfalenstraße 174 in 45276 Essen, verbunden mit den Sondereigentumen an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 (Erdgeschoss links nebst Kellerraum) und Nr. 3 (1. Obergeschoss links nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungen, zu erstatten.

Das Gutachten soll der Zwangsversteigerung der Miteigentumsanteile zu Grunde gelegt werden.

1.2 **Miteigentumsanteile**

Die zu bewertenden Miteigentumsanteile sind durch folgende Grundstücksdaten gekennzeichnet:

1.2.1 **Grundbücher**

Sondereigentum Nr. 1

153/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 (Erdgeschoss links nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Steele beim Amtsgericht Essen-Steele, Blatt 3958.

Sondernutzungsrecht an einer rückwärtigen Gartenfläche.



Sondereigentum Nr. 3

153/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 3 (1. Obergeschoss links nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Steele beim Amtsgericht Essen-Steele, Blatt 3960.

1.2.2 **Kataster**

Die Miteigentumsanteile bestehen am Grundstück Gemarkung Steele, Flur 15, Flurstück 88 (Gebäude- und Freifläche, Westfalenstr. 174).

1.2.3 **Größe**

Das Grundstück ist laut Grundbuch 318 m² groß.

1.3 **Verfahrensbeteiligte**

Die Verfahrensbeteiligten sind dem Amtsgericht Essen bekannt.

1.4 **Verwalter der Wohnungseigentumswohnanlage**

Die Adresse der WEG-Verwaltung wurde dem Amtsgericht in separatem Schreiben mitgeteilt.



1.5 **Ortsbesichtigung**

Mit Schreiben vom 7. Februar 2025 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht habe ich zu einem Ortsbesichtigungstermin gebeten für

Dienstag, den 25. Februar 2025, 13:00 Uhr.

Ich habe im Rahmen dieses Termins das Grundstück sowie das Gebäude – soweit zugänglich - besichtigt, in ein Handdiktiergerät ein Protokoll über die örtlichen Feststellungen diktiert und unter anderem die diesem Gutachten beigefügten Fotos gemacht. Das Protokoll habe ich zu meinen Akten genommen.

An der Besichtigung nahm eine Vertreterin der Gläubigerin teil. Außerdem erhielt ich einige ergänzende Informationen von einer Miteigentümerin.

Die Wohnungen Nr. 1 und Nr. 3 waren nicht zugänglich.

Das Gebäude sowie die zu bewertenden Einheiten sind mir allerdings aus einer Besichtigung im Jahre 2014 (im damaligen Zustand) bekannt.

1.6 **Wertermittlungstichtag**

Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens ist das Datum der Ortsbesichtigung, nämlich der

25. Februar 2025.



1.7 **Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

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, Energie, Bauen und Verkehr 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.



1.10 **Mietverhältnisse**

Nach meinem Kenntnisstand werden die zu bewertenden Wohnungen von der Eigentümerin selbst genutzt.



2 OBJEKT BESCHREIBUNG

2.1 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl Kreisfreie Stadtgemeinde Essen, zum Wertermittlungsstichtag ca. 590.000 Einwohner.

Lage im Stadtgebiet Im Ortsteil Steele gelegen, ca. 4 km Luftlinie östlich des Stadtzentrums von Essen und ca. 800 m Luftlinie südwestlich des Nebenzentrums von Essen-Steele.

Verkehrsanbindung Im östlichen Verlauf der Westfalenstraße bzw. über die Henglerstraße gelangt man ins Zentrum von Essen-Steele. Die Ruhrallee erreicht man nach ca. 1,5 km in südwestlicher Richtung. Hierüber besteht Anbindung an die Essener Innenstadt.

Die nächsten Anschlussstellen der Autobahnen A 52 und A 40 liegen in einem Umkreis von ca. 3 km.

Auf der Westfalenstraße verkehren Busse; eine Haltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Nachbarschaft Das Wohnhaus Westfalenstraße 174 ist Bestandteil einer Gebäudezeile mit zwei- bis dreigeschossigen, teilweise klassizistischen Häusern. An der Südostgrenze



grenzt das Pumpwerk Steele an, auf der gegenüberliegenden Seite liegen hinter einem hohen Böschungsbereich die Kliniken Essen-Mitte Knappschaft.

Wohn- und
Geschäftslage

Einfache bis mittlere Wohnlage an einer stark befahrenen Hauptstraße (L 441).

Umwelteinflüsse

Lageuntypische Immissionen, z. B. durch Straßenverkehr, oder sonstige Umwelteinflüsse waren bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbar und wurden mir nicht geschildert. Allerdings ist die Westfalenstraße erheblich befahren.

Versorgungseinrichtungen

Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind im gut ausgebauten Nebenzentrum von Essen-Steele vorhanden.

Naherholungsmöglichkeiten

Die Ruhr verläuft ca. 100 m südöstlich. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite geht vom Diemelsberg der Stadtgarten ab. Östlich liegt das Freibad Steele.

Grundstücksgestalt und -Form

Überwiegend rechtwinkliger, für die Bebauung zweckmäßiger Grundstückszuschnitt.

Das Gelände fällt von der Straße zum Garten hin um ca. ein Geschoss ab, sodass der Kellerboden auf Gartenebene liegt.



Straßenfront	ca. 14 m
Mittlere Breite	ca. 14 m
Mittlere Tiefe	ca. 22 m

Straßenausbau

Die Westfalenstraße ist voll ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert, die Bürgersteige sind teils plattiert, teils ebenfalls asphaltiert. Im Bereich des Bewertungsobjektes ist die Straße vierspurig ausgebaut.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Die Straße ist beleuchtet.

Bergbau

Hinweise auf eventuelle bergbauliche Einflüsse ergeben sich weder aus dem Grundbuch (z. B. Bergschädenminderwertverzicht) noch aus den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung und den sonstigen, vorgelegten Unterlagen. 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 laut Hochwassergefahrenkarte außerhalb der Überschwemmungsbereiche der Ruhr.
Altlasten	Auf Altlasten ergaben sich bei der Ortsbesichtigung keine Hinweise. Entsprechende Untersuchungen sind jedoch nicht Gegenstand dieses Gutachtens.
Bodenbeschaffenheit	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 jedoch keine Anzeichen für Einschränkungen. 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 dem Wohnhaus Westfalenstraße 174 handelt es sich um ein zur Straße zweigeschossiges, zum Garten hin dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem
------------------------	---



Dachgeschoss. Nach Teilungserklärung sind im Haus insgesamt sechs Wohneinheiten vorhanden. Der Spitzboden gehört als Trockenboden zum Gemeinschaftseigentum. Das Gebäude ist voll unterkellert.

Bei der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss links handelt es sich laut Teilungserklärung um eine Zwei-Zimmerwohnung mit Küche, Diele, Bad und Kellerraum.

Die Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss links ist vergleichbar geschnitten.

Laut Bauakte und Feststellungen vor Ort wurden die ehemaligen und hier zu bewertenden Wohnungen Nr. 1 und Nr. 3 zwischenzeitlich ebenso wie ehemaligen Wohnungen Nr. 2 und Nr. 4 sowie Nr. 5 und Nr. 6 zusammengelegt. Mit dieser neuen Aufteilung korrespondieren eine entsprechend überarbeitete Abgeschlossenheitsbescheinigung und auch die Bauakte.

Die Teilungserklärung wurde allerdings im Jahre 2021 zwar u.a. um Sondernutzungsrechte ergänzt, jedoch nicht bezüglich der tatsächlichen Nutzung und Wohnungsaufteilungen angepasst.

Zur Wohnung Nr. 1 gehört nunmehr das



Sondernutzungsrecht an der rückwärtig angrenzenden Gartenfläche. Hierzu besteht eine Verbindung über eine Außentreppe.

Baujahr Laut Bauakte und ergänzender Auskunft der Einheitswertstelle des Finanzamtes Essen 1894. Die Aufteilung in Eigentumswohnungen erfolgte nach den Grundbüchern 2005.

2.2.2 **Gemeinschaftseigentum**

2.2.2.1 Rohbau / Fassaden

Konstruktionsart Massivkonstruktion.

Fundamente Vermutlich Mauerwerk oder Stampfbeton.

Bodenplatte Teils gemauert, teils mit Estrich.

Kellerwände Mauerwerk.

Außenwände Mauerwerk.

Innenwände Überwiegend Mauerwerk, vermutlich ergänzt mit einzelnen Leichtbauwänden.

Geschossdecken Laut einer Baubeschreibung aus dem Jahre 1959 Stahlbetonkonstruktionen.

Allerdings ist vor Ort über dem Kellergeschoss eine gemauerte Kappendecke fest-



stellbar. Im Vorgutachten hatte ich auf eine Holzbalkendecke im Dachgeschoss hingewiesen.

Dachkonstruktion	Zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion mit Gauben beidseitig.
Dacheindeckung / Dachrand	Betondachsteindeckung mit Rinnen und Fallrohren aus Zinkblech. Gaube straßenseitig mit Schieferverkleidung.
Geschosstreppen	Holzkonstruktion. Zum Keller Betonkonstruktion.
Ver- und Entsorgung	Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonanschluss. Anschluss an die städtische Kanalisation.
Fassaden	Putzfassaden mit Anstrich. Straßen- und giebelseitig teilweise klassizistische Ornamentik und farbig abgesetzte Tür- und Fenstereinfassungen.

2.2.2.2 Treppenhaus

Fußböden und Stufen	Holzstufen mit Holzpodesten.
Geländer	Holzgeländer mit gedrechselten Stäben.
Wände	Glattputz.



Decken und Treppen- untersichten	Glattputz.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen	Erneuerte Hauseingangstür, vermutlich Metallkonstruktion mit Kunststoffbeschichtung und Verglasung. Innen klassizistische Holztür mit Einfachverglasung.

2.2.2.3 Keller

Fußböden	Teils gemauert, teils Estrich.
Wände	Mauerwerkswände, geputzt.
Decken	Gemauerte Kappendecke.
Fenster	Teilweise einfache Öffnungen zur Straße, teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Gemeinschaftswaschküche).
Türen	Einfache Holzbrettertüren.
Heizung	Zentrale Gastherme.
Sanitäre Ausstattung	Gemeinschaftswaschküche mit nutzungs- entsprechenden Anschlüssen.
Elektroinstallation	Auf Putz.



2.2.2.4 Energetische Eigenschaften

Nach Rücksprache mit der WEG-Verwaltung steht kein Energieausweis zur Verfügung.

2.2.2.5 Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes ist befriedigend. Unter anderem wurden folgende Mängel und Schäden festgestellt:

- Reparaturbedarf an der rückseitigen Putzfassade
- Rissbildung in den Giebelwänden
- Umfangreiche Feuchteschäden im gesamten Keller und abgängige Kellerfenster

2.2.2.6 Außenanlagen

Befestigung	Diverse Befestigungen im Bereich der Sondernutzungsrechte. Zur Wohnung Nr. 1 Holzterrasse.
Einfriedung	Überwiegend Stahlzaun, straßenseitig alte Tore.
Aufwuchs	Teilweise Gestaltung durch die Sondereigentümer, teilweise Verwilderung.



2.2.3 **Sondereigentum Nr. 1**

Anlässlich meiner letzten Besichtigung im Jahre 2014 wurden ein mittlerer bis leicht unterdurchschnittlicher Ausstattungsstandard sowie Bau- und Unterhaltungszustand festgestellt. Gegebenenfalls ist im Zuge des Umbaus und der Zusammenlegung der Wohnungen zwischenzeitlich eine Modernisierung erfolgt. Gesicherte Erkenntnisse hierzu liegen nicht vor.

Laut Bauakte wurden die Wohnungen Nr. 1 und 3 durch eine Innentreppe verbunden. Außerdem besteht eine Außentreppe in verzinkter Stahlkonstruktion zur Holzterrasse.

2.2.4 **Sondereigentum Nr. 3**

Anlässlich meiner letzten Besichtigung im Jahre 2014 wurden ein mittlerer bis leicht unterdurchschnittlicher Ausstattungsstandard sowie Bau- und Unterhaltungszustand festgestellt. Gegebenenfalls ist im Zuge des Umbaus und der Zusammenlegung der Wohnungen zwischenzeitlich eine Modernisierung erfolgt. Gesicherte Erkenntnisse hierzu liegen nicht vor.

Laut Bauakte wurden die Wohnungen Nr. 1 und 3 durch eine Innentreppe verbunden.



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:

Grundbücher	Das Amtsgericht Essen stellte mir mit dem Auftrag am 22. Januar 2025 beglaubigte Ablichtungen der Grundbücher von Steele beim Amtsgericht Essen-Steele, Blätter 3958 und 3960, zur Verfügung.
-------------	---



Teilungserklärung	Auf meinen Antrag vom 26. Februar 2025 hin stellte mir das Amtsgericht Essen-Steele eine unbeglaubigte Kopie der Teilungserklärung, verhandelt zu Essen am 26. August 2005, sowie deren Änderung vom 22. Februar 2021 zur Verfügung.
Baulastenverzeichnis	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Amt für Stadtplanung und Bauordnung) vom 21. Juni 2013 zu einem Vorgutachten.
Öffentliche Mittel	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Einwohneramt) vom 18. Juni 2013 zu einem Vorgutachten.
Zeichnungen	Sowohl in der Teilungserklärung als auch in der Bauakte befinden sich die alten, mit der Teilungserklärung korrespondierenden Bauzeichnungen. Außerdem enthält die Bauakte neuere Pläne mit der baulichen Verbindung. (Anlage 6).
Wohnfläche	In Anlage 3 habe ich die Wohnfläche überschlägig aus den ursprünglichen Aufteilungsplänen ermittelt.
Kataster	Die Katasterangaben wurden dem Grundbuch entnommen.
Immobilienrichtwert	Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Bereich des Bewertungsobjektes einen Immobilienrichtwert zum 1. Januar 2024 veröffentlicht.



Bodenrichtwert Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de zum Stichtag 1. Januar 2024.

Bauakte Die Bauakte bei der Stadt Essen habe ich persönlich eingesehen.

3.3 **Rechtliche Gegebenheiten**

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen In Abteilung II der Grundbücher von Steele, Blätter 3958 und 3960, sind keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen eingetragen.

Öffentliche Mittel Laut Auskunft der Stadt Essen zu einem 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 hatte auf meinen Antrag vom 17. Juni 2013 am 21. Juni 2013 mitgeteilt, dass keine Baulasten für das Grundstück verzeichnet sind (siehe Anlage 4).

Zulässige Nutzung Laut dem über das Internet zugängigen GEO-Portal Ruhr liegt das Bewertungsobjekt



jekt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen oder in Aufstellung begriffenen Bebauungsplanes.

Die Nutzung richtet sich somit nach Baugesetzbuch § 34 zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Denkmalschutz

Laut GEO-Informationssystem der Stadt Essen handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein Denkmal.

Erschließung

Die Westfalenstraße ist voll ausgebaut. Ich gehe deshalb ohne Prüfung davon aus, dass die Erschließungskosten bezahlt sind. Andernfalls sind die unten ermittelten Verkehrswerte um die offen stehenden Beträge anteilig zu mindern.

Baugenehmigung

Soweit vor Ort feststellbar und nach Einsichtnahme in die Bauakte entspricht der Baukörper grundsätzlich den Bauantragsunterlagen.

Die bauliche Verbindung der Wohnungen Nr. 1 und Nr. 3 und ein rückwärtiger Balkon wurden im Juli 2015 genehmigt. Im Jahre 2021 erfolgte eine nachträgliche Genehmigung der Außentreppe.



Grundstücks-
qualität

Der aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgeleitete Richtwert basiert auf einer Grundstückstiefe von etwa 40 m. Die tatsächliche Grundstückstiefe beträgt ca. 22 m.

Somit kann die gesamte Grundstücksfläche 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 angewendet 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 eine Vermietung des Objektes bzw. der Objekte jederzeit möglich ist, ziehe ich im vorliegenden Fall beide Verfahren zur Findung des Verkehrswertes heran.



5 VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT
WOHNUNG NR. 1

5.1 **Immobilienrichtwert**

Für den Bereich des Bewertungsobjektes weist der örtliche Gutachterausschuss den Immobilienrichtwert Nr. 117324 aus. Dieser bezieht sich auf den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen und benennt zum 1. Januar 2024

2.050 €/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 statt 1962, keine Umrechnung

1,00

- Gebäudestandard

Einfach bis mittel

0,838



- Wohnlage		
Die Wohnlage entspricht dem Immobilienrichtwert		1,00
- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude		
Laut nicht geänderter Teilungserklärung 7 WE, daher vorerst keine Umrechnung		1,00
- Balkon / Terrasse		
Vorhanden, keine Umrechnung		1,00
- Stellplatz / Garage		
Nicht vorhanden, keine Umrechnung		1,00
- Mietsituation		
Unvermietet		1,00
- Wohnfläche		
37 statt 69 m ²		0,959

5.3 **Ausgangswert**

Somit errechnet sich ein Ausgangswert für die zu bewertende Wohnung von

2.050 €/m² x 0,838 x 0,959,
gerundet

1.647 €/m²



Aus der ermittelten Wohnfläche folgen
insgesamt

37 m² x 1.647 €/m², gerundet

61.000 €



6 VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT
WOHNUNG NR. 3

6.1 **Immobilienrichtwert**

Gemäß Angaben unter Punkt 5.1

2.050 €/m²

6.2 **Umrechnungsfaktoren**

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

- Baujahr

Vor 1900 statt 1962, keine Umrechnung

1,00

- Gebäudestandard

Einfach bis mittel

0,838

- Wohnlage

Die Wohnlage entspricht dem Immobilienrichtwert

1,00



- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	
Laut nicht geänderter Teilungserklärung 7 WE, daher vorerst keine Umrechnung	1,00
- Balkon / Terrasse	
Nicht vorhanden	0,894
- Stellplatz / Garage	
Nicht vorhanden, keine Umrechnung	1,00
- Mietsituation	
Unvermietet	1,00
- Wohnfläche	
35 statt 69 m ²	0,959

6.3 Ausgangswert

Somit errechnet sich ein Ausgangswert für die zu bewertende Wohnung von

$$2.050 \text{ €/m}^2 \times 0,838 \times 0,894 \times 0,959, \text{ gerundet} \quad 1.473 \text{ €/m}^2$$

Aus der ermittelten Wohnfläche folgen insgesamt

$$35 \text{ m}^2 \times 1.473 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet} \quad \underline{\underline{51.500 \text{ €}}}$$



7 VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT WOHNUNG
NR. 1

7.1 **Monatliche Mieteinnahmen**

Der örtliche Gutachterausschuss zieht zur Ermittlung der angemessenen Liegenschaftszinssätze den Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen nach dem Stande vom 1. August 2022 heran. Auf dieser Grundlage sind die folgenden Mieten zu berücksichtigen:

- Mietrichtwert auf Grundlage des Baujahrs	6,97 €/m ²
- Punktzahl für Lageklasse 3	100
- Punktzahl für Wohnfläche (37 m ²)	108
- Punktzahl für Ausstattung und sonstige Einflüsse	97

Somit beträgt der ortsübliche Mietwert

$$6,97 \text{ €/m}^2 \times 1,08 \times 0,97, \text{ gerundet} \qquad 7,30 \text{ €/m}^2$$

Die zur Wertermittlung heranzuziehende, ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich aus der in Anlage 3 ermittelten Wohnfläche



37 m² x 7,30 €/m², gerundet

270 €/ Monat

7.2 **Ertragswertermittlung**

7.2.1 **Jahreseinnahme**

Die jährliche Rohmiete beträgt dann

270 €/Monat x 12 Monate

3.240 €

7.2.2 **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 412 €

- Mietausfallwagnis

3.240 € x 2 % 65 €

- Instandhaltungskosten

37 m² x 13,50 €/m² 500 €



Gesamt - 977 €

7.2.3 **Reinertrag**

Aus der Differenz ergibt sich der
Reinertrag von 2.263 €

7.2.4 **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. 17324 für zwei- bis viergeschossige Wohnbauflächen mit einer Baulandtiefe von 40 m gibt der Gutachterausschuss zum 1. Januar 2024 an mit

330 €/m²

Hieraus ergibt sich ein überschlägiger Bodenwert des Grundstückes wie folgt:



318 m² x 330 €/m², gerundet

105.000 €

Für das Bewertungsobjekt folgt auf Grund der Miteigentumsanteile ein Anteil von

153/1.000 x 105.000 €

16.065 €

7.2.5 **Liegenschaftszinssatz**

Nach den letzten Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen im Grundstücksmarktbericht 2024 beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Weiterverkäufe unvermieteten Wohnungseigentums 1,7 % mit einer Standardabweichung von ± 1,5.

Gegenüber den veröffentlichten Mittelwerten hat das Bewertungsobjekt einen deutlich niedrigen Kaufpreis pro m² sowie modellkonform erheblich unterdurchschnittliche Mieteinnahmen. Diese Eigenschaften wirken wertmindernd und rechtfertigen einen Zuschlag auf den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von ca. 15 bis 20 % und somit einen objektspezifischen Ansatz von gerundet 2,0 %.



7.2.6 **Reinertragsanteil des Bodens**

Der Reinertragsanteil des Bodens einschließlich der Erschließungskosten ist abzuziehen.

Bodenwertanteil wie oben ermittelt:

16.065 €

16.065 € x 2,0 %

- 321 €

7.2.7 **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen**

Es ergibt sich ein Reinertrag der baulichen Anlagen von:

2.263 € - 321 €

1.942 €

7.2.8 **Restnutzungsdauer**

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

Für die Wohnanlage als Bewertungsobjekt gesamt ist ein mittlerer Modernisierungsgrad (6 von 20 Punkten) zu berücksichtigen. Es errechnet sich laut den dort benannten Berech-



nungsgrundlagen eine Restnutzungsdauer bei Ansatz des Maximalalters von 100 Jahren von

$$0,6150 \times 100^2 / 80 - 1,3385 \times 100 + 1,0567 \times 80$$

28 Jahre

7.2.9 **Vervielfältiger**

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und einer Restnutzungsdauer von 28 Jahren ergibt sich gemäß Annex zur ImmoWertV ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von 21,28.

7.2.10 **Ertragswert des Miteigentumsanteils**

Der Ertragswert beträgt somit

$$1.942 \text{ €} \times 21,28$$

41.326 €

Bodenwertanteil

16.065 €

Ertragswert des Miteigentumsanteils,
gerundet

57.500 €



8 VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT WOHNUNG
NR. 3

8.1 **Monatliche Mieteinnahmen**

Der örtliche Gutachterausschuss zieht zur Ermittlung der angemessenen Liegenschaftszinssätze den Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen nach dem Stande vom 1. August 2022 heran. Auf dieser Grundlage sind die folgenden Mieten zu berücksichtigen:

- Mietrichtwert auf Grundlage des Baujahrs	6,97 €/m ²
- Punktzahl für Lageklasse 3	100
- Punktzahl für Wohnfläche (35 m ²)	110
- Punktzahl für Ausstattung und sonstige Einflüsse (kein Balkon o.ä.)	93

Somit beträgt der ortsübliche Mietwert

$$6,97 \text{ €/m}^2 \times 1,10 \times 0,93, \text{ gerundet} \qquad 7,13 \text{ €/m}^2$$

Die zur Wertermittlung heranzuziehende, ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich aus der in Anlage 3 ermittelten Wohnfläche



35 m² x 7,13 €/m², gerundet

250 €/ Monat

8.2 **Ertragswertermittlung**

8.2.1 **Jahreseinnahme**

Die jährliche Rohmiete beträgt dann

250 €/Monat x 12 Monate

3.000 €

8.2.2 **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 412 €

- Mietausfallwagnis

3.000 € x 2 % 60 €

- Instandhaltungskosten

35 m² x 13,50 €/m² 473 €



Gesamt - 945 €

8.2.3 **Reinertrag**

Aus der Differenz ergibt sich der
Reinertrag von 2.055 €

8.2.4 **Anteiliger Bodenwert**

Der Bodenwert gesamt wurde unter
Punkt 7.2.4 überschlägig ermittelt mit 105.000 €

Für das Bewertungsobjekt folgt auf
Grund der Miteigentumsanteile ein
Anteil von

$153/1.000 \times 105.000 \text{ €}$ 16.065 €

8.2.5 **Liegenschaftszinssatz**

Der angemessene Liegenschaftszinssatz wurde unter Punkt 7.2.5 mit 2,0 % ermittelt

8.2.6 **Reinertragsanteil des Bodens**

Der Reinertragsanteil des Bodens einschließlich der Erschließungskosten ist abzuziehen.

Bodenwertanteil wie oben ermittelt:
16.065 €



16.065 € x 2,0 %

- 321 €

8.2.7 Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

Es ergibt sich ein Reinertrag der baulichen Anlagen von:

2.055 € - 321 €

1.734 €

8.2.8 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde unter Punkt 7.2.8 ermittelt mit

28 Jahren

8.2.9 Vervielfältiger

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und einer Restnutzungsdauer von 28 Jahren ergibt sich gemäß Annex zur ImmoWertV ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von 21,28.

8.2.10 Ertragswert des Miteigentumsanteils

Der Ertragswert beträgt somit

1.734 € x 21,28

36.900 €

Bodenwertanteil

16.065 €

Ertragswert des Miteigentumsanteils, gerundet

53.000 €



9 VERKEHRSWERT WOHNUNG NR. 1

9.1 **Vorläufiger Vergleichswert**

Unter Punkt 5 wurde der vorläufige Vergleichswert der Wohnung errechnet mit

61.000 €

9.2 **Vorläufiger Ertragswert**

Gemäß Berechnungen unter Punkt 7 ergibt sich ein Ertragswert des Miteigentumsanteils von

57.500 €

9.3 **Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale**

9.3.1 **Instandhaltungsrücklage / Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum**

Laut Rücksprache mit der WEG-Verwaltung bestand zum Ende des Jahres 2023 eine Instandhaltungsrücklage von ca. 20.000 €. Dieser Summe stehen erwartete Kosten für die Sanierung der rechten Giebelfassade von ca. 18.000 € gegenüber. Des Weiteren bestehen umfangreiche Außenstände durch fehlende Zahlungen, die den Eigentümern der hier



zu bewertenden Miteigentumsanteile zuzurechnen sind.

Inwieweit und in welcher Höhe gegebenenfalls Forderungen geltend gemacht werden können, wäre als rechtliche Frage zu beurteilen.

Nach überschlägiger Ermittlung besteht zur anstehenden Mängelbeseitigung sowie Schaffung einer marktüblichen Instandhaltungsrücklage ein Finanzbedarf in einer Größenordnung von ca. 10.000 bis 15.000 €, im Mittel etwa 12.500 €. Hiervon entfallen laut Miteigentumsanteil auf das Bewertungsobjekt

12.500 € x 153/1000, gerundet

- 2.000 €

9.3.2 **Mängel und Schäden am Sondereigentum**

Mangel eigener Feststellungen wird vorerst ein mangelfreies Sondereigentum unterstellt.

9.3.3 **Bauliche Verbindung zum Obergeschoss**

Unterstellt man für die Rückbaumaßnahmen einen Kostenaufwand in einer Größenordnung von ca. 10.000 € sowie eine hälftige Aufteilung auf die beiden betroffe-



nen Wohneinheiten, so ergibt sich für die Wohnung Nr. 1 ein Werteinfluss von ca. - 5.000 €

Allerdings deuten die vorliegenden Zeichnungen darauf hin, dass die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss nach dem Umbau nicht mehr über einen funktionsfähigen Sanitärraum verfügt. Dieses Risiko begründet einen weiteren Wertabzug in einer Größenordnung von - 5.000 €

9.4 Verkehrswert

Wie unter Punkt 4.3 erläutert, wird der Verkehrswert von Eigentumswohnungen in der Regel durch das Vergleichswertverfahren ermittelt. Bei Eigentumswohnungen, die vorwiegend als Anlageobjekte vermietet werden, kann außerdem das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Im vorliegenden Fall weichen die Ergebnisse nur geringfügig voneinander ab. Allerdings wird auf Grund der tatsächlichen Eigennutzung dem Vergleichswert ein vorrangiger Stellenwert beigemessen.

Hieraus ergibt sich ein Ausgangswert von 60.000 €

Wertabschlag für besondere, objekt-spezifische Grundstücksmerkmale

- (2.000 € + 5.000 € + 5.000 €) - 12.000 €

Zwischensumme 48.000 €



Die Berechnungen beruhen im Wesentlichen auf Daten zum 1. Januar 2024. Allerdings begründet die zwischenzeitliche Marktentwicklung nach Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses einen Wertabschlag in einer Größenordnung von ca. 5 %.

Unter den genannten Voraussetzungen sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsrichtlinien und -merkmale und der Lage auf dem Grundstücksmarkt halte ich für den Miteigentumsanteil von 153/1000 am Grundstück Westfalenstraße 174 in 45276 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 1 des Aufteilungsplanes, zum Wertermittlungstichtag 25. Februar 2025 einen Verkehrswert überwiegend nach äußerem Eindruck für angemessen in Höhe von

45.500 Euro

in Worten: fünfundvierzigtausendfünfhundert Euro



10 VERKEHRSWERT WOHNUNG NR. 3

10.1 **Vorläufiger Vergleichswert**

Unter Punkt 6 wurde der vorläufige Vergleichswert der Wohnung errechnet mit

51.500 €

10.2 **Vorläufiger Ertragswert**

Gemäß Berechnungen unter Punkt 8 ergibt sich ein Ertragswert des Miteigentumsanteils von

53.000 €

10.3 **Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale**

10.3.1 **Instandhaltungsrücklage / Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum**

Laut Rücksprache mit der WEG-Verwaltung bestand zum Ende des Jahres 2023 eine Instandhaltungsrücklage von ca. 20.000 €. Dieser Summe stehen erwartete Kosten für die Sanierung der rechten Giebelfassade von ca. 18.000 € gegenüber. Des Weiteren bestehen umfangreiche Außenstände durch fehlende Zahlungen, die den Eigentümern der hier



zu bewertenden Miteigentumsanteile zuzurechnen sind.

Inwieweit und in welcher Höhe gegebenenfalls Forderungen geltend gemacht werden können, wäre als rechtliche Frage zu beurteilen.

Nach überschlägiger Ermittlung besteht zur anstehenden Mängelbeseitigung sowie Schaffung einer marktüblichen Instandhaltungsrücklage ein Finanzbedarf in einer Größenordnung von ca. 10.000 bis 15.000 €, im Mittel etwa 12.500 €. Hiervon entfallen laut Miteigentumsanteil auf das Bewertungsobjekt

12.500 € x 153/1000, gerundet

- 2.000 €

10.3.2 **Mängel und Schäden am Sondereigentum**

Mangel eigener Feststellungen wird vorerst ein mangelfreies Sondereigentum unterstellt.

10.3.3 **Bauliche Verbindung zum Erdgeschoss**

Unterstellt man für die Rückbaumaßnahmen einen Kostenaufwand in einer Größenordnung von ca. 10.000 € sowie eine hälftige Aufteilung auf die beiden betroffe-



nen Wohneinheiten, so ergibt sich für die Wohnung Nr. 3 ein Werteinfluss von - 5.000 €

Soweit aus den Zeichnungen zu erkennen, verfügt die Wohnung Nr. 3 nicht über eine eigenständige Küche. Ich unterstelle allerdings, dass die entsprechenden Anschlüsse noch vorhanden sind und hieraus kein weiterer Werteinfluss folgt.

10.4 **Verkehrswert**

Wie unter Punkt 4.3 erläutert, wird der Verkehrswert von Eigentumswohnungen in der Regel durch das Vergleichswertverfahren ermittelt. Bei Eigentumswohnungen, die vorwiegend als Anlageobjekte vermietet werden, kann außerdem das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Im vorliegenden Fall weichen die Ergebnisse nur geringfügig voneinander ab. Allerdings wird auf Grund der tatsächlichen Eigennutzung dem Vergleichswert ein vorrangiger Stellenwert beigemessen.

Hieraus ergibt sich ein Ausgangswert von 52.000 €

Wertabschlag für besondere, objekt-spezifische Grundstücksmerkmale

- (2.000 € + 5.000 €) - 7.000 €

Zwischensumme 45.000 €



Die Berechnungen beruhen im Wesentlichen auf Daten zum 1. Januar 2024. Allerdings begründet die zwischenzeitliche Marktentwicklung nach Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses einen Wertabschlag in einer Größenordnung von ca. 5 %.

Unter den genannten Voraussetzungen sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsrichtlinien und -merkmale und der Lage auf dem Grundstücksmarkt halte ich für den Miteigentumsanteil von 153/1000 am Grundstück Westfalenstraße 174 in 45276 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 3 des Aufteilungsplanes, zum Wertermittlungstichtag 25. Februar 2025 einen Verkehrswert überwiegend nach äußerem Eindruck für angemessen in Höhe von

43.000 Euro

in Worten: dreiundvierzigtausend Euro



11 VERKEHRSWERT ALTERNATIV

Die oben ermittelten Verkehrswerte beruhen auf einer getrennten Veräußerung der Wohnungen Nr. 1 und Nr. 3.

Durch die bestehende bauliche Verbindung wäre grundsätzlich die Möglichkeit einer gemeinsamen Vermarktung zu prüfen. Die Wertabzüge für die bauliche Verbindung entfielen vor diesem Hintergrund. Außerdem entstünde eine größere Wohnung mit geringeren Verwaltungskosten, die für eine Eigennutzung attraktiver ist.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

- Summe der Verkehrswerte bei getrennter Ermittlung	
45.500 € + 43.000 €	88.500 €
- Entfall Rückbaumaßnahme	+ 15.000 €
- Geringere Verwaltungskosten, bessere Vermarktungsmöglichkeit, ca. 4 % des Ausgangswertes	
88.500 € x 0,04, gerundet	<u>+ 3.500 €</u>
Verkehrswert gesamt	<u>107.000 €</u>

Vor diesem Hintergrund halte ich bei gemeinsamer Veräußerung der beiden Wohnungen einen alternativen Verkehrswert für angemessen von



107.000 Euro

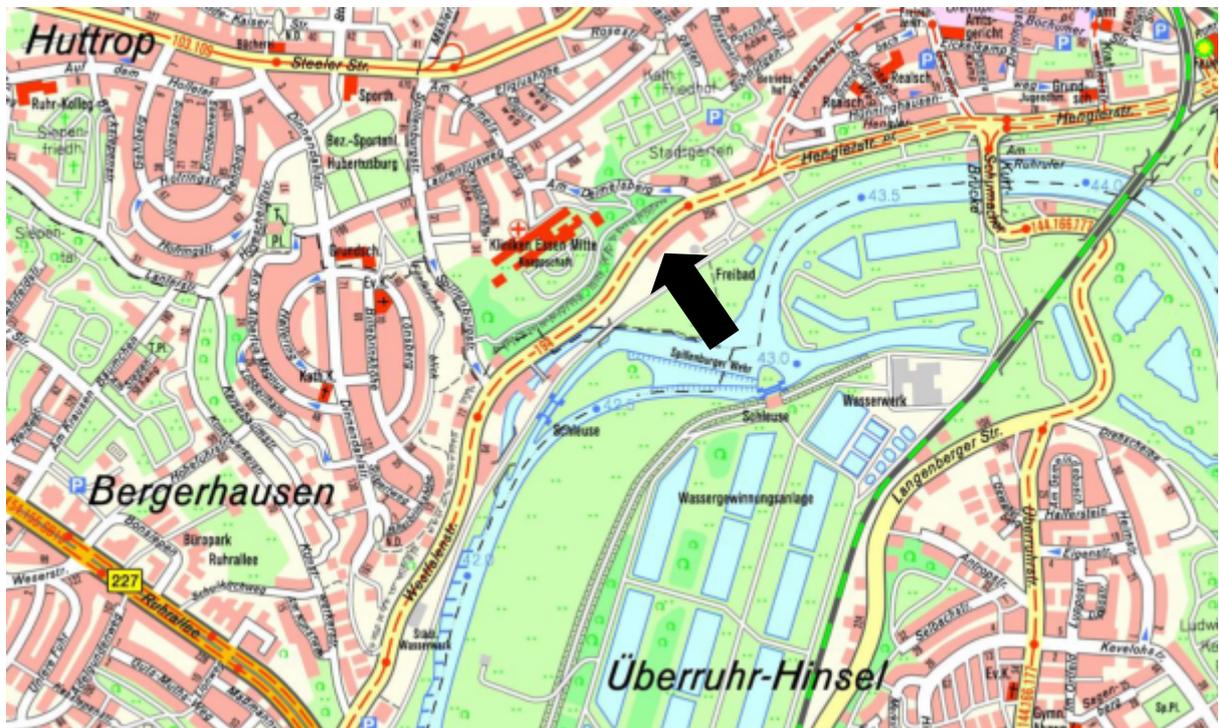
in Worten: einhundertseptantausend Euro

Mülheim an der Ruhr, den 11. April 2025

Wendorff



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

- Katasterflur- / Stadtgrundkarte -
Standardauszug

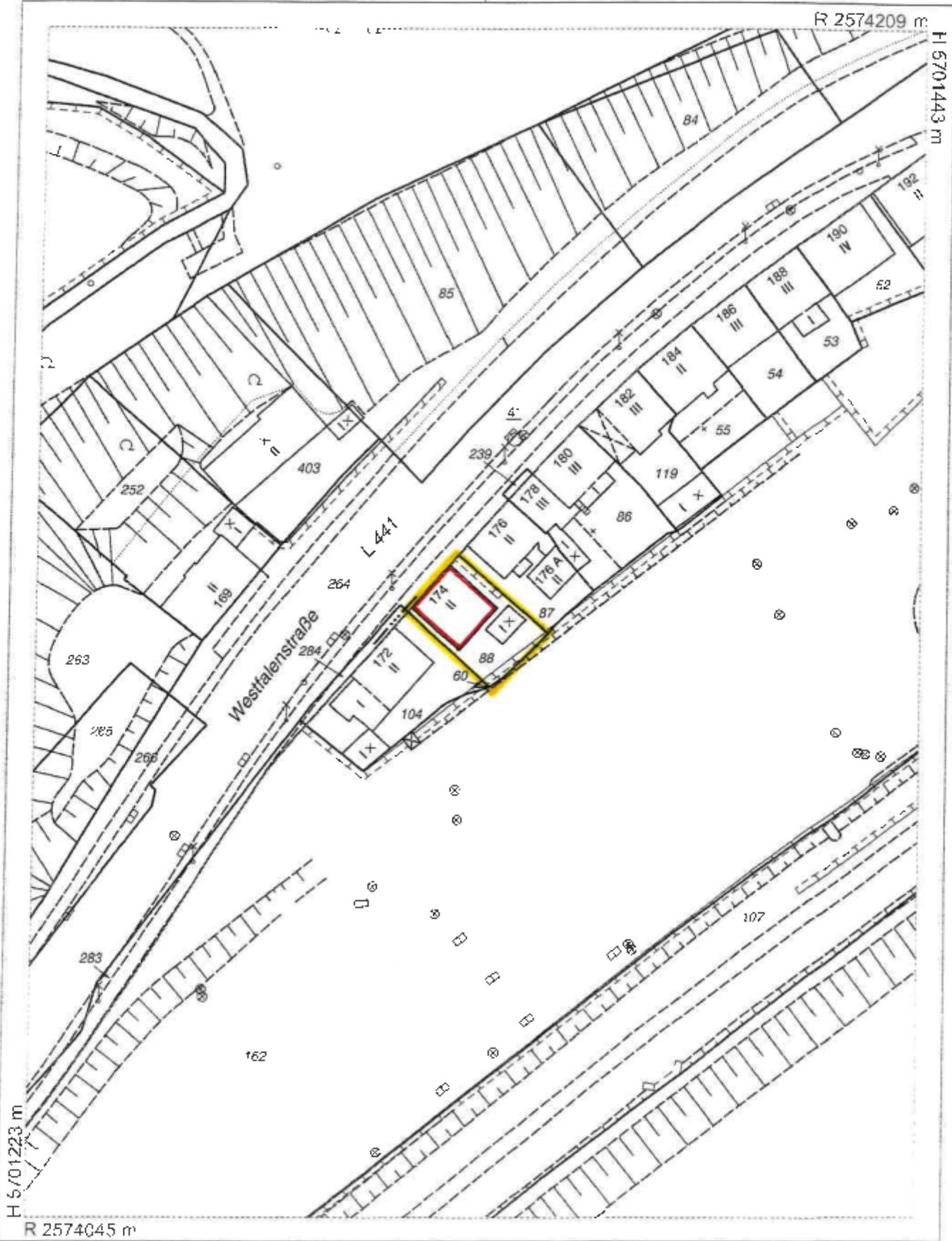
Maßstab 1 : 1000

Datum: 17.06.2011; Antrag Nr. E. 2955

STADT ESSEN

-Katasteramt-

Gemarkung Steele (3154)
Flur 15 Flurstück 88



Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (Vermerk GWG) vor willkürlichen Veränderungen. Jede öffentliche oder sonstweilige Verbreitung dieses Auszugs ohne Zustimmung des Katasteramtes ist strafbar. Die Katasterämter sind verpflichtet, die Katasterdaten zu aktualisieren. Die Katasterdaten sind in ihrer Lage nur ungefähr bekannt.



ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER WOHNFLÄCHEN
in Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV, Stand 13.09.2001) auf
der Grundlage der ursprünglichen Aufteilungspläne.

Wohnung 1

Schlafen

	3,43 m x 3,50 m		
-	0,33 m x 1,80 m	x 0,97	11,07 m ²

Bad

	1,55 m x 2,15 m	x 0,97	3,23 m ²
--	-----------------	--------	---------------------

Küche

	1,85 m x 1,64 m	x 0,97	2,94 m ²
--	-----------------	--------	---------------------

Flur

	0,85 m x 0,55 m		
+	1,20 m x 1,00 m		
+	1,35 m x 1,50 m		
+	0,30 m x 1,00 m	x 0,97	3,87 m ²

Wohnen

	3,84 m x 4,15 m	x 0,97	<u>15,46 m²</u>
--	-----------------	--------	----------------------------

Wohnfläche Wohnung 1 gesamt 36,57 m²

gerundet 37 m²



Wohnung 3

Schlafen

wie Wohnung 1 11,07 m²

Bad

wie Wohnung 1 3,23 m²

Küche

wie Wohnung 1 2,94 m²

Flur

wie Wohnung 1 3,87 m²

Wohnen

3,35 m x 4,15 m x 0,97 13,49 m²

Wohnfläche Wohnung 3 gesamt 34,60 m²

gerundet 35 m²

Zusammenstellung

Wohnfläche Wohnung Nr. 1 37 m²

Wohnfläche Wohnung Nr. 3 35 m²

Mülheim an der Ruhr, den 4. April 2025

We - Te



STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Baulasten

Herr Warobiow

Raum 256
Telefon (0201) 88-61123
Telefax (0201) 88-61005
e-mail baulasten@
amt61.essen.de

21.06.2013

Stadt Essen - Stadtlamt 61-1-2/3 - Essen

Wendorf
Bausachverständige
Duisburger Str. 429
45478 Müheim/Ruhr



Vorhaber Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Essen

Grundstück Essen - Steele, Westfalenstraße 174
Gemarkung Steele
Flur 15
Flurstück 88
Aktenzeichen 61-1-2/B-05398-2013
Antragsteller Wendorf Bausachverständige
Antrag vom 17.06.2013, GWG 060-13

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Baulastenverzeichnis von Essen sind zu Lasten des oben genannten Grundstücks keine Baulasten eingetragen.

GEBÜHRENBESCHEID

Nach Tarifstelle 2.5.6.4 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NW (AVerwGebO NRW) und des Allgemeinen Gebührentarifs zur AVerwGebO NRW in der jeweils gültigen Fassung ist eine Gebühr von

10,00 €

zu entrichten.

Ich bitte Sie, die Gebühr innerhalb von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheides an die Finanzbuchhaltung Essen zu überweisen. Verwenden Sie hierbei bitte den beigefügten Überweisungsträger.

KASSENZUFICHERN (bei Zahlung bitte angeben): 36-3.339447.0-0356

KONTFN: Sparkasse Essen Kto.-Nr. 560 003 BIZ 360 501 05
Postbank Essen Kto.-Nr. 288 438 BIZ 360 100 43

