

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGE-04-26-HE

Grundstück:

Oberdorfstraße 41

45143 Essen

Flur 30

Flurstück 94

Gemarkung Altendorf

Wohnungsgrundbuch Blatt 3502 von Altendorf



Auftraggeber:

Amtsgericht Essen

Zweigertstraße 52

45130 Essen

Geschäftsnummer:

180 K 70/25

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) des 1.281,94/10.000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück, Gemarkung Altendorf, Flur 30, Flurstück 94, Oberdorfstraße 41 in 45143 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts, Nr. 2 des Aufteilungsplans, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermin:

Donnerstag, 26.03.2026, 10:00 Uhr

Wertermittlungstichtag/

Qualitätsstichtag:

26. März 2026

Persönliche Angaben, Namen und Daten, sowie Fotos und einige weitere Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalfassung unterzeichnet!
Die Originalversion des Gutachtens, mit den Anlagen, kann nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Essen (0201-803 1725, 1728 oder 1977) eingesehen werden. Rückfragen zum Gutachten werden vom Unterzeichner nicht beantwortet.

U. - H. SCHEIPER

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN.
ZUSTÄNDIG IST DIE INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER MITTLERES RUHRGEBIET.

FREIER UND UNABHÄNGIGER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BRAND-, STURM-, LEITUNGSWASSERSCHÄDEN, EXPLOSIONS-, ELEMENTAR- UND SONSTIGE SCHÄDEN AN GEBÄUDEN.



WALDWEG 34
D - 48163 MÜNSTER
TEL. 0049 (0) 251 71067 + 714180
FAX. 0049 (0) 251 719597

WESTRING 303
D - 44629 HERNE
TEL. 0049 (0) 2323 9888963
FAX. 0049 (0) 2323 9579730

WWW.SV-SCHEIPER.DE
INFO@SV-SCHEIPER.DE
UHSCHIEPER@SV-SCHEIPER.DE

Steuernummer: 336/5180/3511

IBAN:
DE60 4005 0150 0034 3599 68
SWIFT-BIC: WELADED1MST

1.0 Inhaltsverzeichnis:

1.0	Inhaltsverzeichnis:	2
1.1	Einleitung:	3
1.2	Grundlagen:	5
1.3	Sonstige Vorbemerkungen:	6
2.0	Grundstückbeschreibung:	9
2.1	Stadtplan:	11
2.2	Luftbild:	12
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	13
2.4	Wohnungsgrundbuch:	14
2.5	Behördliche Auskünfte:	16
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	19
2.6.1	Bodenrichtwert:	19
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	20
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	21
3.0	Baubeschreibung:	22
3.1	Allgemeine Baubeschreibung:	23
3.2	Ausstattungsbeschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums: ..	25
3.3	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	27
3.4	Baulicher Zustand/Schäden:	28
3.5	Restnutzungsdauer:	29
3.6	Berechnung der Wohnfläche:	30
4.0	Wertermittlung des zu bewertenden Wohnungseigentums:	31
4.1	Ermittlung des Ertragswerts:	35
4.1.1	Mietsondierung:	35
4.1.2	Bewirtschaftungskosten:	35
4.1.3	Liegenschaftszinssatz:	36
4.1.4	Ertragswertberechnung:	37
4.2	Ermittlung des Vergleichswerts mittels Immobilienrichtwert:	38
5.0	Verkehrswert (Marktwert):	41
6.0	Fotoanlage:	42
7.0	Baupläne:	48

Vermerk:

Grundakte ist auf der Geschäftsstelle, der Grundbuchauszug ist aktuell, die Beteiligtenliste ist erstellt und in der Vorakte gespeichert
11.05.2026, Schöttler (Justizsekretärin)

Vfg.

1. Gutachterkosten anweisen. Anweisung liegt unterschrieben im Fach.
2. Grundbuchinhalt auf Veränderung prüfen und ggf. neuen Grundbuchauszug ziehen und einpflegen.
3. Grundakte anfordern.
4. Beteiligtenliste erstellen
5. WV. spätestens 2 Wochen

11.05.2026, Schenk (Justizrätin)

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Essen vom 15.01.2026 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für den 1.281,94/10.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück, Wohnungsgrundbuch Blatt 3502 von Altendorf, Gemarkung Altendorf, Flur 30, Flurstück 94, Oberdorfstraße 41 in 45143 Essen, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Donnerstag, den 26.03.2026, um 10:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem der Unterzeichner die Räumlichkeiten der zu bewertenden Wohnung, zusammen mit der Mieterin und einem Vertreter der Gläubigerin, von innen besichtigen konnte. Alle Räumlichkeiten der Wohnung waren frei zugänglich. Das Gebäude konnte zusätzlich von außen sowie von innen, im Bereich des Gemeinschaftseigentums, in Augenschein genommen sowie das Grundstück vom Balkon aus besichtigt werden. Der Zutritt in den Hof wurde nicht ermöglicht.

Vom Amtsgericht Essen wurde dem Unterzeichner ein unbeglaubigter Grundbuchauszug, mit Ausdruck vom 31.10.2025, zur Verfügung gestellt. Als weitere Unterlage wurde von mir beim Amtsgericht Essen die Teilungserklärung schriftlich angefordert und zugeschickt.

Die Zeichnung des zu bewertenden Wohnungseigentums aus der Teilungserklärung konnte von mir im Rahmen des Ortstermins auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden. Die Berechnung der Wohnfläche wird auf Basis des örtlichen Aufmaßes vorgenommen. Der Unterzeichner weist jedoch darauf hin, dass geringe Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 26.03.2026.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 2 des Aufteilungsplans), welche sich im Erdgeschoss rechts des viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden Oberdorfstraße 41 in Essen befindet. Die zu bewertende Wohnung Nr. 2

ist zurzeit vermietet. Laut vorliegender Teilungserklärung besteht das Gesamtobjekt aus insgesamt acht Wohnungen und zwei Garagen im Untergeschoss zuzüglich zwei Pkw-Stellplätze im Hof, welche jedoch als Sondernutzungsrecht zwei Wohnungen zugewiesen sind.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich. Zum Wertermittlungstichtag/Qualitätsstichtag hat dem Unterzeichner kein solcher Energieausweis vorgelegen. Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag dem Unterzeichner ebenfalls nicht vor.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zum Teil zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen.

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 ImmoWertV erfolgt im Gutachten nicht zentral, sondern an den jeweils entsprechenden Stellen.

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen
- 3) Kopie der Teilungserklärung inklusive Zeichnungen aus der Grundakte
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Essen vom 31.10.2025
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010.
- 6) Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2024
- 7) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 9) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl., S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 10) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 11) Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I, S. 175 BER. S. 209) mit allen späteren Änderungen.
- 12) aktueller Mietspiegel der Stadt Essen
- 13) Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen
- 14) Einschlägige Fachliteratur:
 - Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2019]: 9. Auflage;

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zum Teil zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie Außenanlagen und sonstige Anlagen. Zur Erstattung eines Gutachtens ist der Unterzeichner auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer und verschiedener anderer Stellen und Behörden angewiesen. Hinsichtlich der Richtigkeit dieser Angaben besteht insoweit ein Vorbehalt, da eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, das lediglich die Angemessenheit des Kaufpreises, unter normaler Betrachtungsweise des Kaufpreises und unter Zugrundelegung einer normalen Zins- und Geldsituation, insgesamt zu bestätigen hat.

Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Aussagen über Zerstörungen tierischer und pflanzlicher Art, oder sogenannter Rohrleitungsfraß, statische Probleme etc., sind daher im Rahmen des Gutachtens nur so weit berücksichtigt, wie diese ohne weitere Untersuchung eines entsprechenden Spezialunternehmens dem unterzeichnenden Sachverständigen bekannt geworden, oder beim Ortstermin aufgefallen sind. Des Weiteren wurde nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) und der Energieeinsparverordnung erfüllen.

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

Nachrichtlich wird an dieser Stelle des Weiteren mitgeteilt, dass aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden gelten, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Es werden hier eventuell vorhandene versteckte Mängel aus der gutachterlichen Stellungnahme und der Verantwortung des Sachverständigen, ausdrücklich herausgenommen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) einer Liegenschaft, sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungstichtag abweichender Zustand maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungstichtag, für die qualitative Bewertung des Grundstücks festzulegen.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit aller verkehrswertbeeinflussenden, rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der örtlichen Lage des Grundstücks.

Bei der Wertermittlung dürfen keine Vergleichspreise, oder andere Daten und Berechnungsgrundlagen herangezogen werden, wenn diese durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden. Unter diesem Gesichtspunkt sind Pacht- und Mietverträge unter Familienangehörigen, ggf. nur begrenzt aussagekräftig und zu den Wertermittlungen verwendbar.

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien, lautet:

"Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Das Recht zum Vervielfältigen und Kopieren dieses Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur und ausschließlich mit einer persönlichen Genehmigung des unterzeichnenden Sachverständigen zu erlangen, hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Für die Verwendung der Übersichts- und Katasterpläne sowie der Kartenausschnitte, liegt die Zustimmung der jeweiligen Rechtsinhaber vor.

Alle auf den anliegenden Fotos gegebenenfalls abgebildeten Hausratsgegenstände, Möbel und Inventar sind nicht Bestandteil des Bewertungsobjekts, wenn dieses nachfolgend nicht ausdrücklich beschrieben und bewertet wurde.

Besonderer Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den zuvor angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da in der Wertableitung gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z. B. für Finanzierungszwecke, den freihändigen Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung, Grundlage für versicherungstechnische Zwecke, etc.), bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner, um sicherzustellen, dass für einen anderen Zweck keine Modifikation des Bewertungsvorgangs oder des Ergebnisses erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Ertragswerts und Vergleichswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere, die durch den zuständigen Gutachterausschuss in der Stadt Essen ermittelten Daten (die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze) und der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Essen, die bei den Wertermittlungsverfahren herangezogen werden.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Modellkonformität gemäß § 10 der ImmoWertV auch Daten berücksichtigt werden, die nicht gemäß der Verordnung ermittelt worden sind. Daher kann es sein, dass in der nachfolgenden Wertermittlung von der ImmoWertV, zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität abgewichen wird.

„Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“

2.0 Grundstückbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der kreisfreien Großstadt Essen im südlichen Zentrum des Ruhrgebiets des Regierungsbezirks Düsseldorf. Essen hat ca. 585.000 Einwohner und eine Größe von ca. 210,34 km². Essen ist, nach Köln, Düsseldorf und Dortmund, die viertgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen und eines der Oberzentren.

Essen ist, wie viele andere Ruhrgebietsstädte, durch die intensive Montanindustrie des späten 19. Jahrhunderts geprägt worden und war früher eine wichtige Bergbaustadt. Bekannt war dabei die Zeche Zollverein, heutiges UNESCO-Weltkulturerbe. Heute ist Essen als bedeutender Industrie- und Wirtschaftsstandort Sitz bekannter Großunternehmen und mit der Universität Duisburg-Essen auch Hochschulstandort. Essen besteht aus neun Stadtbezirken und 50 Stadtteilen. Aufgrund der räumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild zweigeteilt zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen und den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits sowie dem durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumiger Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits. Essen besitzt einen Stadthafen am Rhein-Herne-Kanal mit Verbindung zum Rhein und über den Dortmund-Ems-Kanal zur Ems sowie zum Mittellandkanal. Außerdem verfügt Essen über einen Hauptbahnhof mit ICE-Anschluss, vier Regionalbahnhöfen sowie 21 S-Bahn-Stationen. Anschluss an die Bundesautobahnen bestehen bei der A40, der A42, der A44 und der A52. Die Bundesautobahn A2, nördlich der Stadtgrenze, ist ebenfalls zügig erreichbar. Nur etwa 30 km entfernt von der Stadtmitte Essen befindet sich der Flughafen Düsseldorf.

Das zu bewertende Objekt liegt bezüglich seiner Mikrolage im westlich von Essen verteilten Stadtteil Altendorf und ist ca. 2,4 km vom Stadtzentrum Essen entfernt. Das Bewertungsgrundstück wird von der Oberdorfstraße, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt 345 m² in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 2,4 km vom Stadtzentrum Essen

ca. 0,3 km vom Stadtteilzentrum Altendorf

ca. 0,6 km vom Bahnhofspunkt Essen West

ca. 3,2 km vom Hauptbahnhof Essen

ca. 26,5 km vom Flughafen Düsseldorf

entfernt in mittlerer Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem viergeschossigen Mehrfamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer geschlossenen, mehrgeschossigen Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser) sowie einem Pflegeheim. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „mäßig bis mittel“ zu bezeichnen.

Die Nachbarstadtteile und Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit mit dem Pkw, wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im Stadtteilzentrum Altendorf sowie darüber hinaus im Stadtzentrum von Essen.

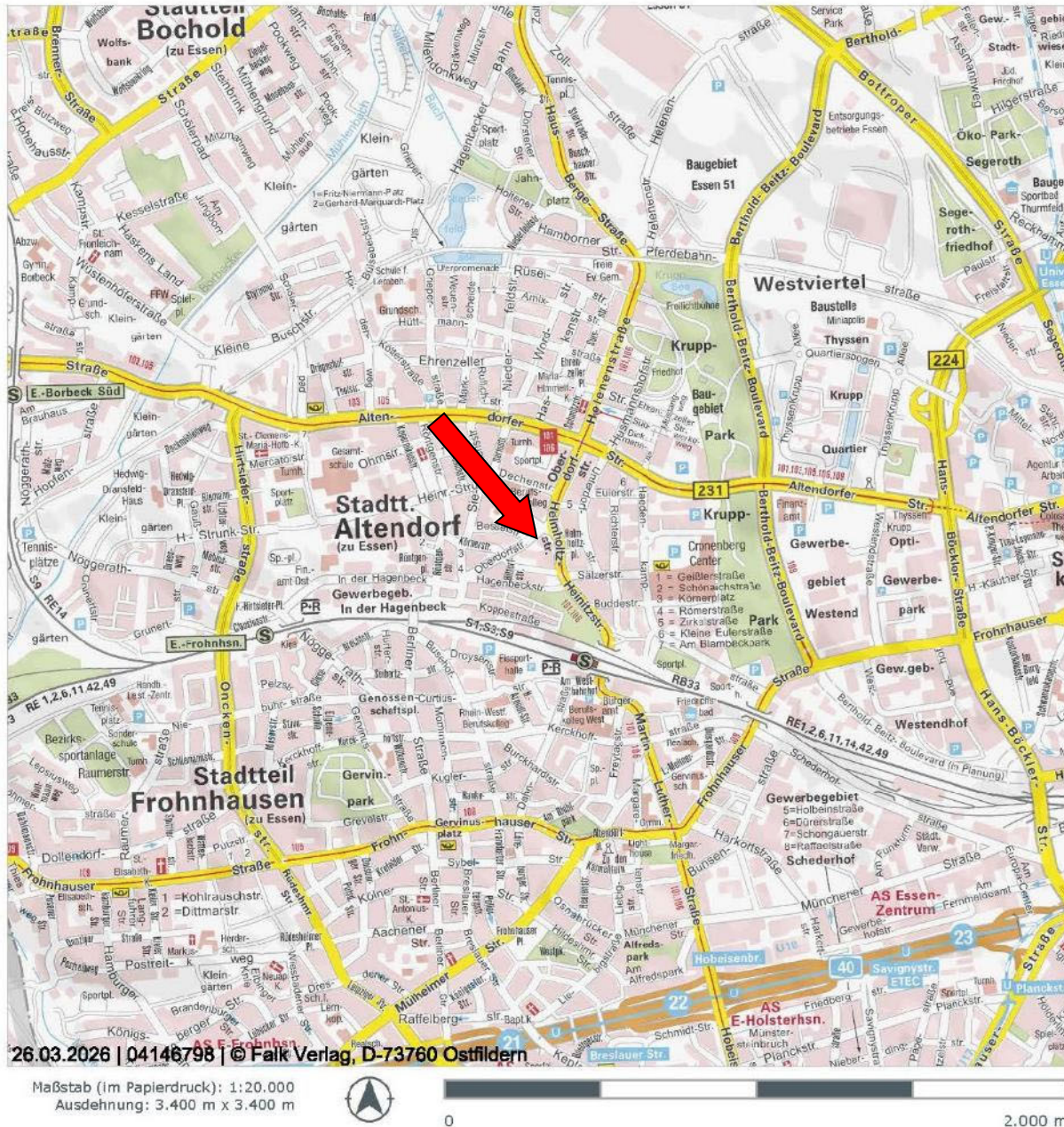
Von den Versorgungsunternehmen erhält das Objekt Telefon, Wasser, Strom und Kabelfernsehen. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegenden Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Die Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte eingetragene Rechte und Belastungen, sind dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Das Bewertungsgrundstück ist zu ca. 38 % bebaut. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 21,50 m, die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 11,50 m.

2.1 Stadtplan: Regionalkarte MairDumont

45143 Essen , Ruhr, Oberdorfstr. 41



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04146798 vom 26.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

2.2 Luftbild: Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45143 Essen , Ruhr, Oberdorfstr. 41



26.03.2026 | 04146798 | © Geobasis NRW dl-de-by-2-0

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04146798 vom 26.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



Das Original ist dem Gutachten als Anlage beigefügt. Weitere Karten können im Internet unter:

<http://www.geoportal.nrw.de>

eingesehen werden. Hier sind neben einer Stadtkarte auch ein Übersichtsplan, Flurkartenausschnitt und ein Luftbild des zu bewertenden Objekts einzusehen.

2.4 Wohnungsgrundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs 3502:

1.281,94/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Grundbuch von Altendorf:	Blatt 3502
Gemarkung:	Altendorf
Flur:	30
Flurstück:	94
Flurstücksgröße:	345 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Oberdorfstraße 41

verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 2 des Aufteilungsplans. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte – Altendorf Blatt 3501 bis Blatt 3510 – dieses Blatt ausgenommen – beschränkt.

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums sowie des eingeräumten Sondernutzungsrechts wird auf die Bewilligung vom 15. Oktober 1993 Bezug genommen. Eingetragen am 03. Januar 1994.

zu 1

Das gemäß Teil II § 5.2 vorbehaltene Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 1 dem Sondereigentum an Nr. 7 des Aufteilungsplans (Altendorf Blatt 3507) zugeordnet. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 4. Mai 1994 eingetragen am 13. Juli 1994.

zu 1

Das gemäß Teil II § 5.2 vorbehaltene Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 2 dem Sondereigentum an Nr. 8 des Aufteilungsplans (Altendorf Blatt 3508) zugeordnet. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 4. Mai 1994 eingetragen am 13. Juli 1994.

**Eintragungen in Abteilung II des
Wohnungsgrundbuchs 3502:**

lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 8:

wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 9:

Auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung für zwei Menschen, zu je 1/2 Anteil. Bezug: Bewilligung vom 19.02.2024 (UVZ-Nr. 59/2024, Notar in Essen). Eingetragen am 18.03.2024.

lfd. Nr. 10:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Essen, 180 K 70/25). Eingetragen am 31.10.2025.

**Eintragungen in Abteilung III des
Wohnungsgrundbuchs 3502:**

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Amt für Bauordnung – Baulasten - der Stadt Essen, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass im Baulastenverzeichnis von Essen zu Lasten des Grundstücks (Essen – Altendorf, Oberdorfstr. 41, Gemarkung Altendorf, Flur 30, Flurstück 94), keine Baulasten eingetragen sind.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das genannte Grundstück (Oberdorfstr. 41, Gemarkung Altendorf, Flur 30, Flurstück 94) zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst ist. Auch eine Auswertung von historischen Karten und Luftbilder ergab keine Hinweise auf eine frühere altlastenrelevante Nutzung. Es liegen jedoch Hinweise vor, dass sich das Grundstück in einem Bereich befindet, in dem es zu oberflächennahem Bergbau gekommen sein kann. Sollten hierzu nähere Informationen benötigt werden, wenden Sie sich bitte an die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie NRW, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund. Weitere Erkenntnisse liegen nicht vor. Die Auskunft beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung - Untere Denkmalbehörde - der Stadt Essen, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt (45143 Essen, Oberdorfstr. 41) nicht gem. § 23 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) vom 13.04.2022 in die Denkmalliste der Stadt Essen eingetragen ist. Es können jedoch bei Bodeneingriffen jederzeit unentdeckte Bodendenkmale auftauchen. In diesen Fällen ist dies gem. § 16 DSchG der Unteren Denkmalbehörde – UDB – anzuzeigen und zu erhalten. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht bei der Stadt Essen, UDB, Stadtarchäologie, hingewiesen werden.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Essen, Einwohneramt – Wohnungsangelegenheiten, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt (Altendorf, Flur 30,

Flurstück 94, Gebäude- und Freifläche, Oberdorfstr. 41, 45143 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 2 des Aufteilungsplans) weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 in der geltenden Fassung unterliegt noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen.

Erschließungskosten:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Essen – Amt für Straßen und Verkehr / Anliegerbeiträge, wird bescheinigt, dass für das Grundstück in Essen, Oberdorfstr. 41, Gemarkung Altendorf, Flur 30, Flurstück 94, die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) jeweils getilgt sind.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, liegt das zu bewertende Grundstück (Essen Altendorf, Oberdorfstr. 41, Gemarkung Altendorf, Flur 30, Flurstück 94) innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Gem. § 34 (1) 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 Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft bei der Bezirksregierung Arnsberg liegt der Auskunftsbereich (Grundstück: Oberdorfstr. 41 in Essen, Gemarkung Altendorf, Flur 30, Flurstück 94) über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Hagenbeck“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Vereinigte Hagenbeck ist eine Firma in Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist eine Firma in München, vertreten durch eine Firma in Oberhausen.

Bei Bergschadenersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die jeweilige Bergbauberechtigte gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

Vielleicht liegen den Bergbauberechtigten auch weitere Informationen zum Bergbau vor, die hier nicht bekannt sind. Gegebenenfalls können dort weitere Details erfragt werden.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen der Anfrage, wird mitgeteilt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 14 (1) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den zonalen Bodenrichtwerten, die lagetypische Vergleichswerte darstellen, wird der Bodenwert, entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt auf den Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) bezogen, bewertet.

Die Bodenrichtwerte können aus den Bodenrichtwertkarten (mittelbarer Preisvergleich) der Gutachterausschüsse entnommen werden. Die Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (Bodenrichtwertgrundstück). Die Auskunft über die Bodenrichtwerte wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses in der Stadt Essen entnommen.

2.6.1 Bodenrichtwert:

Der zonale Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2026 des Gutachterausschusses in der Stadt Essen, auf

370,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer zwei- bis fünfgeschossigen Wohnbebauung mit einer Grundstückstiefe bis zu 40 m, beitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2026) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefe von im Mittel 21,5 m wird, gegenüber der Grundstückstiefe von 40 m des ausgewiesenen Bodenrichtwerts, kein Zu- oder Abschlag in Ansatz gebracht, da laut Auswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen für Baulandtiefen unter 40 m keine Wertabhängigkeit festgestellt wurde.

Ausgehend von dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, der für das Grundstück nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend ist, stelle ich den Bodenwert, wie folgt, fest:

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2026: 370,00 €/m²

kein Zu- oder Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, der vorhandenen Bebauung, der Beschaffenheit und des Erschließungszustands, ergibt sich mithin folgender Bodenwert des Gesamtgrundstücks:

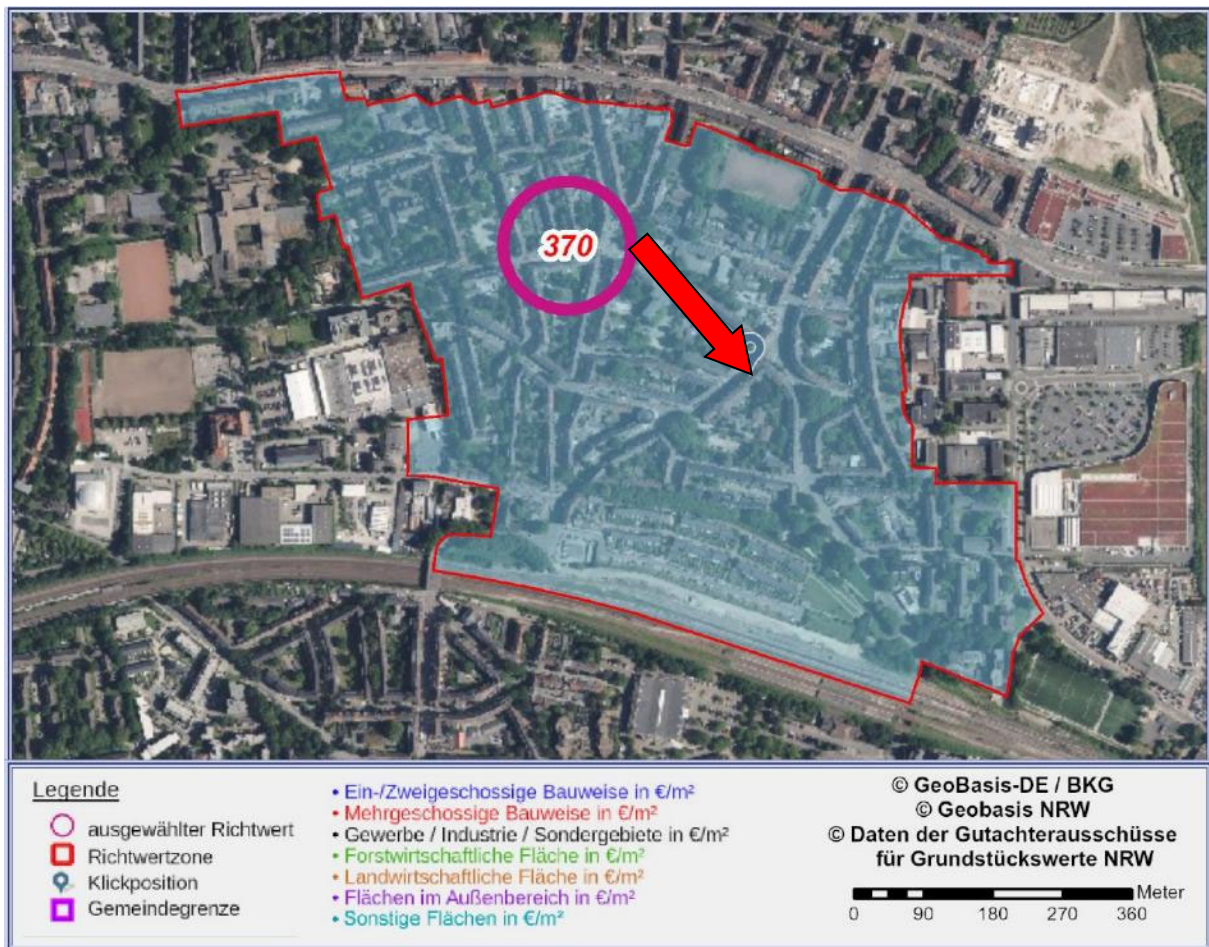
	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
Flurstück: 94	345 m ²	370,00 €/m ²	= 127.650,00 €
			= <u>127.650,00 €</u>

Für den zu bewertenden Miteigentumsanteil an dem Gesamtgrundstück ergibt sich somit folgender Bodenwertanteil:

1.281,94/10.000 x 127.650,00 € = 16.364,00 €

Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 2 rd. 16.400,00 €

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



Quelle:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Aktualität:

01.01.2026

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

<http://www.boris.nrw.de>

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Essen.

Die Gebäude- und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr und den Unterlagen aus der Bauakte sowie den Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie technische Ausstattung und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Die Qualität der Bauausführung konnte nur augenscheinlich geprüft werden, aus diesem Grund kann hierfür keine Gewähr übernommen werden.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert (Marktwert) nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird diesbezüglich von Seiten des Unterzeichners daher empfohlen, eine vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen, oder gegebenenfalls Kostenvoranschläge einzuholen.

3.1 Allgemeine Baubeschreibung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 2 des Aufteilungsplans), welche sich im Erdgeschoss rechts des viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden Oberdorfstraße 41 in Essen befindet. Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 ist zurzeit vermietet. Laut vorliegender Teilungserklärung besteht das Gesamtobjekt aus insgesamt acht Wohnungen und zwei Garagen im Untergeschoss zuzüglich zwei Pkw-Stellplätze im Hof, welche jedoch als Sondernutzungsrecht zwei Wohnungen zugewiesen sind.

Das Mehrfamilienhaus wurde, laut Bauakte, ca. 1965 in massiver Mauerwerksbauweise wiederaufgebaut. Das Dachgeschoss und der Spitzboden wurden nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut. Im Jahr 1993 wurde das Objekt in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Das Gebäude ist viergeschossig (mit drei Wohngeschossen und dem Untergeschoss), ist zuzüglich teilweise unterkellert und mit einem Satteldach versehen, welches mit Betondachsteinen gedeckt ist. Die Außenwandflächen sind größtenteils verputzt bzw. teilweise mit Riemchen versehen. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt zentral, die Art ist jedoch nicht bekannt geworden. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen teilweise dem Stand von teilsanierten Wohnungen, der Rest ist nicht bekannt. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	massive Mauerwerksbauweise, viergeschossig (mit drei Wohngeschossen und dem Untergeschoss) zuzüglich zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden
-----------	---

Unterkellerung:	das Gebäude ist teilweise unterkellert
-----------------	--

Ursprungsbaujahr:	ca. 1965 (lt. Bauakte); nachträglich in Teilbereichen modernisiert bzw. wurden das
-------------------	--

	Dachgeschoss und der Spitzboden zu Wohnzwecken ausgebaut; Rest unbekannt
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk, verputzt bzw. mit Riemchen versehen; Gauben verkleidet mit Schiefer bzw. Trapezblech
Geschossdecken:	Stahlbeton
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Stahlbeton; Rest unbekannt
Treppen:	Stahlbeton mit Kunststeinplatten
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	konventionelle Dachstuhlkonstruktion aus Holz als Satteldach, Dacheindeckung aus Betondachsteinen; das Dachgeschoss und der Spitzboden wurden nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut; Rest unbekannt
Dachentwässerung:	über Rinnen und Fallrohre
Haustür:	Kunststofftür mit Lichtöffnung und feststehendem Seitenteil sowie Oberlicht
Tor an Durchfahrt:	Holztor doppelflügelig

Garagentore:	unbekannt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster; Rest unbekannt
Heizung:	zentral (die Art ist unbekannt, laut Bauakte Ölheizung)
Warmwasserbereitung:	über Durchlauferhitzer; Rest unbekannt
Hausanschlüsse:	Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Wasser- und Stromanschluss sowie Telefon und Kabel- anschluss sind vorhanden; Rest unbekannt
Besondere Ausstattung:	Kabelanschluss; Rest unbekannt

3.2 Ausstattungsbeschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums:

Wohnungstür:	Holztür mit Holzzarge
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen
Oberböden:	Estrich mit Fliesen bzw. Laminat
Deckenverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, teilweise abgehängte Decke

Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, im Sanitär- bereich gefliest, Fliesenspiegel in der Kü- che
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Elektro-Installation:	die Elektrounterverteilung befindet sich im Treppenhaus, das Schalterprogramm be- steht aus einem normalen Standardpro- gramm
Sanitär-Installationen:	wandhängendes WC mit Unterputzspül- kasten, Waschbecken und Badewanne
Heizung:	zentral
Warmwasserbereitung:	über Durchlauferhitzer
Besondere Ausstattung:	Balkon, Einbauleuchten im Flur, Kabelan- schluss

3.3 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Die Zuwegung zum Hauseingang an der Vorderfassade erfolgt direkt vom Gehweg aus. Die Zufahrt zur Hoffläche erfolgt von der Straße und über den Gehweg aus durch die Durchfahrt des Untergeschosses. Die Hoffläche ist mit Betonplatten versehen. Laut Teilungserklärung befinden sich hier zusätzlich zwei Pkw-Stellplätze, welche jedoch zwei Wohnungen per Sondernutzungsrecht zugewiesen sind. Von der Hoffläche aus gelangt man in die beiden Garagenstellplätze im Untergeschoss.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung des zu bewertenden Wohnungseigentums:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 2 des Aufteilungsplans), welche sich im Erdgeschoss rechts des viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden Oberdorfstraße 41 in Essen befindet. Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 ist zurzeit vermietet. Laut vorliegender Teilungserklärung besteht das Gesamtobjekt aus insgesamt acht Wohnungen und zwei Garagen im Untergeschoss zuzüglich zwei Pkw-Stellplätze im Hof, welche jedoch als Sondernutzungsrecht zwei Wohnungen zugewiesen sind.

Das Wohnungseigentum Nr. 2 im Erdgeschoss rechts ist angeordnet in Diele, Bad, Kinderzimmer, Elternzimmer, Abstellraum, Wohnzimmer, Küche und Balkon. Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung der Wohnung dem heutigen Standard und ist als funktionell geplant zu bezeichnen. Alle Räume sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen den heutigen Wohnanforderungen. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind größtenteils in normalem Maße vorhanden, wobei das Bad innenliegend ist ohne natürliche Belichtung und Belüftung. Die Raumhöhen wurden gemessen, sie liegen z.B. im Wohnzimmer bei ca. 2,39 m lichter Höhe bzw. in der Diele bei ca. 2,23 m lichter Höhe. Näheres ist der Fotoanlage sowie den als Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

3.4 Baulicher Zustand/Schäden:

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Er fließt in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt, sind dabei von wesentlicher Bedeutung. Hierbei werden vereinfachte Methoden über eine gewerkeweise Zuordnung von fehlenden oder fehlerhaften Bauleistungen, oder überschlägigen Baupreisbildungen angewandt. Er ist durch äußere Einflüsse am Baukörper entstanden und kann auch Folgeschäden verursacht haben. Eine unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt worden.

An dem zu bewertenden Sondereigentum sowie an dem anteilig zu bewertenden Gemeinschaftseigentum konnte im Rahmen des Ortstermins ein augenscheinlicher Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

Sondereigentum:

- An den Wandflächen sind in Teilbereichen fachgerecht Tapezier- und Malerarbeiten durchzuführen.
- Teilweise ist der Laminatboden beschädigt, dieser ist fachgerecht instand zu setzen.
- Teilweise ist die Elektrofeininstallation fachgerecht aufzuarbeiten.
- Es sind Rippenheizkörper vorhanden. (nachrichtlich)

Gemeinschaftseigentum:

- Am Kellermauerwerk sind in Teilbereichen Feuchteschäden erkennbar.

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands am Sondereigentum sowie der anteilige Wert am Gemeinschaftseigentum, zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer, in Höhe von **4.500,00 € - ohne Obligo** - geschätzt und in der nachfolgenden Berechnung berücksichtigt.

3.5 Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV, wie folgt, definiert:

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist ein Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen und zwei Garagen zu beurteilen, welches laut Bauakte ca. 1965 wiederaufgebaut und nachträglich in Teilbereichen modernisiert wurde. Das Dachgeschoss und der Spitzboden wurden nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen, wird dem zu bewertenden Sondereigentum, als ein Bestandteil der Gesamtanlage, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund **30 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, zugrunde gelegt.

3.6 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche wurden dem vor Ort angefertigten Aufmaß entnommen. Der Unterzeichner weist jedoch darauf hin, dass geringe Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 56 m², die sich, wie folgt, aufteilt:

Wohnung Nr. 2	Faktor:	Fläche:
<u>Diele:</u>		
4,82 * 1,17	5,64 m ² x 1,00	5,64 m ²
<u>Bad:</u>		
1,91 * 1,95 – 0,35 * 0,57	3,53 m ² x 1,00	3,53 m ²
<u>Kinderzimmer:</u>		
2,07 * 4,42 – 0,34 * 0,63	8,94 m ² x 1,00	8,94 m ²
<u>Elternzimmer:</u>		
3,04 * 4,43	13,47 m ² x 1,00	13,47 m ²
<u>Abstellraum:</u>		
1,49 * 1,19 – 0,43 * 0,35	1,62 m ² x 1,00	1,62 m ²
<u>Wohnzimmer:</u>		
3,28 * 4,88 – 0,44 * 0,45	15,81 m ² x 1,00	15,81 m ²
<u>Küche:</u>		
2,08 * 2,68 – 0,30 * 0,18	5,52 m ² x 1,00	5,52 m ²
<u>Balkon:</u>		
4,46 * 1,24	5,53 m ² x 0,25	<u>1,38 m²</u>
	Zwischensumme:	55,91 m ²
	rund	<u>56 m²</u>

4.0 Wertermittlung des zu bewertenden Wohnungseigentums:

Zur Verkehrswertermittlung können gemäß § 6 ImmoWertV folgende Bewertungsverfahren herangezogen werden.

- Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten, zu berücksichtigen.
- (2) Bei bebauten Grundstücken, können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren, herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags, oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale, der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den aus dem Ertrag ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Bodenwert wird losgelöst davon aus dem Vergleich, wie unter Ziffer 2.6 ff. beschrieben, abgeleitet.

Bei der Ertragswertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen ist von einem marktüblichen, bei zulässiger Nutzung erzielbaren Ertrag (Jahresrohertrag) auszugehen, der, abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten, den Jahresreinertrag ergibt.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen. Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes gemäß § 34 (3) ImmoWertV ermittelt.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes und somit des Barwertfaktors erfolgt objektbezogen, unter Einbeziehung der jeweiligen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Neben den Erfahrungen des Sachverständigen finden dabei vorrangig, die von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen abgeleiteten und veröffentlichten Daten für die Wertermittlung, Beachtung.

Aus der Addition des Barwerts des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrags und des Bodenwerts ergibt sich nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z. B. unterlassene Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Beeinflussungen der Ertragsverhältnisse durch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen/besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) der Ertragswert des Grundstücks zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

- Sachwertverfahren**§§ 35 bis 39 ImmoWertV**

Neben dem nach Ziffer 2.6 ff abgeleiteten Bodenwert erfolgt die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage der §§ 35-38 ImmoWertV in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006.

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277 (Ausgabe 2021) und den vorliegenden Bauzeichnungen (sofern vorhanden).

Der von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten festgestellte Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen basiert auf vergleichbaren, heutigen Herstellungskosten (NHK) bezogen auf den Wertermittlungstichtag. Diese beinhalten alle Leistungen, einschließlich der Baunebenkosten, die marktüblich erforderlich sind, um das Bewertungsobjekt in gleicher Größe und vergleichbarer Bauweise am selben Ort zu erstellen.

Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung berücksichtigt das Verhältnis der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bemessenden Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag. Abweichungen von einem dem Alter entsprechenden Zustand (u. a. unterlassenen Reparaturen und Unterhaltungen bzw. Instandhaltungen) können die Restnutzungsdauer ebenso beeinflussen, wie durchgeführte wesentliche Modernisierungen (u. a. solche, die auf die Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie Energieeinsparungen abzielen). Dabei ist gemäß § 38 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung auszugehen.

Die Addition von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt den Sachwert des Bewertungsobjekts. Dieser bedarf einer Marktanpassung (Sachwertfaktor) nach § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV.

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat, die dem zu bewertenden Objekt nicht entsprechen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Bewertungsverfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum, das entsprechend den Marktgepflogenheiten auf Basis des Vergleichswertverfahrens und des Ertragswertverfahrens bewertet wird. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens können die, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen, ausgewiesenen Immobilienrichtwerte für einen Vergleich herangezogen werden. Diese Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte, bezogen auf ein typisches „Normobjekt“ auf einem typischen Grundstück in den jeweiligen Lagebereichen und sind, im Sinne des § 24 ImmoWertV, Vergleichsfaktoren, welche daher für das Vergleichswertverfahren herangezogen werden können. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie die Mietpreisspannen des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Essen vor.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens bewertet und mit dem Immobilienrichtwert im Sinne des Vergleichswertverfahrens plausibilisiert.

4.1 Ermittlung des Ertragswerts:

4.1.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag, laut mündlicher Aussage der Mieterin beim Ortstermin, zu einem Warmmietzins in Höhe von 490,00 € vermietet. Die Kaltmiete soll laut Auskunft der Mieterin vermutlich 350,00 €/Monat betragen.

Unter Berücksichtigung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Essen und der momentanen Angebotssituation auf dem Essener Immobilienmarkt wird, aufgrund der Lage sowie der Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts, eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 400,00 € (dies entspricht einer Miete von 7,14 €/m²) für die Wohnung, als marktüblich und vorausschauend erzielbar, in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

4.1.2 Bewirtschaftungskosten:

In der in Ansatz gebrachten Miete sind die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis) schon enthalten. Sie werden deshalb in der weiteren Ertragswertberechnung in Abzug gebracht. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen errechnet. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich, wie folgt:

Instandhaltungskosten:

Wohnungseigentum: 14,00 €/m² Wohnfläche/Anno

Verwaltungskosten:

Wohnungseigentum: 429,00 €/Stück/Anno

Mietausfallwagnis: 2,0 % des Jahresrohertrags

4.1.3 Liegenschaftszinssatz:

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dadurch sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sie sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse (gemäß § 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen hat Liegenschaftszinssätze, gemäß § 21 ImmoWertV, ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2026 veröffentlicht.

Für vermietete Wohnungseigentume wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,3 %, mit einer Standardabweichung von 1,7 %, angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Die zuvor aufgeführten Liegenschaftszinssätze, gelten als marktorientierte Zinssätze für typisch genutzte Eigentumswohnungen bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten (laut Mietspiegel), Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Aufgrund der Lage des zu bewertenden Objekts, der Größe des Gesamtobjekts, der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Essen, kann hier, unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren, von einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 % ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.1.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag / Anno gerundet:

$$400,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 4.800,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 14,00 \text{ €/m}^2 \times 56 \text{ m}^2 = 784,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 429,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 429,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis

$$2,0 \% \text{ von } € 4.800,00 = 96,00 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme:} \quad 1.309,00 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme rd.:} \quad 1.309,00 \text{ €} \quad - 1.309,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag:} = 3.491,00 \text{ €}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung:

$$1,5 \% \text{ von } 16.400,00 \text{ €} = - 246,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag des Wohnungseigentums Nr. 2:} = 3.245,00 \text{ €}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 24,02. Mithin ergibt sich:

$$3.245,00 \text{ €} \times 24,02 = 77.945,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 2:} = + 16.500,00 \text{ €}$$

$$= 94.445,00 \text{ €}$$

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:

$$= - 4.500,00 \text{ €}$$

$$= 89.945,00 \text{ €}$$

$$\text{Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 2:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{90.000,00 \text{ €}}}$$

4.2 Ermittlung des Vergleichswerts mittels Immobilienrichtwert:

Im Vergleichswertverfahren kann gemäß § 24 ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen - insbesondere bei bebauten Grundstücken - jedoch auch ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen hat für den maßgeblichen Teilmarkt Immobilienrichtwerte nach § 20 ImmoWertV veröffentlicht.

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.

Der Immobilienrichtwert als durchschnittlicher Vergleichsfaktor nach § 20 ImmoWertV ist dabei auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts im Sinne eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors nach § 26 ImmoWertV anzupassen.

Der Immobilienrichtwert der baulichen Anlagen wird von den zuständigen Gutachterausschüssen im Land Nordrhein-Westfalen anhand der den Gutachterausschüssen vorliegenden Marktdaten ermittelt. Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV und bilden eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung nach § 24 Abs. 2 ImmoWertV. Immobilienrichtwerte können über das Bodenrichtwertinformationssystem (Boris NRW) abgefragt werden. Das Jahr des Stichtages, die Adresse (Gemeinde und Lage in der Gemeinde), das Baujahr und die Wohnfläche sind dabei die entscheidenden Kriterien. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen hat aus den Kaufpreisen (nur Weiterverkauf und ohne Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) Immobilienrichtwerte abgeleitet, die georeferenziert sind und sich auf typische Normobjekte und typische Grundstücke in den jeweiligen Lagen beziehen. Eine Abfrage des Immobilienrichtwerts führte zu folgendem Ergebnis:

Der Immobilienrichtwert für diesen Bereich der „Oberdorfstraße“, beträgt zum **01.01.2026 = 2.200,00 €/m²** und ist, wie folgt, definiert:

Teilmarkt:	Eigentumswohnung
Stichtag:	2026
Gebäudestandard:	mittel
Garage/Stellplatz:	nicht vorhanden
Baujahr:	1962
Wohnfläche:	69 m ²
Balkon/Terrasse:	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude:	7 bis 12
Mietsituation:	unvermietet

Vor dem Hintergrund modellbedingt notwendiger Zu- und Abschläge, aufgrund von Gebäudestandard, Baujahr, Wohnfläche und der Mietsituation, wird auf Basis sachverständiger Vorberechnung, ein Vergleichsfaktor von rd. 1.700,00 €/m² Wohnfläche ermittelt.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	2200 €/m ²		
Gemeinde	Essen		
Immobilienrichtwertnummer	117251		
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel	-15.0 %
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden	nicht vorhanden	0.0 %
Baujahr	1962	1965	0.8 %
Wohnfläche	69 m ²	56 m ²	-1.3 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	8	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-8.8 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.700 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		95.000 €	

Schließlich sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, z. B. im Sinne von Baumängeln und Bauschäden so weit nicht über die Instandhaltungsrücklage gedeckt, in Abzug zu bringen, da der Immobilienrichtwert im Modell als frei von derartigen Merkmalen zu interpretieren ist.

Der Vergleichswert ergibt sich somit, wie folgt:

56 m² x 1.700,00 €/m² 95.200,00 €

./.. abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücks-

merkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -: - 4.500,00 €

90.700,00 €

Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 2: rd. 91.000,00 €

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

Ermittelte Werte:

- | | |
|--|-------------|
| a) Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 2: | 90.000,00 € |
| b) Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 2: | 91.000,00 € |

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des Ertragswerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung ist sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Essen, wird der Verkehrswert (Marktwert) des 1.281,94/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grund- und Gebäudeeigentum, Wohnungsgrundbuch Blatt 3502, Gemarkung Altendorf, Flur 30, Flurstück 94, Oberdorfstraße 41 in 45143 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts nebst Kellerraum, jeweils Nr. 2 der Aufteilungspläne, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 26. März 2026, auf insgesamt

90.000,00 €
(neunzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.607,00 €/m² Wohnfläche.

festgestellt. Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten umfasst 41 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zweck des Auftrags gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Herne, den 20.04.2026

gez. Dipl.-Ing. U.-H. Scheiper M. Sc. in REV

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet!

„Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“