



Wendorff · Tourainer Ring 4 · 45468 Mülheim an der Ruhr

Dipl.-Ing.
Eike Jürgen Wendorff
Architekt, Experte BTE

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

GUTACHTEN

Auftraggeber	Amtsgericht Essen Zweigertstraße 52 45130 Essen	
Auftrag	Zeichen: 183 K 002/24	Datum: 19./22. April 2024
Objekt/Titel	Eigentumswohnung Nr. 3 in der Wohnanlage Unterstraße 34.A in 45359 Essen	
Thema	Verkehrswert	
Umfang	38 Seiten Text 27 Seiten Anlagen	4 Ausfertigungen -- Ausfertigung

Verkehrswert Wohnung Nr. 3	55.000 €
--------------------------------------	-----------------

Verteiler	4 x Amtsgericht (Verfahrensbeteiligte) 1 x Amtsgericht (Geschäftsstelle) 1 x PDF-Datei	
Bearbeitung	Zeichen: GWG 022-24 We-Te	Datum: 29. August 2024

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

Telefon (0208) 48 80 29
Telefax (0208) 48 65 97
www.wendorff-sv.de
info@wendorff-sv.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	
1.1	Auftrag und Zweck des Gutachtens	Seite 4
1.2	Miteigentumsanteil	Seite 4
1.3	Verfahrensbeteiligte	Seite 5
1.4	Verwalter der Wohnungseigentumswohnanlage	Seite 5
1.5	Ortsbesichtigung	Seite 5
1.6	Wertermittlungsstichtag	Seite 6
1.7	Qualitätsstichtag	Seite 6
1.8	Allgemeine Wertverhältnisse	Seite 6
1.9	Bau- und Unterhaltungszustand	Seite 7
1.10	Mietverhältnisse	Seite 7
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	
2.1	Lage und Grundstücksbeschreibung	Seite 8
2.2	Baubeschreibung	Seite 11
2.3	Gemeinschaftseigentum	Seite 12
2.4	Sondereigentum Nr. 3	Seite 15
3	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	
3.1	Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften	Seite 17
3.2	Spezielle Grundlagen	Seite 17
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	Seite 19
4	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	
4.1	Definition des Verkehrswertes	Seite 22
4.2	Mögliche Wertermittlungsverfahren	Seite 22
4.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 23



5	VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT	
5.1	Immobilienrichtwert	Seite 24
5.2	Umrechnungsfaktoren	Seite 24
5.3	Ausgangswert	Seite 25
6	ERTRAGSWERT	
6.1	Monatliche Mieteinnahmen	Seite 26
6.2	Ertragswertermittlung	Seite 27
7	VERKEHRSWERT	
7.1	Vorläufiger Vergleichswert	Seite 32
7.2	Vorläufiger Ertragswert	Seite 32
7.3	Besondere, objektspezifische Grund- stücksmerkmale	Seite 32
7.4	Verkehrswert	Seite 37

Anlagen:

- 1 - Stadtplan
- 2 - Lageplan 1: 1.000
- 3 - Überschlägige Ermittlung der Wohnfläche
- 4 - Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis
- 5 - Fotos
- 6 - Zeichnungen

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auf Grund des Beschlusses vom 19. April 2024 hat mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben vom 22. April 2024 beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert des 250/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Unterstraße 34.A in 45359 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 3 des Aufteilungsplanes, zu erstatten.

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

1.2 Miteigentumsanteil

Der zu bewertende Miteigentumsanteil ist durch folgende Grundstücksdaten gekennzeichnet:

1.2.1 **Grundbuch**

250/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplanes im 2. Obergeschoss mit Kellerraum, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Frintrop beim Amtsgericht Essen-Borbeck, Blatt 3169.

1.2.2 **Kataster**

Der Miteigentumsanteil besteht am Grundstück Gemarkung Frintrop, Flur 12, Flurstück 81 (Gebäude- und Freifläche Unterstr. 34.A).



1.2.3 **Größe**

Laut Grundbuch 758 m².

1.3 **Verfahrensbeteiligte**

Die Verfahrensbeteiligten sind dem Amtsgericht Essen bekannt.

1.4 **Verwalter der Wohnungseigentumswohnanlage**

Informationen zur Hausverwaltung habe ich bis zur Fertigstellung des Gutachtens nicht erhalten und waren beim Ortstermin nicht festzustellen.

1.5 **Ortsbesichtigung**

Mit Schreiben vom 12. Juli 2024 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht habe ich zu einem Ortsbesichtigungstermin für

Montag, den 8. Juli 2024, 9:00 Uhr

gebeten.

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



Bei dem Termin traf ich auf diverse Nutzer des Gebäudes, die jedoch im Wesentlichen der deutschen Sprache nicht mächtig waren. Soweit verständlich, war der Mieter der Wohnung vermutlich nicht anwesend. Deren Eingangstür wies deutliche Aufbruchspuren auf.

Das Kellergeschoss, das Dach und das Nebengebäude waren bei dem Ortstermin nicht zugängig.

1.6

Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens ist das Datum der Ortsbesichtigung, nämlich der

8. Juli 2024.

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.lds-nrw.de



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

1.9

Bau- und Unterhaltungszustand

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

1.10

Mietverhältnisse

Soweit vor Ort zu verstehen, soll die Wohnung vermietet sein. Weitere Angaben sind mir nicht möglich.



2.1

Lage- und Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl	Kreisfreie Stadtgemeinde Essen, zum Wert- ermittlungstichtag ca. 590.000 Einwohner.
Lage im Stadtgebiet	Im Ortsteil Frintrop gelegen, ca. 9 km Luftli- nie nordwestlich des Stadtzentrums von Essen sowie ca. 4 km Luftlinie östlich des Stadtzentrums von Oberhausen.
Verkehrsanbindung	Die Unterstraße stößt südlich auf den Stra- ßenzug Essener Straße / Frintroper Straße (B 231). U.a. hierüber erreicht man die in Luftlinie ca. 2 km nördlich verlaufende A 42 an der Anschlussstelle Oberhausen Neue Mitte sowie westlich die B 223, die nördlich in die A 516 übergeht.
Nachbarschaft	Auf der Unterstraße verkehrt eine Buslinie. Des Weiteren sind im Umfeld diverse Bus- und Straßenbahn-Haltestellen fußläufig er- reichbar.



Wohn- und Geschäftslage	Einfache bis mittlere Wohnlage. Das Be- wertungsobjekt ist nur von der südlich ver- laufenden Glockenstraße her zu erreichen.
Umwelteinflüsse	Lageuntypische Immissionen oder Umwelt- einflüsse waren bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbar und wurden mir nicht ge- schildert.
	Durch die angrenzende Tankstelle ist aller- dings von entsprechenden Beeinträchti- gungen auszugehen.
Versorgungs- einrichtungen	Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Stadtteil. Anson- sten wird auf das nordwestlich gelegene Centro sowie die Innenstädte von Oberhau- sen und Essen verwiesen.
Naherholungs- möglichkeiten	Auf Grund der zentralen Lage sind Naher- holungsmöglichkeiten nur eingeschränkt fußläufig erreichbar. Jeweils ca. 1,5 km westlich bzw. östlich liegen die Knappen- halde sowie die Grünflächen Am Barchem- bach. Nordwestlich erreicht man die Anla- gen rund um das Centro Oberhausen sowie den Gleispark Frintrop.
Grundstücks- gestalt und -Form	Sehr unregelmäßig geschnittenes Grund- stück im Hinterland. Die genaue Form kann dem Lageplan in Anlage 2 entnommen werden.



Das Bewertungsobjekt war zum Ortstermin lediglich über eine Zufahrt von der Glockenstraße zwischen den Hausnummern 13 und 15 zu erreichen.

Straßenausbau

Die umgebenden Straßen sind voll ausgebaut.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Bergbau

Hinweise auf eventuelle bergbauliche Einflüsse ergeben sich weder aus dem Grundbuch (z. B. Bergschädenminderverzicht) 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 nicht im Hochwassergefahrengebiet.



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 ermitte den Verkehrswert unter der Annahme einer mit den Bodenrichtwerten vergleichbaren Beschaffenheit. Zur endgültigen Abklärung wäre ein entsprechendes Fachgutachten einzuholen.

2.2 Baubeschreibung

2.2.1 Allgemeine Angaben

Gebäudeart und Nutzung	Bei der Eigentumswohnanlage Unterstraße 34.A handelt es sich um ein freistehendes, dreigeschossiges und voll unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Nördlich schließen ein Garagen- und Abstellgebäude sowie drei Außenstellplätze an. Deren Zuordnung ist unbekannt.
------------------------	--

In dem Gebäude befinden sich nach Tei-



lungserklärung vier Wohnungen.

Die hier zu bewertende Einheit umfasst das gesamte 2. Obergeschoss. Es handelt sich um eine Dreizimmerwohnung mit Küche, Diele und Bad sowie einem Sondernutzungsrecht an der Balkonfläche. Dem Objekt ist ein Kellerraum zugeordnet.

Baujahr	Laut Bauakte 1909 / 1910. Im Jahre 1967 erfolgten danach weitgehende Modernisierungen. Die Fassadenverkleidung wurde 1979 erneuert.
---------	---

2.3 Gemeinschaftseigentum

2.3.1 **Rohbau / Fassade**

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente/ Bodenplatte	Vermutlich Magerbeton
Kellerwände	Mauerwerk.
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, gegebenenfalls ergänzt durch leichte Trennwände. In welchem Umfang noch alte Fachwerkkonstruktionen vorhanden sind, ist unbekannt.



Geschossdecken	Laut Bauzeichnung über Kellergeschoß Beton, ansonsten Holzbalkenkonstruktionen.
Dachkonstruktion	Verzimmertes Satteldach
Dacheindeckung/ Dachrand	Pfanneneindeckung mit Dachrinnen und Fallrohren aus Zinkblech.
Geschossttreppen	Holzkonstruktion
Ver- und Entsorgung	Soweit erkennbar, vermutlich Wasser-, Strom- und Telefonanschluss. Anschluss an die städtische Kanalisation.
Fassaden	Überwiegend 1979 erneuerte Faserzementplatten. Im Erdgeschoss teilweise Spaltklinkerverblendung. An den Balkonen Putz mit Anstrich.

2.3.2 **Treppenhaus**

Fußböden und Stufen	Holztreppe mit Kunststoffbelag. Im Erdgeschoss Bodenfliesen.
Geländer	Holzgeländer mit Holzhandlauf
Wände	Strukturputz. Im Erdgeschoss Fliesensockel.
Decken- und Trep- penuntersichten	Glattputz



Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung		
Hauseingang	Leichtmetalltür	mit	Einfach-Drahtverglasung.

2.3.3 **Kellergeschoss**

Das Kellergeschoss war nicht zugängig.

2.3.4 **Nebengebäude**

Laut vorliegenden Zeichnungen Garage mit anschließendem Abstellraum. Soweit erkennbar Massivkonstruktion mit Fliesenriemchenverkleidung. Pultdach mit Ziegelseindeckung und Zinkblechentwässerung.

2.3.5 **Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums ist schlecht. Offensichtlich wurden über einen längeren Zeitraum die notwendigen Instandsetzungs- und Reparaturmaßnahmen vernachlässigt.

Nur beispielhaft sei auf folgenden, bei der Besichtigung festgestellten Instandsetzungsbedarf hingewiesen:

- Gravierende Schäden und umfangreicher Reparaturbedarf an den gesamten Fassadenverkleidungen
- Erheblicher Reparaturbedarf im gesamten Treppenhaus
- Gravierende Schäden an den Balkonanlagen
- Weitgehender Reparaturbedarf am Nebengebäude



2.3.6 **Energetische Eigenschaften**

Einen Energieausweis habe ich nicht erhalten.

2.3.7 **Außenanlagen**

Mit Betonsteinen befestigter Innenhof sowie gepflasterte Wegeführung um das Gebäude.

Ansonsten weitgehend verwilderte Außenanlagen.

2.4 **Sondereigentum Nr. 3**

2.4.1 **Ausstattungsstandard**

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sanitäre Ausstattung	Badezimmer mit Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Zweihandarmatur sowie große Eckbadewanne mit Einhandarmatur und Duschkopf.
	Warmwasserbereitung über elektrischen Durchlauferhitzer.
Innenwandbekleidung der Nassräume	Fliesen raumhoch
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Bodenbeläge	Fliesenboden in Bad und Küche, ansonsten Laminat.



Heizung	Keine
Elektroinstallation	Teilweise Standard-, teilweise Großflächenoptik.
Balkon	Massivkonstruktion mit Fliesenboden. Brüstung mit Holzverkleidung und Abdeckung durch Ziegel. Dachschräge holzverkleidet.
Kellerraum	Das Untergeschoss war nicht zugängig.

2.4.2 **Baulicher Zustand des Sondereigentums**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Sondereigentums ist überwiegend schlecht. Im Wesentlichen sind folgende Mängel und Schäden feststellbar:

- Zerstörungen und Aufbruchspuren an der Wohnungseingangstür sowie den Raumtüren
- Abgängiger Fliesenboden in der Küche
- Fehlende Beheizung
- Instandsetzungsbedarf an den Laminatböden sowie den Wand- und Deckenoberflächen

3

GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

3.1

Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften

Die Grundsätze zur Wertermittlung werden im Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. September 2021, geregelt.

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

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

3.2

Spezielle Grundlagen

Diesem Gutachten liegen weiterhin zu Grunde:

Grundbuch

Das Amtsgericht Essen stellte mir mit dem Auftrag am 22. April 2024 eine beglaubigte Ablichtung des Grundbuchs von Frintrop, Blatt 3169, zur Verfügung.

Teilungserklärung

Auf meinen Antrag vom 2. Mai 2024 sandte mir das Amtsgericht Essen am 3. Mai die



Teilungserklärung vom 30. April 2015 mit den Aufteilungsplänen zu.

Baulastenverzeichnis	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Amt für Stadtplanung und Bauordnung) vom 12. Juni 2024.
Öffentliche Mittel	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Einwohneramt) vom 23. August 2024.
Zeichnungen	Mit der Teilungserklärung gingen mir die Aufteilungspläne zu (Anlage 6). Diese sind Grundlage der beigefügten Berechnung der Wohnfläche (Anlage 3).
Kataster	Die Katasterangaben wurden dem Grundbuch entnommen.
Immobilienrichtwert	Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Bereich des Bewertungsobjektes einen Immobilienrichtwert zum 1. Januar 2024 veröffentlicht.
Mietvertrag	Der Mietvertrag liegt mir nicht vor.
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 des Grundbuchs von Frintrop, Blatt 3169, sind keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen eingetragen.

Das zu bewertende Grundstück ist nach möglichen Feststellungen vor Ort nur über eine Zufahrt zwischen den Gebäuden Glockenstraße 13 und 15 zu erreichen. Im Grundbuch findet sich hierzu keine entsprechende Sicherung durch Wegerecht o.ä.

Mit dem Vorbehalt einer entsprechenden rechtlichen Klärung unterstelle ich ein Gewohnheitsrecht o.ä., das die Nutzung des zu bewertenden Grundstückes ermöglicht.

Öffentliche Mittel

Nach Auskunft der Stadt Essen vom 23. August 2024 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 2. Mai 2024 am 12. Juni 2024 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 nicht im Geltungsbereich eines rechtkräftigen oder in Aufstellung begriffenen Bebauungsplans.
	Die zulässige bauliche Nutzung regelt sich somit nach § 34 BauGB, nämlich "nach Art und Maß der vorhandenen Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils".
Erschließung	Die umgebenden Straßen sind voll ausgebaut. Ich gehe deshalb ohne Prüfung davon aus, dass die Erschließungskosten bezahlt sind. Ansonsten wäre der unten ermittelte Verkehrswert um die offen stehenden Beträge anteilig zu mindern.
Baugenehmigung	Nach Einsichtnahme in die Bauakte gehe ich davon aus, dass das Gebäude überwiegend genehmigt ist.
	Dies betrifft allerdings nicht den Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken (Wohnung Nr. 4). Die Zugangshöhe im Treppenhaus ist auch eingeschränkt, so dass erhebliche Bedenken hinsichtlich einer entsprechenden Nutzungsmöglichkeit bestehen.



Grundstücks-
qualität

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

Das Bewertungsobjekt liegt im Hinterland.
Die gesamte Ausdehnung ist geringer.

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 das Objekt vermutlich vermietet ist, werden im vorliegenden Fall beide Verfahren zur Findung des Verkehrswertes herangezogen.



5

VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT

5.1

Immobilienrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsobjektes weist der örtliche Gutachterausschuss den Immobilienrichtwert Nr. 117227 aus. Dieser bezieht sich auf den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen und benennt zum 1.

Januar 2024

2.000 €/m²

5.2

Umrechnungsfaktoren

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

- Baujahr

1900 statt 1948, keine Umrechnung

1,00

- Gebäudestandard

Einfach (fehlende Heizung)

0,764

- Wohnlage

Im Immobilienrichtwert berücksichtigt

1,00



- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude		
3 bis 6 statt 7 bis 12 WE		1,07
- Balkon / Terrasse		
Vorhanden, keine Umrechnung		1,00
- Stellplatz / Garage		
Nicht vorhanden, keine Umrechnung		1,00
- Mietsituation		
Vermietet		0,896
- Wohnfläche		
87 statt 69 m ²		1,054

5.3

Ausgangswert

Somit errechnet sich ein Ausgangswert für die zu bewertende Wohnung von

$$2.000 \text{ €/m}^2 \times 0,764 \times 1,07 \times 0,896 \times 1,054 \text{ €/m}^2$$

1.544 €/m²

Aus der in Anlage 2 überschlägig ermittelten Wohnfläche folgen insgesamt

$$87 \text{ m}^2 \times 1.544 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet}$$

134.500 €



6.1

Monatliche Mieteinnahmen

Zur modellkonformen Ableitung der Liegenschaftszinssätze zieht der örtliche Gutachterausschuss den Mietspiegel 2022 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen heran. Danach sind folgende Mieten zu Grunde zu legen:

- Mietrichtwert auf Grundlage des Baujahrs 6,97 €/m²
- Punktzahl für Lageklasse 2 94
- Punktzahl für Wohnfläche 99
- Punktzahl für Ausstattung und sonstige Einflüsse (u.a. fehlende Heizung) 90

Somit beträgt der ortsübliche Mietwert

$$6,97 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 0,99 \times 0,90 = 5,84 \text{ €/m}^2$$

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

$$87 \text{ m}^2 \times 5,84 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet} = 508 \text{ €/ Monat}$$



6.2 Ertragswertermittlung

6.2.1 **Jahreseinnahme**

Die jährliche Rohmiete beträgt dann

508 €/Monat x 12 Monate	6.096 €
-------------------------	---------

6.2.2 **Ausgaben**

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

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

- Verwaltungskosten	412 €
---------------------	-------

- Mietausfallwagnis	
---------------------	--

6.096 € x 2 %	122 €
---------------	-------

- Instandhaltungskosten	
-------------------------	--

87 m ² x 13,50 €/m ²	<u>1.175 €</u>
--	----------------

Gesamt	<u>- 1.709 €</u>
--------	------------------



6.2.3 **Reinertrag**

Aus der Differenz ergibt sich der Reinertrag von 4.387 €

6.2.4 **Anteiliger Bodenwert**

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

Den zonalen Bodenrichtwert Nr. 17227 für zwei- bis viergeschossige Wohnbauflächen mit einer Bau-landtiefe von 40 m gibt der Gut-achterausschuss zum 1. Januar 2024 an mit

300 €/m²

Hieraus ergibt sich vorerst ein überschlägiger Bodenwert des Gesamtgrundstücks von

758 m² x 300 €/m² 227.400 €

Für das Bewertungsobjekt folgt auf Grund der Miteigentumsanteile ein Anteil von



250/1.000 x 227.400 €	56.850 €
-----------------------	----------

6.2.5 **Liegenschaftzinssatz**

Nach den letzten Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen im Grundstücksmarktbericht 2024 beträgt der durchschnittliche Liegenschaftzinssatz für Weiterverkäufe vermieteten Wohnungseigentums 2,0 % mit einer Standardabweichung von $\pm 1,7$.

Gegenüber den veröffentlichten Mittelwerten hat das Bewertungsobjekt deutlich niedrigere Mieten sowie einen unterdurchschnittlichen Kaufpreis pro m². Diese Eigenschaften wirken wertmindernd und rechtfertigen einen Zuschlag auf den durchschnittlichen Liegenschaftzinssatz von ca. 10 bis 20 % und somit einen objektspezifischen Ansatz von 2,3 %.

6.2.6 **Reinertragsanteil des Bodens**

Der Reinertragsanteil des Bodens einschließlich der Erschließungskosten ist abzuziehen.



Bodenwertanteil wie oben ermittelt:

56.850 €

56.850 € x 2,3 %

- 1.308 €

6.2.7 **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen**

Es ergibt sich ein Reinertrag der baulichen Anlagen von:

4.387 € - 1.308 €

3.079 €

6.2.8 **Restnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohnobjekten wird zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen durchgängig mit 80 Jahren angesetzt. Diese Gesamtnutzungsdauer hat das Bewertungsobjekt bereits überschritten.

In Anwendung der in Anlage 2 ImmoWertV veröffentlichten Berechnungsformel errechnet sich eine objektspezifische Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

6.2.9 **Vervielfältiger**

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,3 % und einer Restnutzungsdauer



von 25 Jahren ergibt sich gemäß Annex zur ImmoWertV ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von 18,86.

6.2.10 **Ertragswert des Miteigentumsanteils**

Der Ertragswert beträgt somit

3.079 € x 18,86 58.070 €

Bodenwertanteil 56.850 €

Ertragswert des Miteigentumsanteils,
gerundet 115.000 €



7

VERKEHRSWERT

7.1

Vorläufiger Vergleichswert

Unter Punkt 5 wurde der vorläufige Vergleichswert der Wohnung errechnet mit

134.500 €

7.2

Vorläufiger Ertragswert

Gemäß Berechnungen unter Punkt 6.2 ergibt sich ein Ertragswert des Miteigentumsanteils von

115.000 €

7.3

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

7.3.1

Lagequalität

Das zu bewertende Grundstück hat mit einem Hinterhof vergleichbare Lagequalitäten, ist nur über eine Zufahrt von der Glockenstraße erreichbar und grenzt an ein Tankstellengrundstück an. Diese Lagedeckschaften wirken deutlich wertmindernd und begründen einen Wertabzug in einer Größenordnung von 10 bis 20 % auf den Bodenwertanteil.



56.850 € x i.M. 0,15, gerundet

- 8.500 €

7.3.2 Genehmigungssituation

Aus der Bauakte geht keine Genehmigung der Dachgeschosswohnung hervor. Durch die eingeschränkte lichte Höhe im Treppenhaus besteht kein gesicherter Fluchtweg. Insofern ist nach sachverständiger Einschätzung auch eine nachträgliche Genehmigung zweifelhaft.

Ohne rechtliche Prüfung ist derzeit unklar, ob das Risiko ausschließlich der betroffenen Eigentümerin / dem betroffenen Eigentümer der Wohnung Nr. 4 oder der Eigentümergemeinschaft zufällt. Insofern kann nur geschätzt werden, welchen Abzug ein potenzieller Erwerberkreis vornehmen würde.

Nach sachverständiger Einschätzung begründet dieses nicht unerhebliche Risiko einen Wertabschlag in einer Größenordnung von 5.000 bis 10.000 € bzw. im Mittel

- 7.500 €



7.3.3

Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum

Eine wirtschaftlich denkende Eigentümergemeinschaft würde eine Komplettanierung des Gebäudes kurzfristig veranlassen. In diesem Zusammenhang werden üblicherweise auch Modernisierungsmaßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, durchgeführt. Die hieraus folgenden Kosten liegen deutlich über denjenigen, die hier ausschließlich als Wertminderung für die Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum angesetzt werden. Dafür ergeben sich nach überschlägiger Ermittlung

- Reparaturarbeiten Fassaden	50.000 €
- Sanierung Balkone	10.000 €
- Reparatur Treppenhaus	5.000 €
- Instandsetzung Nebengebäude und Außenanlagen	10.000 €
- Für Instandsetzung Kellergeschoß und Dach (beim Ortstermin nicht zugängig), Risikozuschlag	<u>10.000 €</u>
Gesamt	85.000 €



Hiervon entfallen auf die zu bewertende Wohnung entsprechend der Miteigentumsanteile

85.000 € x 250/1.000

21.250 €

7.3.4 **Mängel und Schäden am Sondereigentum**

Die fehlende Heizung wurde bereits in den Ausgangswerten berücksichtigt. Für den sonstigen, generellen Modernisierungsbedarf würde ein potenzieller Erwerberkreis etwa 100 €/m² Wohnfläche ansetzen

87 m² x i.M. 100 €/m², gerundet

- 8.700 €

7.3.5 **Objektverwaltung und Instandhaltungsrücklage**

Die Feststellungen vor Ort lassen darauf schließen, dass das Objekt seit längerem vernachlässigt wird und insofern keine funktionsfähige Objektverwaltung besteht. Anhaltspunkte für eine vorhandene Instandhaltungsrücklage habe ich nicht erhalten.

Inwieweit und ob überhaupt dringend notwendige Maßnahmen am Objekt durchgeführt werden können, erscheint erheblich zweifelhaft. Für die



sich hieraus ergebenden Risiken würde ein potenzieller Erwerberkreis einen nach sachverständiger Einschätzung erheblichen Abschlag vornehmen in einer Größenordnung von 100 bis 200 €/m² Wohnfläche bzw. von

87 m² x i.M. 150 €/m², gerundet

- 13.000 €

7.3.6 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt

Somit ergeben sich für die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale insgesamt Abzüge wie folgt:

- Lagequalitäten - 8.500 €
 - Genehmigungssituation - 7.500 €
 - Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum - 21.250 €
 - Mängel und Schäden am Sondereigentum - 8.700 €
 - Objektverwaltung und Instandhaltungsrücklage - 13.000 €
- Gesamt, gerundet - 59.000 €

7.4

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 liegt der Ertragswert nicht unerheblich unter dem Vergleichswert. Auf Grund der Lageeigenschaften und sonstigen Qualitäten kommt das Bewertungsobjekt für eine Eigennutzung kaum in Frage. Insofern ist der Ertragswert vorrangig wertbestimmend. Der höhere Vergleichswert rechtfertigt allerdings einen angemessenen, geringfügigen Zuschlag.

Somit ergibt sich ein Ausgangswert von gerundet	120.000 €
Abzüglich Wertabschlag für besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 59.000 €</u>
Zwischensumme, gerundet	61.000 €

Die Berechnungen beruhen im Wesentlichen auf Daten zum 1. Januar 2024. Zwischenzeitlich berichten diverse Marktteilnehmer von einem nicht unerheblichen Nachfrage- und Preisrückgang.

Des Weiteren ist das Objekt u.a. unter Verweis auf die Erläuterungen bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einer Vielzahl von vorab nur bedingt einschätzbarer Risiken verbunden.

Vor dem Hintergrund dieser Erläuterungen ist insgesamt ein weiterer Abschlag in einer Größenordnung von ca. 10 % gerechtfertigt.



Unter den genannten Voraussetzungen sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsrichtlinien und -merkmale und der Lage auf dem Grundstücksmarkt halte ich für den Miteigentumsanteil von 250/1.000 am Grundstück Unterstraße 34.A in 45359 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 3 des Aufteilungsplanes, zum Wertermittlungsstichtag 8. Juli 2024 einen Verkehrswert für angemessen in Höhe von

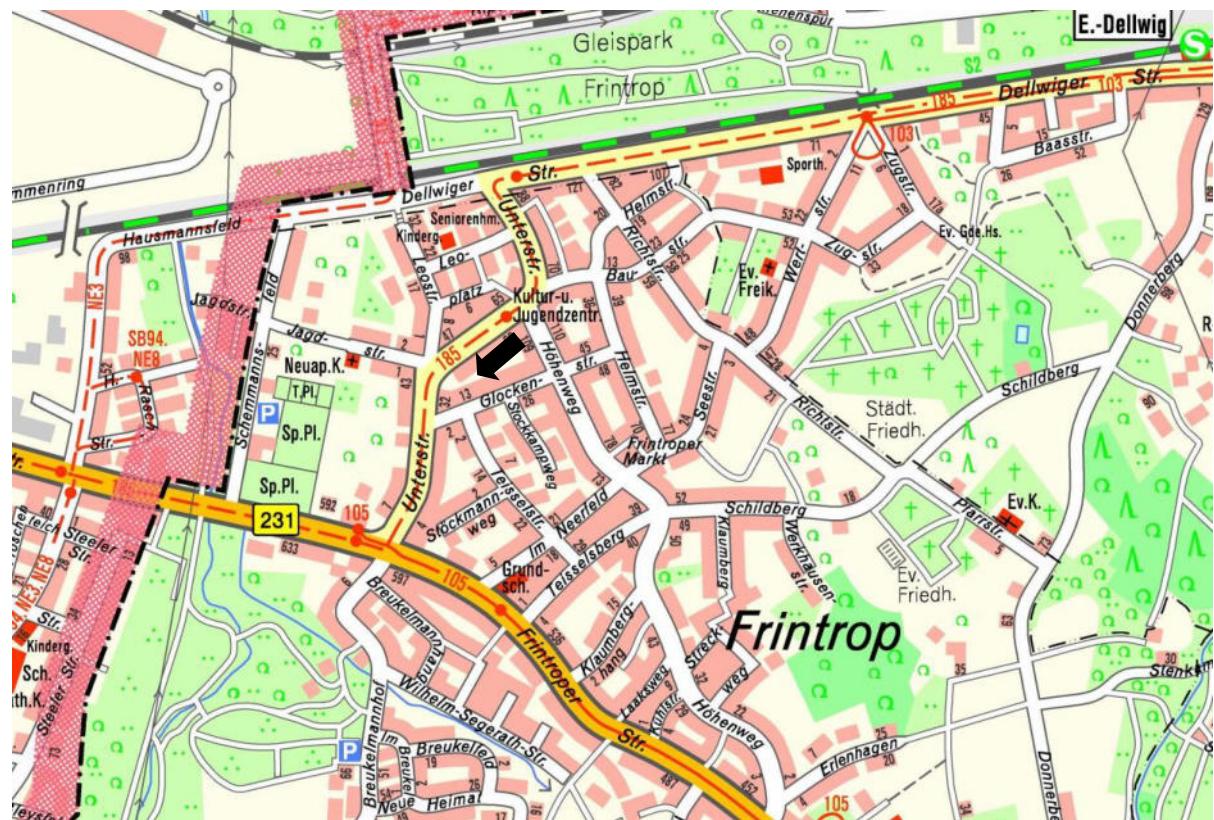
55.000 Euro

in Worten: fünfundfünfzigtausend Euro

Mülheim an der Ruhr, den 29. August 2024



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



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



**Stadt Essen
Katasteramt**

Lindenallee 10
45127 Essen

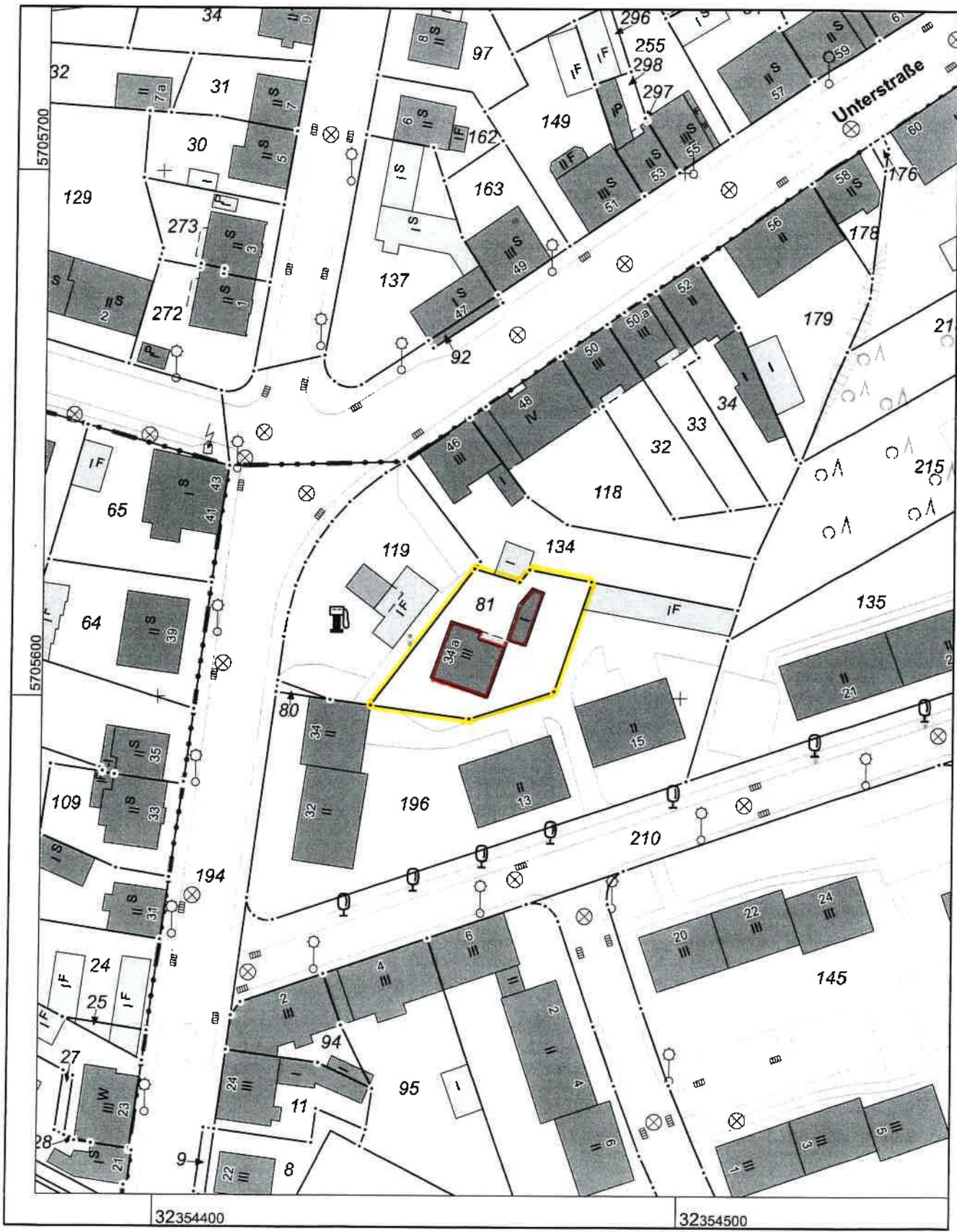
Flurstück: 81
Flur: 12
Gemarkung: Frintrop
Unterstr. 34 a, Essen

Anlage 2 zum GWG 022-24

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

- mit kommunalen Ergänzungen -
Stadtgrundkarte 1:1000

Erstellt: 03.05.2024
Zeichen: El-Nr. 1389





ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTlung DER WOHNFLÄCHE
in Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung auf Grundlage der Aufteilungspläne. Zur Anwendung der WoFIV liegen keine geeigneten Zeichnungen vor.

Diele

4,52 m x 1,15 m 5,20 m²

Küche

4,52 m x 2,57 m
+ 2,15 m x 1,01 m
- 0,30 m x 0,40 m 13,67 m²

Bad

0,93 m x 2,29 m
+ 1,37 m x 2,40 m
- 0,55 m x 0,40 m 5,20 m²

Schlafen

3,50 m x 4,77 m 16,70 m²

Wohnen

7,12 m x 4,32 m 30,76 m²

Kind

3,50 m x 4,32 m 15,12 m²



Balkon zu 1/2

5,66 m x ca. 1,15 m x 0,5 3,25 m²

Zwischensumme 89,90 m²

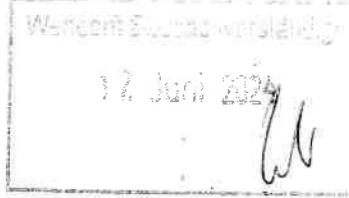
Abzüglich 3 % für Putz, Innenwandverkleidungen u.ä. - 2,70 m²

Wohnfläche gesamt 87,20 m²

Gerundet 87 m²

Mülheim an der Ruhr, den 23. August 2024

We - Te



STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und
Bauordnung

Deutschlandhaus, Lindenallee 11
 45127 Essen

Baulisten

Herr Weihrauch

Raum 258
 Telefon +49 201 88 61124
 Telefax +49 201 88
 E-Mail Joerg.Weihrauch@amt61.essen.de

12.06.2024

Stadt Essen · Stadtamt 61-1-5 · 45127 Essen

Wendorff
 Bausachverständige
 Tourainer Ring 4
 45468 Mülheim an der Ruhr

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis der Stadt Essen**

Grundstück Essen – Frintrop Unterstr. 34a

Gemarkung Frintrop
 Flur 12
 Flurstück 81
 Aktenzeichen **61-1-5-03320-2024**
 Antragsteller Wendorff
 Antrag vom 02.05.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Baulistenverzeichnis von Essen sind zu Lasten des oben genannten Grundstücks
 keine Baulisten eingetragen.

BAULASTENAUSKUNFT UND GEBÜHRENBESCHEID

Nach Tarifstelle 3.1.5.6.4 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

30,00 €

zu entrichten.

Ich bitte Sie, die Gebühr innerhalb eines Monats nach Empfang dieses Bescheides an die Finanzbuchhaltung Essen zu überweisen.

Vertragsgegenstand (bei Zahlung angeben): 36-3.438366.9-0356

KONTEN: Sparkasse Essen IBAN: DE09360501050000560003
 BIC: SPESDE3EXXX

Postbank Essen IBAN: DE96360100430000288438
 BIC: PBNKDEFFXXX

Bei Zahlung ist die Angabe des **Vertragsgegenstandes** unbedingt erforderlich.



Bild 1

Die mit Betonsteinen befestigte Zufahrt über ein Nachbargrundstück.



Bild 2

Die Eingangsfront nach Süden mit der zu bewertenden Wohnung im 2. OG.



Bild 3

Blick in Gegenrichtung.



Bild 4
Die Giebelfassade nach Westen.



Bild 5

Detailaufnahme erheblicher Zerstörungen an der Giebelfassade.



Bild 6

Teilaufnahme der Hoffassade nach Norden mit erheblichen Zerstörungen insbesondere im unteren Bereich.



Bild 7

Ergänzende Aufnahme der Fassade nach Norden mit den Balkonen und der zu bewertenden Wohnung im 2. OG unter dem Dach.



Bild 8
Giebelfassade nach Osten.



Bild 9

Die Giebelfassade mit anschließendem Nebengebäude.



Bild 10

Deutliche Zerstörungen an den Außenanlagen.



Bild 11
Verwilderte Zuwegung südlich des Gebäudes.



Bild 12
Der verwilderte Hof nördlich des Gebäudes.

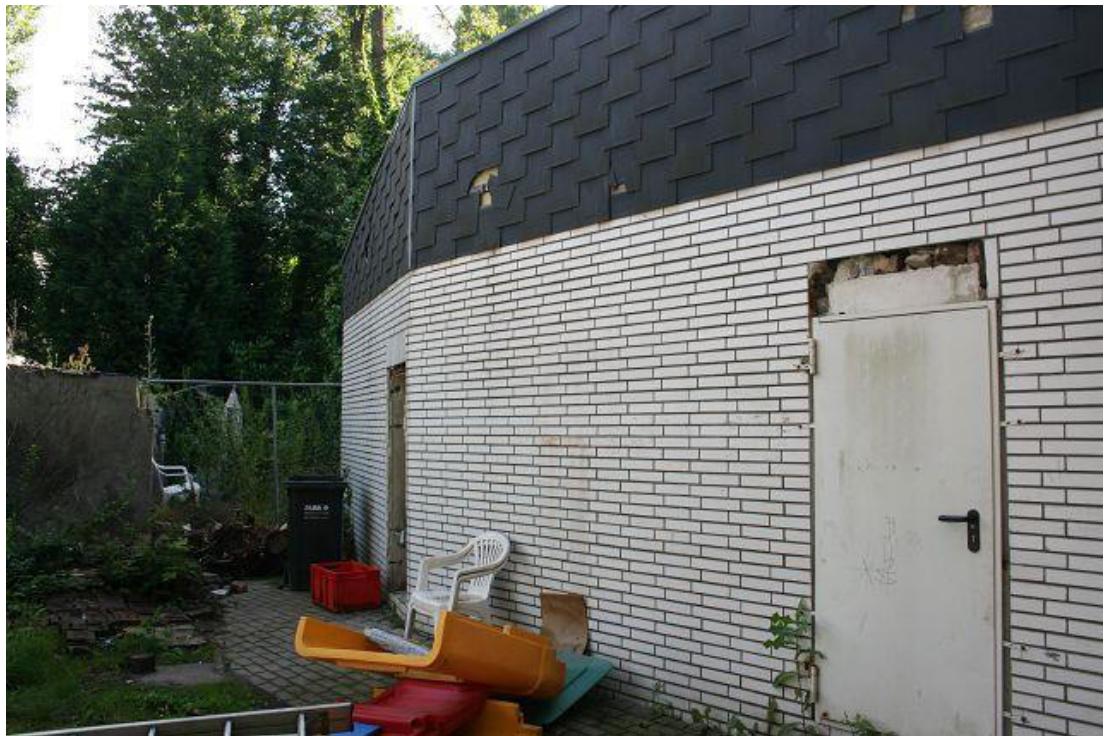


Bild 13

Das Nebengebäude hofseitig mit erheblichen Schäden.



Bild 14
Blick in das vollständig vermüllte Nebengebäude.



Bild 15

Eingangsseite und Dachfläche von einem Nachbargrundstück aus.



Bild 16

Giebelfläche von der angrenzenden Tankstelle aus.



Bild 17
Die Briefkastenanlage.



Bild 18
Hauseingang mit Treppenhaus.



Bild 19

Treppe zum Dachgeschoss mit erheblich eingeschränkter Durchgangshöhe.



Bild 20
Eingangstür der zu bewertenden Wohnung.

II. Ausfertigung

11.54

der Aufteilungsplan gehört zum

5.64

5.66

24

Gebäude (Fertigstellung)

tum

2.35

25

4.52

12

3.50

40

01.09.2014 2.10.14

2.35

14

2.40

08

2.15

12

3.50

40

40

2.35

25

2.29

08

2.15

12

3.50

40

40

2.35

18

2.37

35

1.88

12

3.50

40

40

1.20

1.00

2.30

50

77

1.40

1.45

1.38

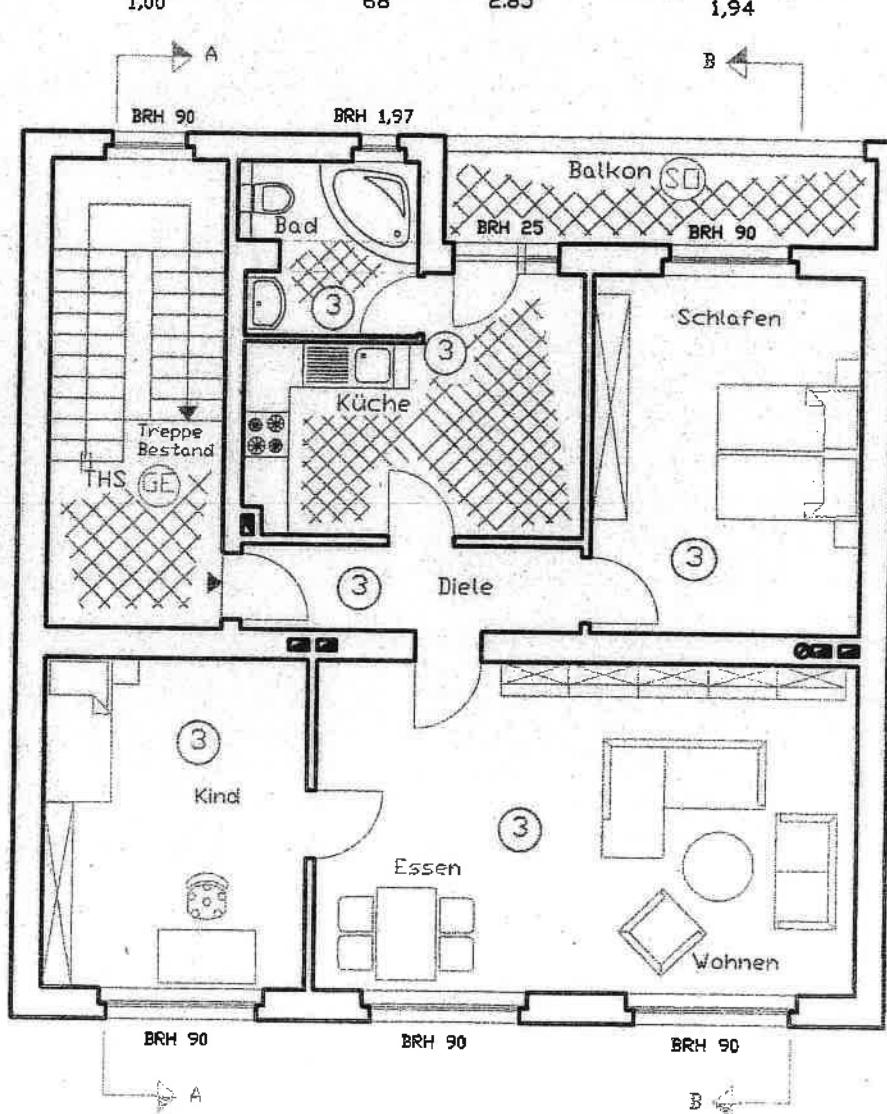
40

1.00

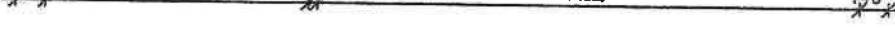
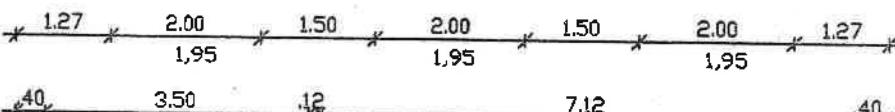
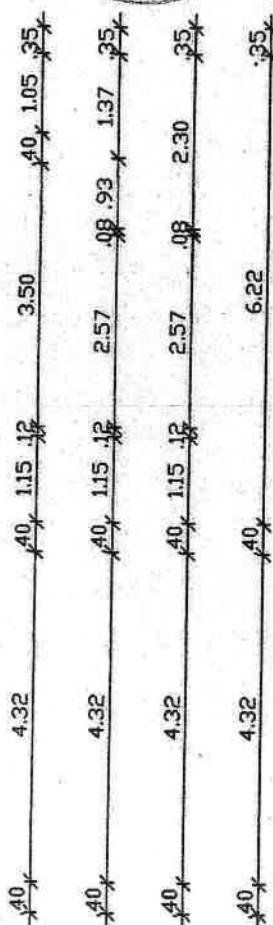
68

2.85

1.94



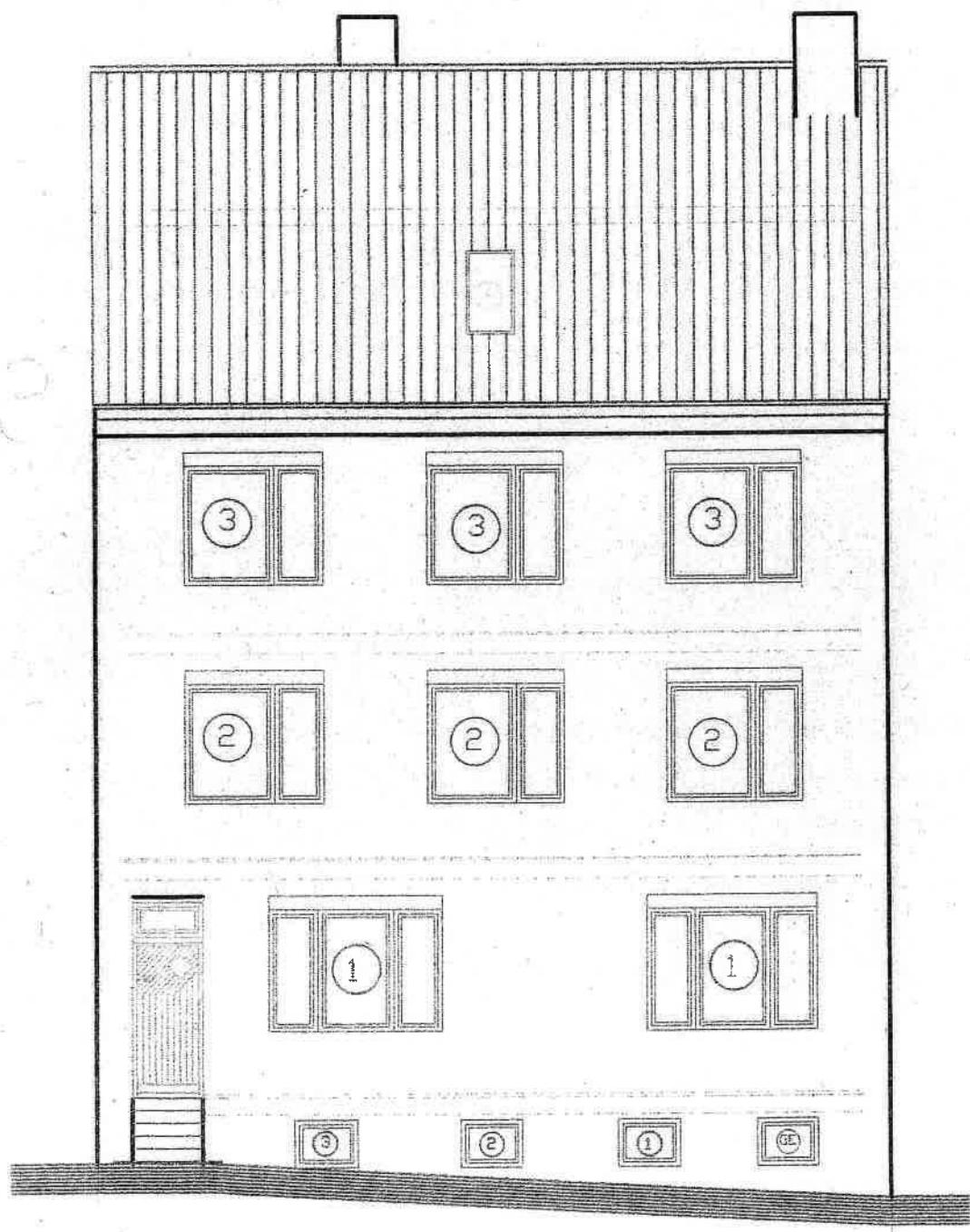
11.69



11.54

„Ausfertigung“

II. Ausfertigung



Westen

Süd

Eingangsansicht
Aufteilungsplan