



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

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

Mitglied in der Sachver-  
ständigen-Gemeinschaft  
Bauwesen SGB.

## 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	<b>Verkehrswert</b>		
Umfang	38 Seiten Text 27 Seiten Anlagen	4 --	Ausfertigungen Ausfertigung

<b>Verkehrswert</b> Wohnung Nr. 3	<b>55.000 €</b>
--------------------------------------	-----------------

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](http://www.wendorff-sv.de)  
[info@wendorff-sv.de](mailto: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	Wertermittlungstichtag	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	OBJEKTBE SCHREIBUNG	
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 Baulastenverzeichnis
- 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 m<sup>2</sup>.

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 beigelegten 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 zugänglich.

#### 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](http://www.essen.de)
- Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, [www.lids-nrw.de](http://www.lids-nrw.de)



- Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, [www.wirtschaft.nrw.de](http://www.wirtschaft.nrw.de)
- Bundesagentur für Arbeit, [www.arbeitsagentur.de](http://www.arbeitsagentur.de)
- Deutsche Bundesbank, [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)
- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, [www.bmwk.de](http://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 OBJEKTBE SCHREIBUNG

### 2.1 Lage- und Grundstücksbeschreibung

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

Lage im Stadtgebiet Im Ortsteil Frintrop gelegen, ca. 9 km Luftlinie nordwestlich des Stadtzentrums von Essen sowie ca. 4 km Luftlinie östlich des Stadtzentrums von Oberhausen.

Verkehrsanbindung Die Unterstraße stößt südlich auf den Straßenzug 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.

Auf der Unterstraße verkehrt eine Buslinie. Des Weiteren sind im Umfeld diverse Bus- und Straßenbahn-Haltestellen fußläufig erreichbar.

Nachbarschaft Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um eine Hinterhofbebauung. Zur Unterstraße grenzt eine Tankstelle an. Ansonsten in der Umgebung überwiegend zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit ausgebauten Dachgeschossen.



Wohn- und Geschäftslage	Einfache bis mittlere Wohnlage. Das Bewertungsobjekt ist nur von der südlich verlaufenden Glockenstraße her zu erreichen.
Umwelteinflüsse	<p>Lageuntypische Immissionen oder Umwelteinflüsse waren bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbar und wurden mir nicht geschildert.</p> <p>Durch die angrenzende Tankstelle ist allerdings von entsprechenden Beeinträchtigungen auszugehen.</p>
Versorgungseinrichtungen	Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Stadtteil. Ansonsten wird auf das nordwestlich gelegene Centro sowie die Innenstädte von Oberhausen und Essen verwiesen.
Naherholungsmöglichkeiten	Auf Grund der zentralen Lage sind Naherholungsmöglichkeiten nur eingeschränkt fußläufig erreichbar. Jeweils ca. 1,5 km westlich bzw. östlich liegen die Knappenthalde sowie die Grünflächen Am Barchembach. Nordwestlich erreicht man die Anlagen rund um das Centro Oberhausen sowie den Gleispark Frintrop.
Grundstücksgestalt und -Form	Sehr unregelmäßig geschnittenes Grundstück im Hinterland. Die genaue Form kann dem Lageplan in Anlage 2 entnommen werden.

	<p>Das Bewertungsobjekt war zum Ortstermin lediglich über eine Zufahrt von der Glockenstraße zwischen den Hausnummern 13 und 15 zu erreichen.</p>
Straßenausbau	<p>Die umgebenden Straßen sind voll ausgebaut.</p> <p>Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.</p>
Bergbau	<p>Hinweise auf eventuelle bergbauliche Einflüsse ergeben sich weder aus dem Grundbuch (z. B. Bergschädenminderungsverzicht) 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.</p> <p>Zur endgültigen Abklärung wäre ein entsprechendes Fachgutachten einzuholen. Weitere Auskünfte erteilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in Dortmund.</p>
Hochwasser	<p>Das Grundstück liegt nicht im Hochwassergefahrengebiet.</p>

Altlasten

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

Bodenbeschaffenheit

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

## 2.2 **Baubeschreibung**

### 2.2.1 **Allgemeine Angaben**

Gebäudeart und Nutzung

Bei 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.

Geschosdecken	Laut Bauzeichnung über Kellergeschoss Beton, ansonsten Holzbalkenkonstruktionen.
Dachkonstruktion	Verzimmertes Satteldach
Dacheindeckung/ Dachrand	Pfanneneindeckung mit Dachrinnen und Fallrohren aus Zinkblech.
Geschosstreppen	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 Treppenuntersichten	Glattputz

Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Hauseingang Leichtmetalltür mit Einfach-Drahtverglasung.

### 2.3.3 **Kellergeschoss**

Das Kellergeschoss war nicht zugänglich.

### 2.3.4 **Nebengebäude**

Laut vorliegenden Zeichnungen Garage mit anschließendem Abstellraum. Soweit erkennbar Massivkonstruktion mit Fliesenriemchenverkleidung. Pultdach mit Ziegeleindeckung 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 zugänglich.

#### 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 Wertermittlungstichtag 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 Grundbuches 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](http://www.boris.nrw.de) zum Stichtag 1. Januar 2024.

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

3.3

**Rechtliche Gegebenheiten**

Grundstücksbezo-  
gene Rechte und  
Belastungen

In Abteilung II des Grundbuches 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 rechtskräftigen 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 Geschäftsstelle 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 €/m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>	1,054

### 5.3 Ausgangswert

Somit errechnet sich ein Ausgangswert für die zu bewertende Wohnung von

$$2.000 \text{ €/m}^2 \times 0,764 \times 1,07 \times 0,896 \times 1,054 = 1.544 \text{ €/m}^2$$

Aus der in Anlage 2 überschlägig ermittelten Wohnfläche folgen insgesamt

$$87 \text{ m}^2 \times 1.544 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet} = \underline{\underline{134.500 \text{ €}}}$$

6 ERTRAGSWERT

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 €/m<sup>2</sup>
- 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

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

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

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

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<sup>2</sup> x 13,50 €/m<sup>2</sup> 1.175 €

Gesamt - 1.709 €

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 Baulandtiefe von 40 m gibt der Gutachterausschuss zum 1. Januar 2024 an mit

300 €/m<sup>2</sup>

Hieraus ergibt sich vorerst ein überschlägiger Bodenwert des Gesamtgrundstücks von

758 m<sup>2</sup> x 300 €/m<sup>2</sup>

227.400 €

Für das Bewertungsobjekt folgt auf Grund der Miteigentumsanteile ein Anteil von

250/1.000 x 227.400 €

56.850 €

#### 6.2.5 **Liegenschaftszinssatz**

Nach den letzten Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen im Grundstücksmarktbericht 2024 beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 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 m<sup>2</sup>. Diese Eigenschaften wirken wertmindernd und rechtfertigen einen Zuschlag auf den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz 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	<u>56.850 €</u>
Ertragswert des Miteigentumsanteils, gerundet	<u>115.000 €</u>

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 Lageeigenschaften 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 Komplettsanierung 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 zugänglich), 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 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ansetzen

87 m<sup>2</sup> x i.M. 100 €/m<sup>2</sup>, 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 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. von

87 m<sup>2</sup> x i.M. 150 €/m<sup>2</sup>, 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 einschätzbaren 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

Wendroff



Dipl.-Ing.  
Eike Jürgen Wendroff  
Sechswendiger für  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken  
Öffentlich bestellt und vereidigt

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



**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 m<sup>2</sup>

**Küche**

4,52 m x 2,57 m  
+ 2,15 m x 1,01 m  
- 0,30 m x 0,40 m 13,67 m<sup>2</sup>

**Bad**

0,93 m x 2,29 m  
+ 1,37 m x 2,40 m  
- 0,55 m x 0,40 m 5,20 m<sup>2</sup>

**Schlafen**

3,50 m x 4,77 m 16,70 m<sup>2</sup>

**Wohnen**

7,12 m x 4,32 m 30,76 m<sup>2</sup>

**Kind**

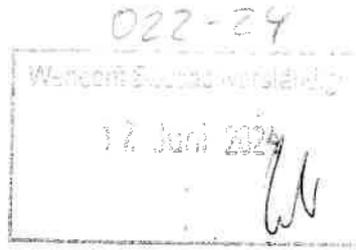
3,50 m x 4,32 m 15,12 m<sup>2</sup>

**Balkon zu ½**

5,66 m x ca. 1,15 m x 0,5	<u>3,25 m<sup>2</sup></u>
Zwischensumme	89,90 m <sup>2</sup>
Abzüglich 3 % für Putz, Innenwandverkleidungen u.ä.	<u>- 2,70 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche gesamt	87,20 m <sup>2</sup>
Gerundet	<u>87 m<sup>2</sup></u>

Mülheim an der Ruhr, den 23. August 2024

We - Te



STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister  
Amt für Stadtplanung und  
Bauordnung

Deutschlandhaus, Lindenallee 11  
45127 Essen

Baulasten

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

**BAULASTENAUSKUNFT UND GEBÜHRENBESCHIED**

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.

www.essen.de