



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 010/21		Datum: 29.04.2021/ 17.05.2024
Objekt/Titel	Wohnung Nr. 89 in der Wohnungseigentumsan- lage Bochumer Straße 64 - 66 in 45276 Essen (im Hause Bochumer Straße 64)		
Thema	Verkehrswert nach äußerem Eindruck		
Umfang	36 Seiten Text 21 Seiten Anlagen	7 --	Ausfertigungen Ausfertigung

Verkehrswert nach äußerem Eindruck	79.000 €
---------------------------------------	-----------------

Verteiler	7 x Amtsgericht 1 x PDF-Datei	
Bearbeitung	Zeichen: GWG 016-21 We-Te	Datum: 5. 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	Ortsbesichtigung	Seite 5
1.5	Mietverhältnisse	Seite 7
1.6	Wertermittlungsstichtag	Seite 7
1.7	Qualitätsstichtag	Seite 7
1.8	Allgemeine Wertverhältnisse	Seite 7
1.9	Bau- und Unterhaltungszustand	Seite 8
1.10	Vorleistungen der Mieter	Seite 8
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	
2.1	Lage- und Grundstücksbeschreibung	Seite 9
2.2	Baubeschreibung	Seite 12
2.3	Gemeinschaftseigentum	Seite 13
2.4	Sondereigentum Nr. 89	Seite 16
2.5	Außenanlagen	Seite 17
3	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	
3.1	Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften	Seite 18
3.2	Spezielle Grundlagen	Seite 18
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	Seite 20
4	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	
4.1	Definition des Verkehrswertes	Seite 22
4.2	Mögliche Wertermittlungsverfahren	Seite 22
4.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 23



5	VERGLEICHSWERT	
5.1	Vorliegende Vergleichspreise	Seite 24
5.2	Ableitung des Ausgangswertes pro m ² Wohnfläche	Seite 24
5.3	Zu- und Abschläge	Seite 26
6	ERTRAGSWERT	
6.1	Monatliche Mieteinnahmen	Seite 28
6.2	Ertragswertermittlung	Seite 29
7	VERKEHRSWERT	
7.1	Vergleichswert	Seite 34
7.2	Ertragswert	Seite 34
7.3	Besondere, objektspezifische Grundstücks- merkmale	Seite 34
7.4	Verkehrswert	Seite 35

Anlagen:

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



1 ALLGEMEINES

1.1 **Auftrag und Zweck des Gutachtens**

Aufgrund der Beschlüsse vom 29. April 2021 und 11. April 2024 hat mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben vom 29. April 2021 bzw. 17. Mai 2024 beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Grundstück Bochumer Straße 64 - 66 in 45276 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 89 des Aufteilungsplanes, zu erstatten.

Das Gutachten soll der Zwangsversteigerung des Miteigentumsanteils zugrunde gelegt werden.

1.2 **Miteigentumsanteil**

Der zu bewertende Miteigentumsanteil ist durch folgende Grundstücksdaten gekennzeichnet:

1.2.1 **Grundbuch**

4,83/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 89 im 13. Obergeschoss rechts mitte vorn, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Steele beim Amtsgericht Essen-Steele, Blatt 1689.



1.2.2 **Kataster**

Der Miteigentumsanteil besteht am Grundstück Gemarkung Steele, Flur 16, Flurstück 156 (Hof- und Gebäudefläche, Bochumer Straße 64 - 66).

1.2.3 **Größe**

Das Grundstück ist nach Grundbuch 7.817 m² groß.

1.3 **Verfahrensbeteiligte**

Die Verfahrensbeteiligten sind dem Amtsgericht Essen bekannt.

1.4 **Ortsbesichtigung**

Mit Schreiben vom 17. Mai 2021 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht hatte ich zu einem Ortsbesichtigungstermin gebeten für

Mittwoch, den 2. Juni 2021, 11:30 Uhr.

Ich hatte das Grundstück und die Gebäude - soweit zugänglich - an diesem Termin besichtigt, in ein Handdiktiergerät für die Teilnehmer verständlich ein Protokoll über die örtlichen Feststellungen diktiert und die diesem Gutachten beigefügten Fotos gemacht. Das Protokoll habe ich zu meinen Akten genommen. An der Besichtigung nahm der Hausmeister teil.

Die Wohnung selber sowie das Gebäude Bochumer Straße 66 waren zum Ortstermin nicht zugänglich.



Laut Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 10. Juni 2021 wurde das Verfahren einstweilen eingestellt, da der Schuldner zwischenzeitlich verstorben war, und nach Vorlage des Erbscheins gemäß Beschluss des Gerichts vom 11. April 2024 gegen die Erben des Verstorbenen fortgesetzt.

Mit Schreiben vom 13. Juni 2024 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht bat ich daher erneut zu einem Ortsbesichtigungstermin für

Freitag, den 12. Juli 2024, 11:00 Uhr.

Ich habe das Grundstück und die Gebäude - soweit zugänglich - nochmals an diesem Termin besichtigt, in ein Handdiktiergerät ein Protokoll über die örtlichen Feststellungen diktiert und u.a. die diesem Gutachten beigefügten Fotos gemacht. Das Protokoll habe ich zu meinen Akten genommen.

Die zweite Besichtigung habe ich im Wesentlichen alleine durchgeführt. Ich traf allerdings zufällig auf den vom Termin nicht informierten Hausmeister. Dieser bestätigte, dass seit der Erstbesichtigung im Jahre 2021 mit Ausnahme einer Dachsanierung keine wesentlichen Veränderungen am Bewertungsobjekt vorgenommen wurden.

Die Wohnung selber, das Haus Nr. 66 sowie Dach- und Kellerbereich einschließlich Parkgeschoss waren zum zweiten Termin nicht zugänglich. Insofern nehme ich hierzu gegebenenfalls Bezug auf die Feststellungen aus der Besichtigung 2021.



1.5 **Mietverhältnisse**

Soweit bekannt, wurde die Wohnung vom zwischenzeitlich verstorbenen Eigentümer eigengenutzt und steht aktuell leer.

1.6 **Wertermittlungstichtag**

Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens ist das Datum der 2. Ortsbesichtigung, nämlich der

12. Juli 2024.

1.7 **Qualitätstichtag**

Der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag.

1.8 **Allgemeine Wertverhältnisse**

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

- Stadt Essen, www.essen.de
- Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, www.lids-nrw.de
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, www.wirtschaft.nrw.de



- Bundesagentur für Arbeit, www.arbeitsagentur.de
- Deutsche Bundesbank, www.bundesbank.de
- Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie, www.bmwi.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

Vorleistungen der Mieter

Wie bereits erwähnt, wurde die Wohnung eigengenutzt.



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

2.1 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl	Kreisfreie Stadtgemeinde Essen, zum Wertermittlungstichtag ca. 580.000 Einwohner.
Lage im	Am östlichen Rand des Zentrums von Essen-Steele gelegen, ca. 5 km Luftlinie östlich des Stadtzentrums von Essen.
Wohn- und Geschäftslage	Zentrale Wohnlage zwischen der Fußgängerzone, einer Gleisanlage und einer stark befahrenen innerstädtischen Straße.
Bebauung des Nahbereichs	Sehr inhomogene Baustruktur. Teilweise Wohnnutzung, teilweise im Umfeld auch gewerbliche Nutzungen.
Anbindung an	Die Bochumer Straße stößt östlich auf die Grenoblestraße als Verlängerung der Steeler Straße. Hierüber besteht Anbindung an die Essener Innenstadt sowie westlich / nordwestlich an die Autobahnen A 40 und A 52.
Öffentlicher Nahverkehr	Sowohl Haltestellen von Bussen als auch der S-Bahnstation Essen-Steele sind im Umfeld des Bewertungsobjektes zu erreichen.



Versorgungseinrichtungen	Umfangreiche Versorgungseinrichtungen des täglichen sowie überregionalen Bedarfes finden sich im Zentrum von Essen-Steele. Im Übrigen wird auf die Innenstadt von Essen verwiesen.
Naherholungsmöglichkeiten	Westlich des Zentrums von Essen-Steele liegt der Stadtgarten. Außerdem erreicht man die Grünflächen an der Ruhr fußläufig südlich.
Grundstücksgestalt und -Form	Das Grundstück ist verwinkelt und dem Verlauf der umgebenden Straßen entsprechend geschnitten. U.a. durch die östliche über das Grundstück verlaufende S-Bahn-Linie ist es für eine Bebauung nur bedingt geeignet.
	Mittlere Breite ca. 78 m Mittlere Tiefe ca. 100 m
Straßenausbau	Die Bochumer Straße ist voll ausgebaut. Die Fahrbahnen sind asphaltiert, die Bürgersteige sind plattiert. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Die Straße ist beleuchtet.
Immissionen	Lageuntypische Immissionen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Durch die Lage zwischen stark befahrenen Straßen und an der S-Bahn-Linie sind entsprechende verkehrsbedingte Beeinträchtigungen nicht auszuschließen.



Bergbau	Hinweise auf bergbauliche Einflüsse ergeben sich weder aus den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung noch aus den vorgelegten Unterlagen. Vor diesem Hintergrund unterstelle ich, dass aus eventuellem ehemaligem Bergbau Einwirkungen nicht 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 Hochwassergefahrenggebiet.
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

Der Gebäudekomplex besteht im Wesentlichen aus einem 21-geschossigen Hochhaus sowie ein- bis zweigeschossigen, gemischt genutzten Gebäuden. Laut Teilungserklärung umfasst das Ensemble insgesamt 132 Eigentumswohnungen, eine Hausmeisterwohnung, ein Schwimmbad mit Nebenräumen sowie eine Sauna mit Nebenräumen. Das Dach einer Tiefgarage mit 72 Einstellplätzen wird als Parkdeck mit ca. 70 Stellplätzen genutzt.

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um ein Apartment mit nach Zeichnung Wohn-Schlafrum, Bad, Küche, kleinem Abstellbereich und Loggia im 13. Obergeschoss.

Der Kleinwohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

Baujahr

Nach Aktenlage 1974.



2.3 **Gemeinschaftseigentum**

2.3.1 **Rohbau Hochhaus**

Konstruktionsart	Massivbau in Skelettbauweise
Fundamente	Beton bzw. Stahlbeton
Bodenplatte	Beton bzw. Stahlbeton
Kellerwände	Stahlbeton
Außenwände	Laut Zeichnung Elementbauweise
Innenwände	teilweise Massivkonstruktion, teilweise leichte Trennwände
Geschossdecken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Flachdach, vermutlich massiv.
Dacheindeckung/ Dachrand	Vermutlich Abklebung (beim Termin nicht zugänglich) mit Dämmung und innenliegender Entwässerung.
Geschosstreppen	Stahlbeton. Versetzte Treppe zum Untergeschoss.
Ver- und Entsorgung	Wasser-, Strom- und Telefonanschluß. Anschluß an die städtische Kanalisation.



2.3.2 Fassaden Hochhaus

Oberflächen	Faserzementplatten, vermutlich asbesthaltig.
Balkone	Massivkonstruktion mit aufgesetzten Geländern

2.3.3 Treppenhaus

Fußböden und Stufen	Beton-Fertigteilkonstruktion
Geländer	Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf
Wände	gestrichen
Fenster	Glassteinfenster zu Fluchtbalkonen
Windfang	Leichtmetallkonstruktion mit Isolierverglasung
Eingangshalle	Böden und Wände Naturstein, Decke Glasfasertapete gestrichen.
Aufzüge	Zwei Personen-Aufzüge, Tragkraft je 600 kg oder acht Personen. Für Liegendtransport vergrößerbar.
Sonstiges	Feuerlöschkästen auf den Geschosspodesten.

2.3.4 Flure Hochhaus

Fußboden	PVC-Fliesen
----------	-------------



Wände u. Decke	geputzt und gestrichen bzw. Spritzputz
Fenster	Alte Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen	Wohnungseingangstüren in Stahlumfassungszargen. In Fluchtwegen alte Metall- Brandschutztüren.

2.3.5 **Nebenräume Hochhaus**

Im Erdgeschoss und Untergeschoss Gemeinschaftstrockenraum, Fahrrad-Abstellraum sowie Hausmeisterbüro.

Auf zwei Ebenen (Erdgeschoss und Kellergeschoss) Abstellräume der einzelnen Nutzungseinheiten.

2.3.6 **Gebäude Bochumer Straße 66**

Nach Erläuterungen beim ersten Ortstermin bis zu zweigeschossige Massivkonstruktion. Neben zwei Eigentümerwohnungen und der Hausmeisterwohnung befinden sich dort ein nutzungsgemäß ausgestattetes Schwimmbad sowie die gemeinschaftliche Saunaanlage. Das Gebäude war zu keinem der beiden Termine zugänglich.

2.3.7 **Tiefgarage**

Stahlbeton-Massivkonstruktion mit Betonböden und Betondecke. Elektrisch betriebenes Segmenttor und Fluchttreppen in Massivkonstruktion. Entlüftung über Außenwandventilatoren.

Die Decke wird als Parkdeck genutzt und ist mit Betonsteinen gepflastert. Einfriedung über Stahlzaun, Zufahrtskontrolle über Schrankenanlage.



2.3.8 **Energetische Eigenschaften**

Über die Hausverwaltung erhielt ich einen nach Energiebedarf erstellten Energieausweis vom 18. November 2013. Dieser benennt einen Endenergiebedarf des Gebäudes von 89,8 kWh (m²·a) sowie einen Primärenergiebedarf von 161,6 kWh (m²·a).

2.3.9 **Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums ist baujahrstypisch befriedigend. Wertbeeinflussende Mängel wurden bei der Besichtigung nicht festgestellt und nicht geschildert. Nach Auskunft des Hausmeisters erfolgen notwendige Reparaturen zeitnah und regelmäßig.

Auch nach Rücksprache mit der Hausverwaltung sind dort keine aktuellen Mängel oder Schäden bekannt.

2.4 **Sondereigentum Nr. 89**

2.4.1 **Ausstattungsstandard**

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Laut Beschreibung beim Ortstermin handelt es sich um ein baujahrstypisch durchschnittlich ausgestattetes Apartment. Im Sanitärraum Boden gefliest, Wände Fliesensockel. Ausstattung mit Badewanne, Waschbecken und WC. Holzfenster mit Isolierverglasung.

Beheizung über Nachtstromspeicheröfen.

Der Wohnung ist ein Abstellraum im Erdgeschoss zugeordnet.



2.4.2 **Baulicher Zustand des Sondereigentums**

Mangels Innenbesichtigung ist mir eine Aussage zum baulichen Zustand des Sondereigentums nicht möglich.

Der Hausmeister verwies auf den langjährigen Leerstand.

2.5 **Außenanlagen**

Befestigung	Mit Bürgersteigplatten bzw. Betonsteinen befestigte Zufahrten und Wegeführungen.
Einfriedung	Teilweise durch Hecken, teilweise durch Metallzäune.
Aufwuchs	Gärtnerisch angelegte und aufwendig gestaltete Freiflächen. Spielplatzanlage an der Nordostseite des Grundstückes.



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 zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013, 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 Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) anzuwenden.

Diese wird ergänzt durch die „Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006)“ mit ergänzenden Richtlinien.

3.2 **Spezielle Grundlagen**

Diesem Gutachten liegen weiterhin zugrunde:

Grundbuch	Das Amtsgericht Essen hatte mir mit dem Auftrag am 29. April 2021 eine beglaubigte Ablichtung des Wohnungsgrundbuches von Steele beim Amtsgericht-Steele, Blatt 1689, zur Verfügung gestellt.
-----------	---



Teilungserklärung	Auf entsprechende Anforderung erhielt ich vom Amtsgericht Essen-Steele am 10. Mai 2021 die Teilungserklärung vom 3. Juli 1974 mit Berichtigung vom 8. März 1976.
Baulasten-verzeichnis	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Amt für Stadtplanung und Bauordnung) vom 11. Mai 2021.
Öffentliche Mittel	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Einwohneramt) vom 5. Mai 2021.
Zeichnungen	Mit der Teilungserklärung erhielt ich die Aufteilungspläne. Darüber hinaus wurde aktuell die Bauakte bei der Stadt Essen eingesehen. Diese Zeichnungen sind Grundlage der beigefügten Berechnung der Wohnfläche (Anlage 3).
Kataster	Die Katasterangaben sind dem Grundbuch entnommen.
Vergleichspreise	Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen vom 19. Juli 2024.
Mietvertrag	Das Objekt wurde eigengenutzt.



Richtwert	Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen wird veröffentlicht unter www.boris.nrw.de zum Stichtag 1. Januar 2024.
Bauakte	Die Bauakte beim Bauordnungsamt der Stadt Essen habe ich persönlich eingesehen.

3.3

Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	In Abteilung II des Grundbuchs ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Unterhaltung eines Brückenbauwerks und Nutzungsrecht für den Eisenbahnverkehr) eingetragen.
Öffentliche Mittel	Für die Errichtung des Gebäudes wurden keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen.
Baulasten	Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
Zulässige Nutzung	Laut im Internet einsehbarem Geoportal Ruhr liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Steele-Altstadt vom 2. Februar 1973. Soweit erkennbar, entspricht die bestehende Bebauung den Festlegungen, u.a. mit einem Baufeld für ein 21-geschossiges Hochhaus.



Erschließung	Die Bochumer Straße ist voll ausgebaut. Ich gehe deshalb ohne Prüfung davon aus, dass die Erschließungskosten bezahlt sind. Andernfalls sind die unten ermittelten Verkehrswerte um die offenstehenden Beträge zu mindern.
Baugenehmigung	Aufgrund der mir vorgelegten Unterlagen und nach Einsicht in die Bauakte gehe ich davon aus, dass die Gebäude in ihren wesentlichen Teilen genehmigt sind.



4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

4.1 **Definition des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert:

Der Verkehrswert 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 § 8 ImmoWertV:

(1) Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) 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 ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.



4.3

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen ist in der Regel das Vergleichswertverfahren anzuwenden, sofern geeignete Verkaufspreise von vergleichbaren Eigentumswohnungen zur Verfügung stehen.

Im vorliegenden Fall liegt eine Kaufpreisauskunft vom örtlichen Gutachterausschuss vor. Es kann deshalb das Vergleichswertverfahren angewendet werden.

Der Verkehrswert von vermieteten Eigentumswohnungen, bei denen es dem Eigentümer in erster Linie auf den Ertrag ankommt, kann außerdem nach dem Ertragswertverfahren ermittelt werden. Da eine Vermietung jederzeit möglich ist, werden hier beide Verfahren zur Findung des Verkehrswertes herangezogen.



5 VERGLEICHSWERT

5.1 Vorliegende Vergleichspreise

Auf meine Anfrage stellte mir der örtliche Gutachterausschuss eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu vergleichbaren Objekten zur Verfügung. Diese bezieht sich auf Verkäufe aus dem Zeitraum 2020 bis aktuell im Umkreis des Bewertungsobjektes mit ansonsten vergleichbaren Daten. Eine Zusammenfassung ist diesem Gutachten als Anlage 4 beigelegt. Es liegen zu den einzelnen Objekten deutlich detailliertere Angaben vor. Auf eine Veröffentlichung wird aus Datenschutzgründen verzichtet.

5.2 Ableitung des Ausgangswertes pro m² Wohnfläche

Die Vergleichspreise Nr. 6 und 7 stammen, soweit aus den Unterlagen erkennbar, aus dem zu bewertenden Objekt. Sie können vor diesem Hintergrund vorrangig zur Wertermittlung herangezogen werden.

Die übrigen Vergleichspreise sind deutlich niedriger, beziehen sich aber



auf Objekte in einfachen bzw. einfachen bis mittleren Wohnlagen. Insofern wären hierfür entsprechende Zuschläge anzusetzen.

Unter vorrangiger Berücksichtigung der Vergleichspreise 5 und 6 ergibt sich ein Ausgangswert von gerundet

1.850 €/m²

Die vorrangig herangezogenen Vergleichswerte beruhen auf Verkaufsdaten aus dem Zeitraum Ende 2021 / Anfang 2022.

Laut Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses sind die Durchschnittspreise für Wohnungseigentum von 2021 auf 2022 zwar gestiegen, von 2022 auf 2023 jedoch wieder gefallen. Vor dem Hintergrund dieser Daten halte ich unter Berücksichtigung der Lage der Wohnung im Stadtgebiet, ihres Alters, ihrer Größe und Ausstattung sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt für die zu bewertende Eigentumswohnung einen Ausgangswert für angemessen von

1.800 €/m²



5.3 **Zu- und Abschläge**

5.3.1 **Reparaturrücklage**

Laut Auskunft der Hausverwaltung bestand zum 31.12.2023 eine Gesamtinstandhaltungsrücklage von ca. 295.000 €. Hiervon entfallen entsprechend den Miteigentumsanteilen auf das hier zu bewertende Objekt ca. 1.400 €. Ein notwendiger Zu- oder Abschlag folgt hieraus nicht.

5.3.2 **Anteiliger Wert des Gemeinschaftseigentums**

Die Eigentumswohnanlage enthält diverse gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen, z.B. Schwimmbad und Sauna. Diese sind jedoch bereits in den Ausgangswert eingeflossen.

Zu den PKW-Stellplätzen unterstelle ich, dass Einnahmen und Ausgaben insgesamt für die Eigentümer kostenneutral sind und sich hieraus kein Werteinfluss für eine einzelne Wohnung ergibt.



5.3.3 **Rechte und Belastungen**

Die in Abteilung II des Grundbuches eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist für eine einzelne Eigentumswohnung nicht wertbeeinflussend. Sonstige Rechte und Belastungen sind mir nicht bekannt.



6 E R T R A G S W E R T

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 | 7,12 €/m² |
| - Punktzahl für Lageklasse 1 | 94 |
| - Punktzahl für Wohnfläche | 101 |
| - Punktzahl für Ausstattung der Wohnung (Apartment mit Nachtstromspeicherofen, Dachdämmung erneuert, Zuschlag für gemeinschaftliche Einrichtungen) | 103 |

Somit beträgt der ortsübliche Mietwert

$$7,12 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 1,01 \times 1,03$$

$$6,96 \text{ €/m}^2$$

Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich somit aus der in Anlage 3 ermittelten Wohnfläche



48 m² x 6,96 €/m²

334 €

6.2 **Ertragswertermittlung**

6.2.1 **Jahreseinnahme**

Die jährliche Rohmiete beträgt dann

334 €/Monat x 12 Monate

4.008 €

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 modellkonform in Ansatz gebracht mit:

- Verwaltungskosten

412 €

- Mietausfallwagnis

4.008 € x 2 %

80 €



- Instandhaltungskosten

48 m² x 13,50 €/m²

648 €

Gesamt

- 1.140 €

6.2.3 **Reinertrag**

Aus der Differenz ergibt sich der
Reinertrag von

2.868 €

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. 17364 für zwei- bis 21-geschossige Wohnbebauung mit einer Baulandtiefe von 40 m gibt der Gutachterausschuss zum 1. Januar 2024 an mit

380 €/m²

Somit errechnet sich ein überschlägiger Bodenwert des Gesamtgrundstücks von ca.



7.817 m² x 380 €/m², gerundet

2.970.000 €

Laut den Miteigentumsanteilen entfallen auf das Bewertungsobjekt hiervon

4,83/1.000 x 2.970.000 €

14.345 €

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 unvermieteten Wohnungseigentums 1,7 % mit einer Standardabweichung von $\pm 1,8$.

Gegenüber den veröffentlichten Mittelwerten hat das Bewertungsobjekt eine geringere Miete und einen geringeren mittleren Kaufpreis. Diese Eigenschaften wirken wertmindernd und rechtfertigen einen Zuschlag auf den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von ca. 5 % und somit einen objektspezifischen Ansatz von 1,8 %.



6.2.6 **Reinertragsanteil des Bodens**

Der Reinertragsanteil des Bodens einschließlich der Erschließungskosten ist abzuziehen.

Bodenwertanteil wie oben ermittelt:

14.345 €

$14.345 \text{ €} \times 1,8 \%$

- 258 €

6.2.7 **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen**

Es ergibt sich ein Reinertrag der baulichen Anlagen von:

$2.868 \text{ €} - 258 \text{ €}$

2.610 €

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. Hieraus folgt eine Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag von rechnerisch 30 Jahren.



6.2.9 **Vervielfältiger**

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,8 % und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren ergibt sich gemäß Annex zur ImmoWertV ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von 23,05.

6.2.10 **Ertragswert des Miteigentumsanteils**

Der Ertragswert beträgt somit

2.610 € x 23,05	60.161 €
-----------------	----------

Bodenwertanteil	<u>14.345 €</u>
-----------------	-----------------

Ertragswert des Miteigentumsanteils	<u><u>74.506 €</u></u>
-------------------------------------	------------------------



7 VERKEHRSWERT

7.1 Vergleichswert

In Anlage 3 ist die Größe der zu bewertenden Wohnung mit 48 m² ermittelt worden. Daraus errechnet sich ihr Wert wie folgt:

$$48 \text{ m}^2 \times 1.800 \text{ €/m}^2$$

86.400 €

7.2 Ertragswert

Unter Punkt 6 wurde der Ertragswert errechnet mit

74.506 €

7.3 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

7.3.1 **Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum**

Wertrelevante Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum sind mir nicht bekannt.



7.3.2 **Mängel und Schäden am Sondereigentum**

Die zu bewertende Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Insofern ist der Zustand des Sondereigentums unbekannt.

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 Anlageobjekt vermietet werden, kann außerdem das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Laut plausiblen Erläuterungen bei den Ortsterminen wird die Gesamtanlage im Wesentlichen von Eigentümern genutzt. Nach sachverständiger Einschätzung spiegelt daher der Vergleichswert objektspezifisch die speziellen Umstände besser wider. Insofern setze ich diesen vorab zu ca. 2/3 und den Ertragswert zu ca. 1/3 an.

Somit ergibt sich ein Ausgangswert von

86.400 € x 2/3 + 74.506 € x 1/3,
gerundet

82.500 €

Zum einen beruhen die Berechnungen im Wesentlichen auf Daten zum 1. Januar 2024 und berücksichtigen die aktuellen Marktentwicklungen nicht. Diverse Marktteilnehmer berichten von einem nicht unerheblichen Preisrückgang in den letzten Monaten. Außerdem konnte



die Wohnung selbst nicht besichtigt werden und lässt der mehrjährige Leerstand auf einen entsprechenden Modernisierungsbedarf schließen. Diese Aspekte begründen nach sachverständiger Einschätzung einen Wertabschlag in einer Größenordnung von ca. 4 bis 5 %.

Unter den genannten Voraussetzungen sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsrichtlinien und -merkmale und der Lage auf dem Grundstücksmarkt halte ich für den Miteigentumsanteil von 4,83/1.000 am Grundstück Bochumer Straße 64 - 66 in 45276 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 89 des Aufteilungsplanes, zum Wertermittlungsstichtag 12. Juli 2024 einen Verkehrswert überwiegend nach äußerem Eindruck für angemessen in Höhe von

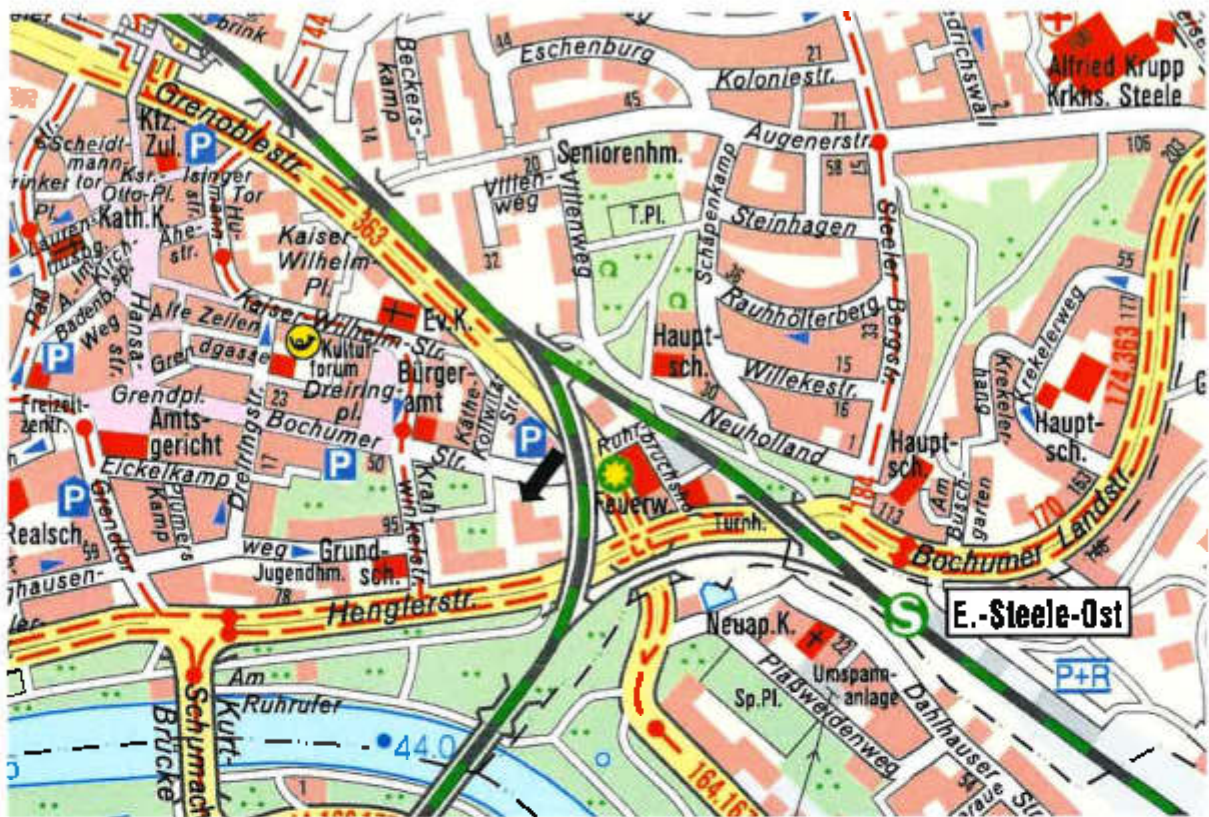
79.000 Euro

in Worten: neunundsiebzigtausend Euro

Mülheim an der Ruhr, den 5. 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

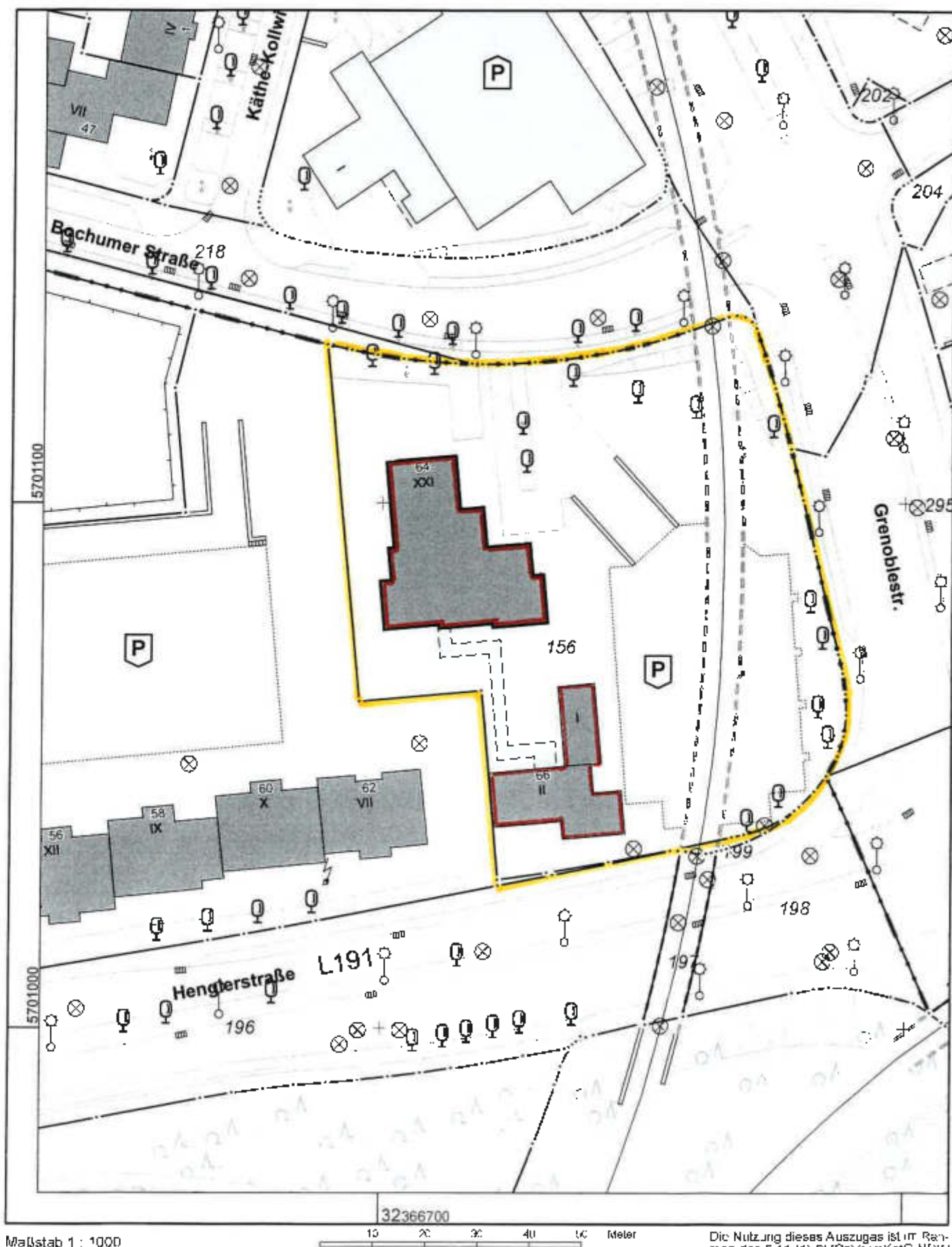
Anlage 2 zum GWG 016-21

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstück: 156
Flur: 16
Gemarkung: Steele
Bochumer Str. 66, Essen u.a.

Stadtgrundkarte 1:1000

Erstellt: 04.05.2021
Zeichen: EI1713



Maßstab 1 : 1000

32366700
10 20 30 40 50 Meter

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



ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER WOHNFLÄCHE

Aus dem Aufteilungsplan errechnet sich die folgende Wohnfläche:

Küche / Bad / Diele

$$\begin{aligned} & (1,82 + 2,12 + 1,90) \text{ m} \times 2,52 \text{ m} \\ & - 0,50 \text{ m} \times 1,50 \text{ m} \end{aligned} \quad 13,97 \text{ m}^2$$

Wohnraum

$$\begin{aligned} & 4,51 \text{ m} \times 6,00 \text{ m} \\ & + 1,20 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} \end{aligned} \quad 30,66 \text{ m}^2$$

Balkon zur Hälfte

$$\begin{aligned} & (1,60 \times 3,00 \\ & + 0,60 \times 3,00) \text{ m}^2 \times 0,5 \end{aligned} \quad \underline{3,30 \text{ m}^2}$$

Wohnfläche gesamt 47,93 m²

In der Teilungserklärung wird die Wohnfläche benannt mit 48 m²

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Insofern ist unbekannt, ob und in welchem Umfang ein Abzug für Wandverkleidungen, Putz, Fliesen u.ä. erforderlich ist. Mit entsprechendem Vorbehalt unterstelle ich die Angabe in der Teilungserklärung insofern als richtig.

Mülheim an der Ruhr, den 15. Juli 2024

We - Te



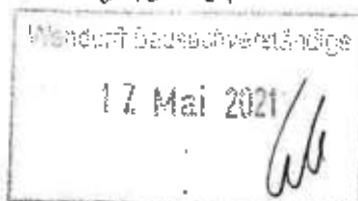
KAUFPREISAUSWERTUNG

Nr.	Verkaufsdatum	Lage	Größe (m²)	Baujahr	vermietet	Wohnlage	€/m² Wohnfläche
1	01/2020	Geschwister-Scholl-Straße	54	1977	Nein	Einfach bis mittel	941
2	02/2020	Von-Ossietzky-Ring	43	1974	Ja	Einfach	1.047
3	02/2020	Von-Ossietzky-Ring	43	1974	Ja	Einfach	837
4	12/2020	Leuschnerweg	54	1974	Ja	Einfach	1.111
5	12/2021	Bochumer Straße	45	1974	Nein	Mittel	2.022
6	02/2022	Bochumer Straße	48	1974	Nein	Mittel	1.688
7	05/2023	Hermann-Rotthäuser-Straße	58	1976	Nein	Einfach bis mittel	1.550

Mülheim an der Ruhr, den 26. Juli 2024

We - Te

016-21



STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und
Bauordnung

Deutschlandhaus, Lindenallee 1
45121 Essen

Baulasten

Frau Zöllig-Johnen

Raum 258
Telefon +49 201 88 61124
Telefax +49 201 88 61005
E-Mail andrea.zoellig-johnen@amt61.essen.de

11.05.2021

Stadt Essen - Stadtamt 61-1-5 - 45121 Essen

Wendorff
Bausachverständige
Tourainer Ring 4
45468 Mülheim an der Ruhr

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

Grundstück Essen - Steele Bochumer Straße 64,66
Grenoblestraße

Gemarkung Steele
Hnr 16
Flurstück 156

Aktenzeichen **61-1-5-03281-2021**

Antragsteller Wendorff
Bausachverständige
Tourainer Ring 4, 45468 Mülheim an der Ruhr

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

BAULASTENAUSKUNFT UND GEBÜHRENBESCHEID

Nach Tarifstelle 2.5.6.4 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das
Land NRW (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 von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheides
an die Finanzbuchhaltung Essen zu überweisen.

Vertragsgegenstand (bei Zahlung angeben): 36-3.412343.8-0356

KONTEN:	Sparkasse Essen	IBAN: DE09360501050000560003 BIC: SPESDE33XXX
	Postbank Essen	IBAN: DE96360100430000288438 BIC: PBNKDE33XXX



info@essen.de
www.essen.de



Bild 1
Die nördliche Zugangsseite des Hochhauses.



Bild 2

Die Westfassade des Hochhauses mit der zu bewertenden Wohnung im 13. Obergeschoss rechts.



Bild 3
Die Südseite des Hochhauses.



Bild 4
Die Ostseite des Hochhauses.



Bild 5
Der Zugangsbereich zum Gebäude Bochumer Straße 66.



Bild 6
Außenseite des Gebäudes Bochumer Straße 66 zur Parkfläche.



Bild 7
Zufahrt zur Gesamtanlage.



Bild 8
Grünfläche an der Nordseite.



Bild 9

Spielplatzfläche an der Nordostecke des Grundstückes.



Bild 10

Der Hauseingang.



Bild 11
Windfang mit Briefkastenanlage.



Bild 12
Innenansicht eines Aufzugs.



Bild 13
Die Treppenanlage.



Bild 14
Flur im 13. Obergeschoss mit der Tür der zu bewertenden Wohnung links.



Bild 15
Blick in Gegenrichtung mit der Tür der zu bewertenden Wohnung rechts.



Bild 16
Beispielhafter Flur zu den Abstellräumen im Erdgeschoss (2021).



Bild 17
Abstellbereich mit dem der Wohnung zugeordneten Abstellraum links (2021).



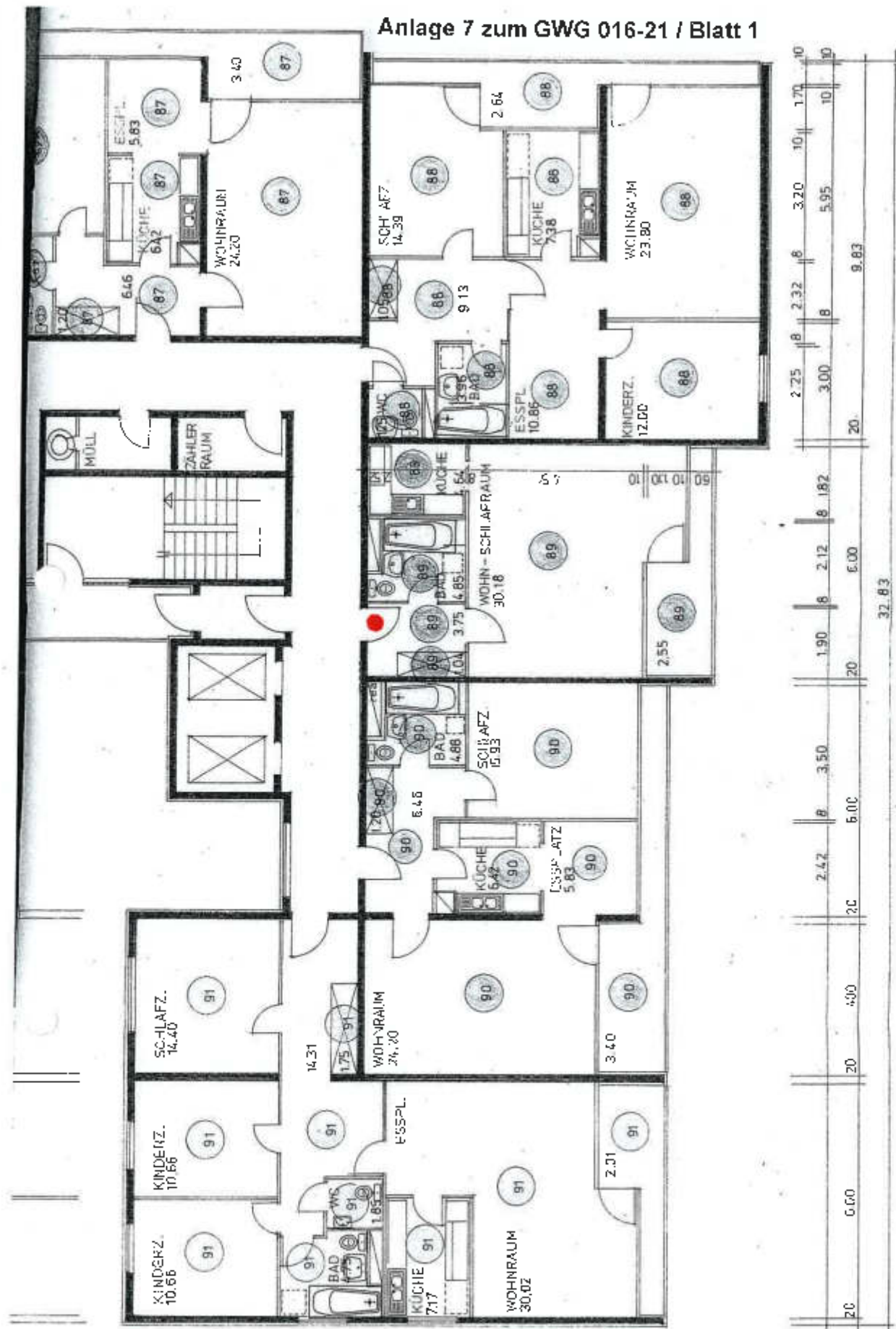
Bild 18
Die Gemeinschaftswaschküche (2021).



Bild 19
Der Fahrradabstellraum (2021).

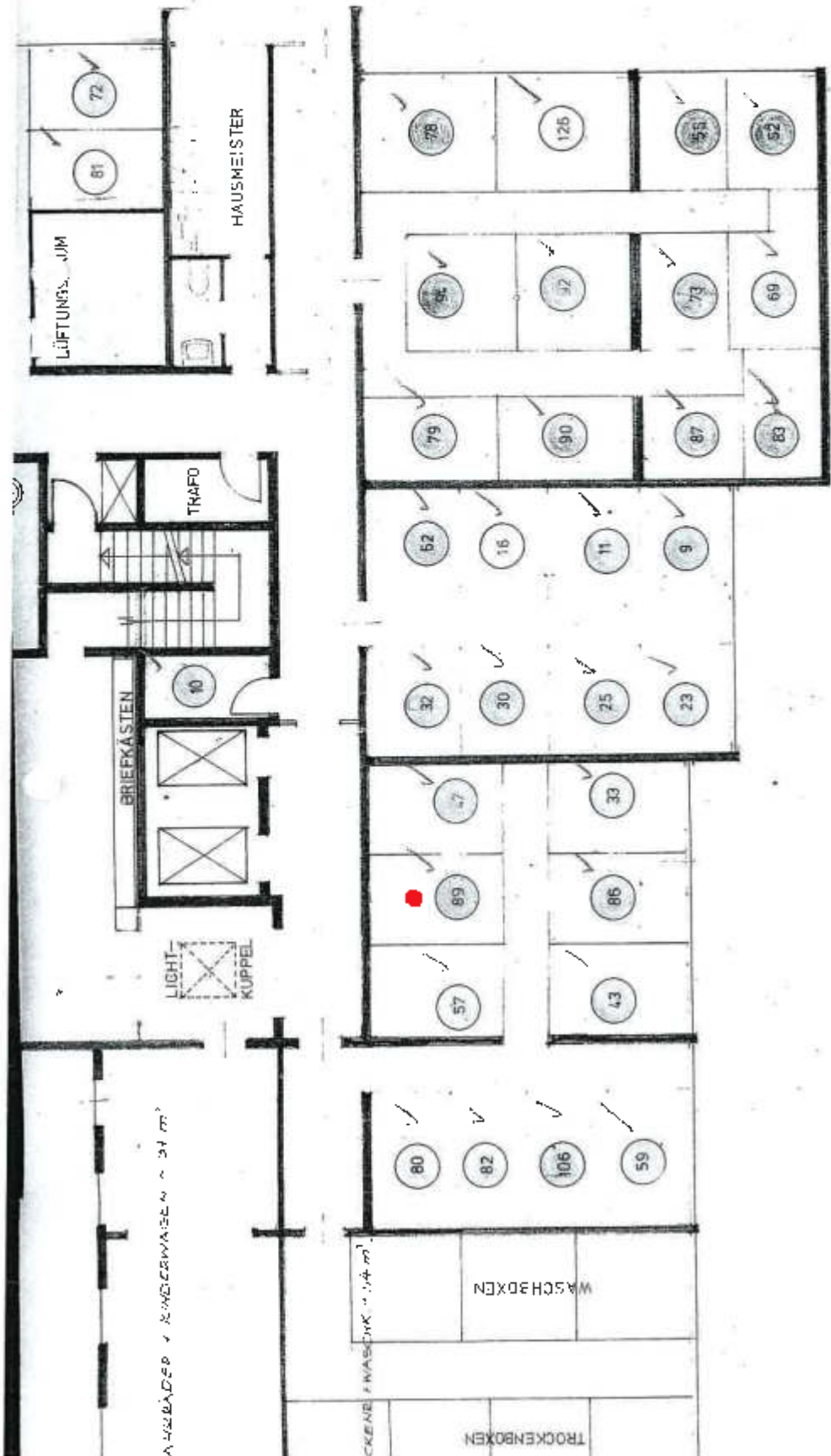


Bild 20
Blick durch die Tiefgarage (2021).



Teilgrundriss
13. Obergeschoss
ohne Maßstab

3:40
600
400
200
100
50



Teilgrundriss
Erdgeschoss
ohne Maßstab