



Wendorff • Tourainer Ring 4 • 45468 Mülheim an der Ruhr

Dipl.-Ing.
Eike Jürgen Wendorff
Architekt

Von der IHK für Essen,
Mülheim an der Ruhr,
Oberhausen zu Essen
öffentlich bestellter und
vereidigter Sach-
verständiger für die
Bewertung von bebauten
und unbebauten Grund-
stücken

ANONYMISIERTES GUTACHTEN

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.

Auftraggeber	Amtsgericht Essen Zweigertstraße 52 45130 Essen		
Auftrag	Zeichen: 183 K 11/25	Datum: 27. März 2025	
Objekt/Titel	Eigentumswohnung Nr. 5 des Aufteilungsplanes nebst Kellerraum in der Wohnanlage Kupferdreher Straße 246, Deilbachbrücke in 45257 Essen		
Thema	V e r k e h r s w e r t		
Umfang	36 Seiten Text 27 Seiten Anlagen	5 --	Ausfertigungen Ausfertigung

Verkehrswert	52.500 €
---------------------	-----------------

Verteiler	5 x Amtsgericht 1 x PDF-Datei 1 x PDF-Datei (anonymisierte Internetversion)		
Bearbeitung	Zeichen: GWG 019-25 We-Te	Datum: 26. Mai 2025	

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

Telefon (0208) 48 80 29
Telefax (0208) 48 65 97

www.wendorff-sv.de
info@wendorff-sv.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	
1.1	Auftrag und Zweck des Gutachtens	Seite 4
1.2	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
1.11	Hausgeld	Seite 7
2	OBJEKTDESCHREIBUNG	
2.1	Lage und Grundstücksbeschreibung	Seite 8
2.2	Baubeschreibung	Seite 11
2.3	Gemeinschaftseigentum	Seite 12
2.4	Sondereigentum Nr. 5	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	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	
6.1	Monatliche Mieteinnahmen	Seite 27
6.2	Ertragswertermittlung	Seite 28
7	VERKEHRSWERT	
7.1	Vorläufiger Vergleichswert	Seite 33
7.2	Vorläufiger Ertragswert	Seite 33
7.3	Besondere, objektspezifische Grund- stücksmerkmale	Seite 33
7.4	Verkehrswert	Seite 35

Anlagen:

- 1 - Stadtplan
- 2 - Lageplan 1:1000
- 3 - Wohnflächenberechnung aus der Bauakte
- 4 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- 5 - Fotos
- 6 - Zeichnungen aus der Bauakte



1 ALLGEMEINES

1.1 **Auftrag und Zweck des Gutachtens**

Auf Grund des Beschlusses vom 27. März 2025 beauftragte mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben gleichen Datums, ein Gutachten über den Verkehrswert des 70/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Kupferdreher Straße 246, Deilbachbrücke in 45257 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im 1. Obergeschoss nebst einem Kellerraum, 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**

70/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss nebst einem Kellerraum Aufteilungsplan Nr. 5, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Kupferdreh beim Amtsgericht Essen-Steele, Blatt 2805.

1.2.2 **Kataster**

Der Miteigentumsanteil besteht am Grundstück Gemarkung Kupferdreh, Flur 15, Flurstück 142 (Gebäude- und Freifläche Kupferdreher Straße 246 Deilbachbrücke).



1.2.3 **Größe**

Laut Grundbuch 250 m².

1.3 **Verfahrensbeteiligte**

Die Verfahrensbeteiligten sind dem Amtsgericht Essen bekannt.

1.4 **Verwalter der Wohnungseigentumswohnanlage**

Die Informationen zur Hausverwaltung erhielt das Amtsgericht Essen mit getrenntem Schreiben.

1.5 **Ortsbesichtigung**

Mit Schreiben vom 16. April 2025 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht bat ich zu einem Ortstermin für

Montag, den 5. Mai 2025, 14:00 Uhr.

Ich habe das Grundstück, das Gemeinschafts- und das Sondereigentum 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.

An dem Termin nahm zeitweise der derzeitige Eigentümer teil.

Die Rückfassade und der Hof waren nur über ein Nachbargrundstück einzusehen.



1.6 **Wertermittlungstichtag**

Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens ist das Datum der Ortsbe-
sichtigung, nämlich der

5. Mai 2025.

1.7 **Qualitätstichtag**

Der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag.

1.8 **Allgemeine Wertverhältnisse**

Bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücks-
markt, z. B. der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am
Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwick-
lungen des Gebietes, verweise ich u. a. auf die aktuellen Veröffentli-
chungen der folgenden Einrichtungen und Institutionen:

- Stadt Essen, www.essen.de
- Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-
Westfalen, www.lids-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**

Die Wohnung wird vom derzeitigen Eigentümer eigengenutzt.

1.11 **Hausgeld**

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt das Hausgeld monatlich 175 €.



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 Wert- ermittlungstichtag ca. 590.000 Einwohner.
Lage im Stadtgebiet	Im Stadtteil Kupferdreh gelegen, ca. 10 km Luftlinie südöstlich des Stadtzentrums von Essen.
Verkehrsanbindung	In geringer Entfernung erreicht man west- lich die Anschlussstelle Essen-Kupferdreh der Autobahn A 44. Diese führt im weiteren Verlauf als B 272 nordwestlich in das Stadt- zentrum von Essen sowie südwestlich nach Velbert bzw. Heiligenhaus. Auf der Kupferdreher Straße verkehren di- verse Buslinien mit Haltestellen in fußläufi- ger Entfernung. Die S-Bahn-Haltestelle Essen-Kupferdreh liegt weniger als 1 km nördlich.
Nachbarschaft	Überwiegend zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung in unterschied- lichen Qualitäten. Auf der gegenüberlie- genden Seite der Kupferdreher Straße ein repräsentatives Gebäude mit klassizisti- schen Gestaltungselementen.



Wohn- und Geschäftslage	Mittlere Wohnlage an der Einmündung der Straße „Deilbachbrücke“ zur Kupferdreher Straße mit Ampelsteuerung.
Umwelteinflüsse	Lageuntypische Immissionen oder Umwelteinflüsse waren bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbar und wurden mir nicht geschildert. Allerdings bestehen durch die Lage unmittelbar an der Ampelkreuzung entsprechende Beeinträchtigungen.
Versorgungseinrichtungen	Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie teilweise auch mit überregionalen Qualitäten befinden sich im Stadtteil. Ansonsten wird auf die umgebenden Ortsteile (u.a. westlich das sehr gut ausgebaute Nebenzentrum von Werden) sowie die Essener Innenstadt verwiesen.
Naherholungsmöglichkeiten	Der Stadtteil Kupferdreh ist rundum von Grünflächen umgeben. Außerdem erreicht man wenige 100 m nordwestlich die Naherholungsflächen an der Ruhr.
Grundstücksgestalt und -Form	Nahezu quadratischer, für eine Eckbebauung zweckmäßiger Grundstückszuschnitt. Straßenfronten: - zur Kupferdreher Straße ca. 16,0 m - zur Deilbachbrücke ca. 15,5 m Mittlere Breite ca. 16,0 m Mittlere Tiefe ca. 15,5 m



Straßenausbau	Die Kupferdreher Straße sowie die Straße „Deilbachbrücke“ sind vollständig ausgebaut. Die Fahrbahnen sind asphaltiert, die Bürgersteige plattiert. Die Straßen sind beleuchtet. 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. 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 Hochwassergefahrengelände.



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 keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen. 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 Kupferdreher Straße / Deilbachbrücke handelt es sich um ein voll unterkellertes, dreigeschossiges Eckgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Anlage umfasst nach Teilungserklärung 13 Wohnungen. Die hier zu bewertende Einheit befindet sich im 1. Obergeschoss und ist zum Kreuzungsbereich orientiert.



Es handelt es sich um eine Einzimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Abstellraum. Dem Objekt ist ein Kellerraum zugeordnet.

Baujahr

Laut Bauakte stammte die ursprüngliche Baugenehmigung aus dem Jahre 1902. Die Aufteilung in den jetzigen Zustand erfolgte, soweit aus den Unterlagen zu erkennen, Anfang 1970.

Eine Teilungserklärung zur Begründung von Wohnungseigentum datiert auf Juni 1993.

Laut Erläuterung des Eigentümers beim Ortstermin erfolgte im Jahre 2015 eine weitgehende Modernisierung der hier zu bewertenden Wohnung.

2.3 **Gemeinschaftseigentum**

2.3.1 **Rohbau / Fassade**

Konstruktionsart	Massivbau mit Holzbalkendecken in den oberirdischen Geschossen
Fundamente	Vermutlich baujahrstypisch Magerbeton
Bodenplatte	Vermutlich baujahrstypisch Magerbeton



Kellerwände	Mauerwerk
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, gegebenenfalls ergänzt durch leichte Trennwände.
Geschossdecken	In den oberirdischen Geschossen Holzbalkenkonstruktionen. Kappendecke auf Stahlträgern über dem Kellergeschoss.
Dachkonstruktion	Verzimmertes Satteldach
Dacheindeckung/ Dachrand	Pfannendeckung mit Dachrinnen und Fallrohren aus Zinkblech
Geschosstreppen	Holzkonstruktion, zum Keller Massivkonstruktion.
Ver- und Entsorgung	Wasser-, Strom- und Telefonanschluss. Anschluss an die städtische Kanalisation.
Fassaden	Putzfassaden mit Anstrich und einigen Dekorelementen.

2.3.2 Treppenhaus

Fußböden und Stufen	Im Erdgeschoss Fliesen, ansonsten Kunststoff-/Linoleumboden.
Geländer	Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf



Wände	Putz mit Anstrich
-------	-------------------

Decken- und Treppenuntersichten	Putz mit Anstrich
---------------------------------	-------------------

Fenster	Glassteine
---------	------------

Hauseingang	Metalltür mit Isolierverglasung
-------------	---------------------------------

2.3.3 **Kellergeschoss**

Fußboden	Estrich
----------	---------

Wände	Mauerwerk
-------	-----------

Decke	Kappenträger auf Stahlträgern
-------	-------------------------------

Türen	Einfache Holzbrettertüren.
-------	----------------------------

Heizung	Keine Heizungsanlage. Nach Erläuterung beim Ortstermin werden die einzelnen Wohnungen elektrisch beheizt.
---------	---

Elektroinstallation	Auf Putz
---------------------	----------

Fenster	Einfache Stahlkellerfenster mit Mäuseschutzgittern.
---------	---

Gemeinschaftsraum	Kellerraum mit Gemeinschaftswaschmaschine und Gemeinschaftstrockner, zu betätigen über Münzautomaten. Abstellmöglichkeit für Fahrräder.
-------------------	---



2.3.4 **Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums ist baujahrstypisch befriedigend.

Es bestehen deutliche, baujahrstypische Feuchteschäden im gesamten Untergeschoss. Des Weiteren wird hier teilweise Sperrmüll gelagert.

Die Hausverwaltung berichtete von einem Wasserschaden aus der zeitnahen Vergangenheit mit unklarer Ursache.

Anstrichbedarf an der Hoffassade.

2.3.5 **Energetische Eigenschaften**

Ein nach Energiebedarf erstellter Energieausweis aus dem Jahre 2018 benennt einen Endenergiebedarf des Gebäudes von 152 kWh/(m²·a) sowie einen Primärenergiebedarf von 273 kWh/(m²·a).

2.3.6 **Außenanlagen**

Die Hoffläche war zum Ortstermin nicht zugänglich. Soweit von einem Nachbargrundstück aus zu erkennen, besteht hier diverser Bewuchs.

2.4 **Sondereigentum Nr. 5**

2.4.1 **Ausstattungsstandard**

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, nach Auskunft des Eigentümers ca. 10 Jahre alt.
---------	--



Sanitäre Ausstattung	Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartaste, Waschbecken mit Einhandarmatur, Badewanne mit Einhandarmatur und Duschkopf. Das Bad wurde vor ca. 10 bis 15 Jahren modernisiert. Warmwasserbereitung über elektrischen Durchlauferhitzer.
Innenwandbekleidung des Nassraums	Fliesen türhoch.
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung.
Bodenbeläge	Sanitärraum und Küche gefliest, ansonsten Laminatboden.
Heizung	Infrarotheizung als Deckenstrahler, im Bad Elektroradiator.
Elektroinstallation	Großflächenschalter und -dosen in durchschnittlicher Anzahl
Kellerraum	Mieterkeller entsprechend der Beschreibung beim Gemeinschaftseigentum.

2.4.2 **Baulicher Zustand des Sondereigentums**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Sondereigentums ist im Wesentlichen gut. Mit Ausnahme von Feuchteschäden an der Decke des Sanitärraumes wurden keine wesentlichen Mängel und Schäden festgestellt.



3 GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

3.1 **Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften**

Die Grundsätze zur Wertermittlung werden im Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Dezember 2023, geregelt.

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

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

3.2 **Spezielle Grundlagen**

Diesem Gutachten liegen weiterhin zu Grunde:

Grundbuch	Das Amtsgericht Essen stellte mir mit dem Auftrag am 27. März 2025 eine beglaubigte Ablichtung des Grundbuches von Kupferdreh beim Amtsgericht Essen-Steele, Blatt 2805, zur Verfügung.
-----------	---



Teilungserklärung	Auf meinen Antrag vom 7. April 2025 sandte mir das Amtsgericht Essen-Steele am 9. April 2025 die Teilungserklärung aus dem Jahre 1993 zu.
Baulasten-verzeichnis	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Amt für Stadtplanung und Bauordnung) vom 10. April 2025.
Öffentliche Mittel	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Einwohneramt) vom 7. April 2025.
Zeichnungen	Das Amtsgericht Essen-Steele sandte mir mit der Teilungserklärung die Aufteilungspläne zu. Diese sind allerdings in schlechter Qualität und schwierig zu kopieren. Vor diesem Hintergrund füge ich Zeichnungen aus der Bauakte bei (Anlage 6). <u>Zu beachten ist, dass die Wohnung im 1. Obergeschoss offensichtlich der Darstellung im 2. Obergeschoss entspricht.</u>
Wohnfläche	In der Bauakte findet sich eine von mir auf Plausibilität geprüfte Wohnflächenberechnung (Anlage 3) für das 2. Obergeschoss, die dem 1. Obergeschoss entspricht.
Kataster	Die Katasterangaben wurden dem Grundbuch entnommen.
Immobilienrichtwert	Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Bereich des Bewertungsobjektes einen Im-



mobilenrichtwert zum 1. Januar 2025 veröffentlicht.

Richtwert	Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de zum Stichtag 1. Januar 2025.
Bauakte	Die Bauakte bei der Stadt Essen habe ich persönlich eingesehen.
Energieausweis	Über die Hausverwaltung erhielt ich einen Energieausweis aus dem Jahre 2018.

3.3

Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	Keine wertbeeinflussenden Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.
Öffentliche Mittel	Laut Auskunft der Stadt Essen vom 7. April 2025 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 teilte auf meinen Antrag vom 7. April 2025 am 10. April 2025 mit, dass es eine Eintragung im Baulastenverzeichnis gibt. Danach besteht eine „Ver-



pflichtung, die Freiflächen des Grundstücks zugunsten des Grundstücks Kupferdreher Str. 248 als gemeinschaftlichen Hofraum nutzen zu lassen.“ (siehe Anlage 4)

Zulässige
Nutzung

Laut Bebauungsplanübersicht im GEO-Portal Ruhr liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen oder in Aufstellung begriffenen Bebauungsplanes.

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 vollständig ausgebaut. Ich gehe deshalb ohne Prüfung davon aus, dass die Erschließungskosten bezahlt sind. Ansonsten wäre der unten ermittelte Verkehrswert um die offenstehenden Beträge anteilig zu mindern.

Baugenehmigung

Aus den Feststellungen vor Ort und der Einsichtnahme in die Bauakte ergeben sich keine Hinweise auf nicht genehmigte Bauteile oder Nutzungen.

Grundstücks-
qualität

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



Die tatsächliche Grundstückstiefe ist deutlich geringer. Vor diesem Hintergrund kann das Grundstück vollständig 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 grundsätzlich auch für eine Vermietung in Frage kommt, 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. 117075 aus. Dieser bezieht sich auf den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen und benennt zum 1. Januar 2025

2.050 €/m²

5.2 Umrechnungsfaktoren

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

- Baujahr

1900 bis 1948 statt 1962

1,00

- Gebäudestandard

Einfach bis mittel

0,843

- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

≥ 13 WE

0,906



- Balkon / Terrasse	
Nicht vorhanden	0,899
- Stellplatz / Garage	
Nicht vorhanden	1,00
- Mietsituation	
Unvermietet	1,00
- Wohnfläche	
42 statt 62 m ²	0,968

5.3

Ausgangswert

Somit errechnet sich ein Ausgangswert für die zu bewertende Wohnung von

$$\begin{array}{l} 2.050 \text{ €/m}^2 \times 0,843 \times 0,906 \times 0,899 \\ \times 0,968 \end{array} \qquad 1.363 \text{ €/m}^2$$

Zum einen ist die Wohnung zwar wertsteigernd teilmodernisiert, zum anderen jedoch deutlich wertmindernd ausschließlich zur erheblich befahrenen Straßenkreuzung mit Ampelsteuerung orientiert. Insgesamt begründen diese abweichenden Qualitäten nach sachverständiger Einschätzung einen nicht unerheblichen Wertabschlag von ca. 5 bis 10 %, im Mittel 7,5 %. Hieraus folgt ein Ausgangswert von



1.363 €/m² x 0,925, gerundet

1.260 €/m²

Aus der ermittelten Wohnfläche folgen
insgesamt

42 m² x 1.260 €/m²

52.920 €



6 VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT

6.1 Monatliche Mieteinnahmen

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

- Mietrichtwert auf Grundlage des Baujahrs	6,97 €/m ²
- Punktzahl für Lageklasse 3	100
- Punktzahl für Wohnfläche (42 m ²)	105
- Punktzahl für Ausstattung und sonstige Einflüsse (fehlender Balkon, Sanitärraum erneuert, Orientierung zur Straßenkreuzung)	96

Somit beträgt der ortsübliche Mietwert

$$6,97 \text{ €/m}^2 \times 1,05 \times 0,96$$

$$7,00 \text{ €/m}^2$$

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

$$42 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2$$

$$294 \text{ €/Monat}$$



6.2 **Ertragswertermittlung**

6.2.1 **Jahreseinnahme**

Die jährliche Rohmiete beträgt dann

294 €/Monat x 12 Monate	3.528 €
-------------------------	---------

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	420 €
---------------------	-------

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

3.528 € x 2 %	71 €
---------------	------

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

42 m² x 13,80 €/m²	<u>580 €</u>
--------------------	--------------

Gesamt	<u>- 1.071 €</u>
--------	------------------



6.2.3 **Reinertrag**

Aus der Differenz ergibt sich der
Reinertrag von

2.457 €

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. 17075 für zwei- bis viergeschossige Wohnbauflächen mit einer Baulandtiefe von 40 m gibt der Gutachterausschuss zum 1. Januar 2025 an mit

360 €/m²

Einerseits ist das Grundstück wertmindernd zur stark befahrenen Kreuzung orientiert, andererseits jedoch sehr stark ausgenutzt. Insofern wird vorläufig davon ausgegangen, dass sich die Vor- und Nachteile in etwa ausgleichen.



Somit ergibt sich ein überschlägiger
Bodenwert des Grundstückes von

$$250 \text{ m}^2 \times 360 \text{ €/m}^2$$

90.000 €

Für das Bewertungsobjekt folgt auf
Grund der Miteigentumsanteile ein
Anteil von

$$70/1.000 \times 90.000 \text{ €}$$

6.300 €

6.2.5 **Liegenschaftszinssatz**

Nach den letzten Veröffentlichungen
des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Essen
im Grundstücksmarktbericht 2025 be-
trägt der durchschnittliche Liegen-
schaftszinssatz für Weiterverkäufe
vermieteten Wohnungseigentums
1,8 % mit einer Standardabweichung
von $\pm 1,6$.

Gegenüber den veröffentlichten Mit-
telwerten hat das Bewertungsobjekt
einen niedrigeren Kaufpreis pro m²
sowie unterdurchschnittliche Mietein-
nahmen. Diese Eigenschaften wirken
wertmindernd und rechtfertigen einen
Zuschlag auf den durchschnittlichen
Liegenschaftszinssatz von ca. 5 bis
10 % und somit einen objektspezifi-
schen Ansatz von 1,9 %.



6.2.6 **Reinertragsanteil des Bodens**

Der Reinertragsanteil des Bodens einschließlich der Erschließungskosten ist abzuziehen.

Bodenwertanteil wie oben ermittelt:

6.300 €

$6.300 \text{ €} \times 1,9 \%$

- 120 €

6.2.7 **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen**

Es ergibt sich ein Reinertrag der baulichen Anlagen von:

$2.457 \text{ €} - 120 \text{ €}$

2.337 €

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.

Für die Wohnanlage als Bewertungsobjekt gesamt sind jedoch kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung zu berücksichtigen. Hieraus folgt eine Bewertung gemäß An-



lage 2 ImmoWertV mit 4 (von 20) Modernisierungspunkten. Es errechnet sich gemäß den dort benannten Berechnungsgrundlagen auf Grundlage der maximalen Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren eine Restnutzungsdauer von

$$0,73 \times 100^2 / 80 - 1,577 \times 100 \\ + 1,1133 \times 80$$

23 Jahre

6.2.9 **Vervielfältiger**

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,9 % und einer Restnutzungsdauer von 23 Jahren ergibt sich gemäß Annex zur ImmoWertV ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von 18,50.

6.2.10 **Ertragswert des Miteigentumsanteils**

Der Ertragswert beträgt somit

$$2.337 \text{ €} \times 18,50$$

43.235 €

Bodenwertanteil

6.300 €

Ertragswert des Miteigentumsanteils
gesamt

49.535 €



7 VERKEHRSWERT

7.1 Vorläufiger Vergleichswert

Unter Punkt 5 wurde der vorläufige Vergleichswert der Wohnung errechnet mit

52.920 €

7.2 Vorläufiger Ertragswert

Gemäß Berechnungen unter Punkt 6 ergibt sich ein Ertragswert des Miteigentumsanteils von

49.535 €

7.3 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Laut Auskunft der WEG-Verwaltung bestand zum Ende des Jahres 2024 eine Instandhaltungsrücklage von ca.

43.000 €

Hiervon entfallen auf das Bewertungsobjekt

43.000 € x 70/1.000, gerundet

3.000 €



Eine solche Größenordnung erscheint marktüblich und begründet keinen Werteinfluss.

Für die unter Punkt 2.3.4 beschriebenen Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum würde ein potenzieller Erwerberkreis neben der allgemeinen Alterswertminderung lediglich einen geringen, weiteren Wertabschlag vornehmen in einer Größenordnung von ca.

- 500 €

7.3.2 **Mängel und Schäden am Sondereigentum**

Die Feuchteschäden an der Decke des Sanitärraums sind vorbehaltlich weiterer Untersuchungen im Zuge allgemeiner Schönheitsreparaturen zu beseitigen. Ein Werteinfluss ergibt sich hieraus nicht.

7.3.3 **Baulasteintragung**

Durch die eingetragene Baulast ergibt sich kein Werteinfluss für eine Wohnung im 1. Obergeschoss.



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 vorläufige Ertragswert nur geringfügig unter dem vorläufigen Vergleichswert.

Auch in Anbetracht der tatsächlichen Eigennutzung ergibt sich insofern lediglich ein Abschlag nach sachverständiger Einschätzung von weniger als 2 % und somit ein vorläufiger Ausgangswert von

52.000 €

Abzüglich Werteeinfluss durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 500 €

Ausgangswert gesamt

51.500 €

Die Berechnungen beruhen im Wesentlichen auf Daten zum 1. Januar 2025. Diverse Marktteilnehmer berichten jedoch von einem nicht unerheblichen Preisanstieg Anfang des aktuellen Jahres. Diese Entwicklungen begründen nach sachverständiger Einschätzung einen Zuschlag von ca. 2 %.



Unter den genannten Voraussetzungen sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsrichtlinien und -merkmale und der Lage auf dem Grundstücksmarkt halte ich für den Miteigentumsanteil von 70/1.000 am Grundstück Kupferdreher Straße 246, Deilbachbrücke in 45257 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss nebst einem Kellerraum Aufteilungsplan Nr. 5 zum Wertermittlungstichtag 5. Mai 2025 einen Verkehrswert für angemessen in Höhe von

52.500 Euro

in Worten: zweiundfünfzigtausendfünfhundert Euro

Mülheim an der Ruhr, den 26. Mai 2025

Wendorff

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



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



Stadt Essen Katasteramt

Lindenallee 10
45127 Essen

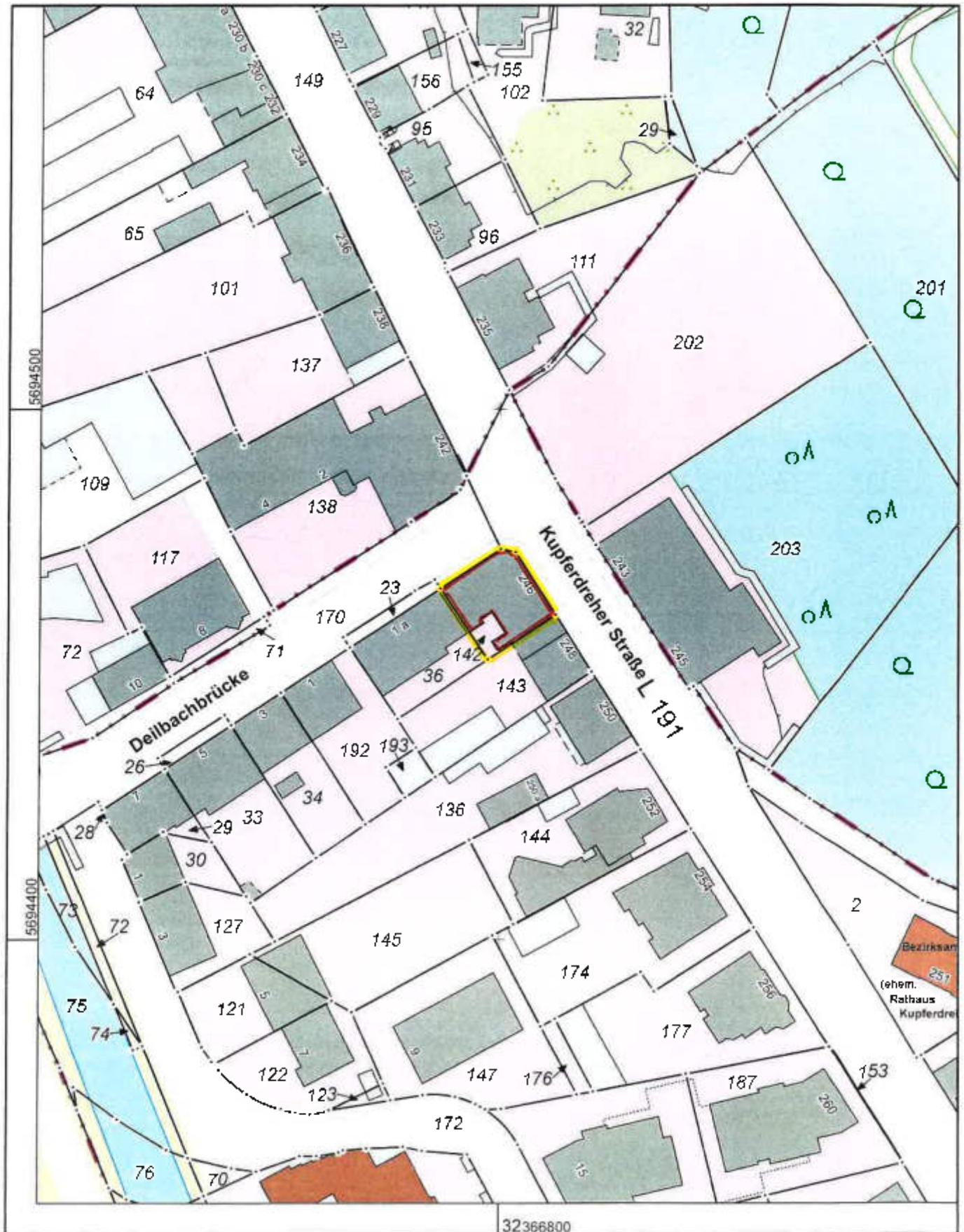
Anlage 2 zum GWG 019-25

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 142
Flur: 15
Gemarkung: Kupferdreh
Kupferdreher Str. 246, Essen u.a.

Erstellt: 09.04.2025
Zeichen: EI 2025-1159



Anlage 3 zum GWG 019-25

Übertrag: 25,16 m²

Diele

1,25 x 3,75

x 0,97 =

4,55 m²

Wohnraum

4,52 x 7,12

x 0,97 =

31,22 m²

insgesamt:

60,93 m²

aufgerundet:

61,00 m²

=====

2. Obergeschoß (Wohnteil vorne)

Wohn- u. Schlafrum

5,00 x 4,47

= 22,35

+ 1,10 x 2,43

= 2,67

25,02

- 0,35 x 2,00

= - 0,70

24,32

x 0,97 =

23,59 m²

Diele

1,50 x 2,65

= 3,98

+ 1,30 x 0,40

= + 0,52

4,50

x 0,97 =

4,37 m²

Abstellraum

0,75 x 1,00

x 0,97 =

0,73 m²

Flur

1,00 x 2,76

x 0,97 =

2,68 m²

Bad/WC

1,86 x 2,11

x 0,97 =

3,81 m²

Küche

2,11 x 4,08

= 8,61

- 1,70 x 1,70

= - 1,45

7,16

x 0,97 =

6,95 m²

insgesamt:

42,13 m²

aufgerundet:

43,00 m²

=====



STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtplanung und
Bauordnung

Deutschlandhaus, Lindenallee 11
45127 Essen

Baulasten

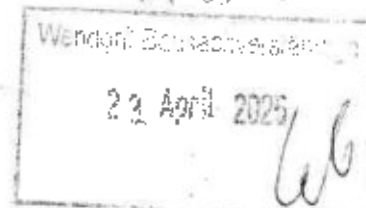
Herr Albario

Raum: 258a
Telefon: +49 201 88 61125
Telefax: +49 201 88
E-Mail: Frances.Albario@
amt61.essen.de

10.04.2025

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 – Kupferdreh	Kupferdreh Str. 246 Deilbachbrücke
Gemarkung	Kupferdreh	
Flur	15	
Flurstück	142	
Aktenzeichen	61-1-5-02152-2025	
Antragsteller	Wendorff Bausachverständige Antrag vom 07.04.2025	

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Baulastenverzeichnis von Essen ist zu Lasten des oben genannten Grundstücks die aus der Anlage (BaulastenbfatL-Nr. 5/199) ersichtliche Baulast eingetragen.

BAULASTENAUSKUNFT UND GEBÜHRENBESCHEID

Nach Tarifstelle 3.1.5.6.3 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

50,00 €

zu entrichten.

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

Vertragsgegenstand (bei Zahlung angeben): 36-3.444718.7-0356

KONTEN: Sparkasse Essen IBAN: DE09360501050000560003
BIC: SPESDE33XXX

Postbank Essen IBAN: DE96360100430000288438
BIC: PBNKDEFFXXX

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



www.essen.de

Baulastenverzeichnis von E s s e n

Baulastblatt Nr.

5/199

Seite 1

Grundstück

Kupferdreher Str. 246/Deilbachbrücke

Gemarkung

Kupferdreh

Flur 15

Flurstück

142

~~Teilfläche B aus den Flurstücken 37 u. 38~~

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Verpflichtung, die Freiflächen des Grundstücks zugunsten des Grundstücks Kupferdreher Str. 248 als gemeinschaftlichen Hofraum nutzen zu lassen. Eingetragen auf Grund der Verpflichtungserklärung vom 22. 9. 1965 am 22. 9. 1965 <i>Johanning</i> (Johanning) Stadtoberinspektor	Die Änderung des Flurstückskernzeichens ist lt. Vfg. vom 14.6.1976 am 15.6.1976 eingetragen worden. <i>Schulten</i> Schulten Die Änderung der Lagebezeichnung ist lt. Veränderungs nachweis des St.A. 62-5 vom 6.11.78 am 16.11.78 geändert worden. <i>Servati</i> Servati

Folgende Seite

