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 Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Von der Architektenkammer NRW öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Honorare für Leistungen der Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten, Stadtplaner und Ingenieure

Mitglied in der Sachverständigen-Gemeinschaft Bauwesen SGB.

A N O N Y M I S I E R T E S G U T A C H T E N

Auftraggeber	Amtsgericht Essen Zweigertstraße 52 45130 Essen	
Auftrag	Zeichen: 183 K 021/24 bis 183 K 023/24	Datum: 07./11. Juni 2024
Objekt/Titel	Eigentumswohnungen Nr. 3, 4 und 10 in der Wohnanlage Hedwigstraße 6 in 45130 Essen	
Thema	**V e r k e h r s w e r t e**	
Umfang	50 Seiten Text 33 Seiten Anlagen	4 Ausfertigungen -- Ausfertigung

Verkehrswerte	
Wohnung Nr. 3	**99.000 €**
Wohnung Nr. 4	**55.000 €**
Wohnung Nr. 10	**69.000 €**

Verteiler	4 x Amtsgericht (Verfahrensbeteiligte) 1 x Amtsgericht (Geschäftsstelle) 1 x PDF-Datei	
Bearbeitung	Zeichen: GWG 027-24 We-Te	Datum: 6. September 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

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	ALLGEMEINES	
1.1	Auftrag und Zweck des Gutachtens	Seite 4
1.2	Miteigentumsanteile	Seite 4
1.3	Verfahrensbeteiligte	Seite 6
1.4	Verwalter der Wohnungseigentumswohnanlage	Seite 6
1.5	Ortsbesichtigung	Seite 6
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	Mietverhältnisse	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. 3	Seite 16
2.5	Sondereigentum Nr. 4	Seite 17
2.6	Sondereigentum Nr. 10	Seite 18
3	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	
3.1	Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften	Seite 20
3.2	Spezielle Grundlagen	Seite 20
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	Seite 22
4	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	
4.1	Definition des Verkehrswertes	Seite 24
4.2	Mögliche Wertermittlungsverfahren	Seite 24
4.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 25
5	VORLÄUFIGE VERGLEICHSWERTE	
5.1	Immobilienrichtwert	Seite 26
5.2	Umrechnungsfaktoren Sondereigentum Nr. 3	Seite 26
5.3	Umrechnungsfaktoren Sondereigentum Nr. 4	Seite 27
5.4	Umrechnungsfaktoren Sondereigentum Nr. 10	Seite 28
5.5	Ausgangswerte	Seite 30

6	VORLÄUFIGE ERTRAGSWERTE	
6.1	Monatliche Mieteinnahmen	Seite 32
6.2	Ertragswertermittlungen	Seite 34
7	VERKEHRSWERT SONDEREIGENTUM Nr. 3	
7.1	Vorläufiger Vergleichswert	Seite 42
7.2	Vorläufiger Ertragswert	Seite 42
7.3	Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 42
7.4	Verkehrswert	Seite 43
8	VERKEHRSWERT SONDEREIGENTUM Nr. 4	
8.1	Vorläufiger Vergleichswert	Seite 45
8.2	Vorläufiger Ertragswert	Seite 45
8.3	Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 45
8.4	Verkehrswert	Seite 46
9	VERKEHRSWERT SONDEREIGENTUM Nr. 10	
9.1	Vorläufiger Vergleichswert	Seite 47
9.2	Vorläufiger Ertragswert	Seite 47
9.3	Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 47
9.4	Verkehrswert	Seite 48
10	ZUSAMMENFASSUNG	Seite 50

Anlagen:

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

1 A L L G E M E I N E S

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auf Grund des Beschlusses vom 7. Juni 2024 hat mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben vom 11. Juni 2024 beauftragt, ein Gutachten über die Verkehrswerte der folgenden Miteigentumsanteile an dem Grundstück Hedwigstraße 6 in 45130 Essen zu erstatten.

- 644/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 3 des Aufteilungsplanes

- 448/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 4 des Aufteilungsplanes

- 509/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 10 des Aufteilungsplanes

Das Gutachten soll der Zwangsversteigerung der Miteigentumsanteile zu Grunde gelegt werden.

1.2 Miteigentumsanteile

Die zu bewertenden Miteigentumsanteile sind durch folgende Grundstücksdaten gekennzeichnet:

1.2.1 Grundbücher

Wohnung Nr. 3

644/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 3 des Aufteilungsplanes, eingetragen im

Wohnungsgrundbuch von Rüttenscheid beim Amtsgericht Essen, Blatt 8464.

Wohnung Nr. 4

448/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 4 des Aufteilungsplanes, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Rüttenscheid beim Amtsgericht Essen, Blatt 8465.

Wohnung Nr. 10

509/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 10 des Aufteilungsplanes, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Rüttenscheid beim Amtsgericht Essen, Blatt 8471.

1.2.2 **Kataster**

Die Miteigentumsanteile bestehen am Grundstück Gemarkung Rüttenscheid, Flur 23, Flurstück 16 (Gebäude- und Freifläche Hedwigstr. 6).

1.2.3 **Größe**

Laut Grundbuch 282 m².

1.3 Verfahrensbeteiligte

Die Verfahrensbeteiligten sind dem Amtsgericht Essen bekannt.

1.4 Verwalter der Wohnungseigentumswohnanlage

Angaben zur Hausverwaltung erhält das Amtsgericht in getrenntem Schreiben.

1.5 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 24. Juni 2024 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht habe ich zu einem Ortsbesichtigungstermin für

Montag, den 22. Juli 2024, 11:00 Uhr

gebeten.

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

An dem Termin nahmen die Tochter der Antragsgegnerin, ihre Schwester sowie zeitweise die Mieter teil.

1.6 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens ist das Datum der Ortsbesichtigung, nämlich der

22. Juli 2024.

1.7 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

1.8 Allgemeine Wertverhältnisse

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

- Stadt Essen, www.essen.de
- Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, www.lds-nrw.de
- Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, www.wirtschaft.nrw.de
- Bundesagentur für Arbeit, www.arbeitsagentur.de
- Deutsche Bundesbank, www.bundesbank.de
- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, www.bmwk.de

1.9 Bau- und Unterhaltungszustand

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

1.10 Mietverhältnisse

Die zu bewertenden Wohnungen sind vermietet. Nach Angabe eines Verfahrensbeteiligten werden derzeit die folgenden Kaltmieten ohne Nebenkosten monatlich erzielt:

- Wohnung Nr. 3 380,00 €
- Wohnung Nr. 4 272,18 €
- Wohnung Nr. 10 350,00 €

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl	Kreisfreie Stadtgemeinde Essen, zum Wertermittlungsstichtag ca. 590.000 Einwohner.
Lage im Stadtgebiet	Im Ortsteil Rüttenscheid gelegen, ca. 2,5 km Luftlinie südlich des Stadtzentrums von Essen.
Verkehrsanbindung	Wenige 100 m westlich erreicht man die B 224. Diese verbindet die Essener Innenstadt im Norden mit den Anschlussstellen Essen-Haarzopf / Essen Rüttenscheid der A 52 im Süden. Im Umfeld sind diverse Bus- und Straßenbahn-Haltestellen sowie die U-Bahn-Haltestelle Rüttenscheider Stern fußläufig erreichbar.
Nachbarschaft	Drei- bis viergeschossige Wohnbebauung, teilweise mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen.
Wohn- und Geschäftslage	Bevorzugte Wohnlage am Kreuzungspunkt Hedwigstraße / Rosastraße.
Umwelteinflüsse	Lageuntypische Immissionen oder Umwelteinflüsse waren bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbar und wurden mir nicht geschildert.

Versorgungs-einrichtungen	Versorgungseinrichtungen sowohl des täglichen als auch des überregionalen Bedarfs befinden sich im Umfeld des Bewertungsobjektes bzw. im Stadtteil.
Naherholungs-möglichkeiten	Luftlinie ca. 1 km südwestlich erreicht man den Grugapark sowie jenseits der A 52 den Stadtwald.
Grundstücks-gestalt und -Form	Im Wesentlichen trapezförmiger und für eine innerstädtische Bebauung zweckmäßiger Grundstückszuschnitt.

Straßenfront	ca. 28,00 m
Mittlere Breite	ca. 21,00 m
Mittlere Tiefe	ca. 13,50 m

Straßenausbau	Die umgebenden Straßen sind voll ausgebaut. Die Fahrbahnen sind asphaltiert, die Bürgersteige sind 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 und den sonstigen, vorgelegten Unterlagen. Vor diesem Hintergrund wird unterstellt, dass aus einem eventuell

ehemals unter diesem Bereich umgegangenen Bergbau heute keine Auswirkungen mehr zu erwarten sind.

Zur endgültigen Abklärung wäre ein entsprechendes Fachgutachten einzuholen. Weitere Auskünfte erteilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in Dortmund.

Hochwasser

Das Grundstück liegt nicht im Hochwassergefahrengebiet.

Altlasten

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

Bodenbeschaffenheit

Untersuchungen zur Bodengüte und Eignung als Baugrund oder schädliche Bodenveränderungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden nicht durchgeführt. Aus den möglichen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ergeben sich neben den erwähnten Hinweisen zum Hochwasser 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 Hedwigstraße 6 handelt es sich um ein fünfgeschossiges, voll unterkellertes und beidseitig angebautes Mehrfamilienhaus als Eckgebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. In dem Gebäude befinden sich nach Teilungserklärung 14 Wohnungen.

Bei den hier zu bewertenden Wohnungen handelt es sich um die folgenden Einheiten:

Wohnung Nr. 3
Zweizimmerwohnung mit Küche, Flur und Bad im 1. Obergeschoss.

Wohnung Nr. 4
Einzimmerwohnung mit Wohnküche, Bad und Flur im 1. Obergeschoss.

Wohnung Nr. 10
Einzimmerwohnung mit Wohnküche, Bad und Flur im 3. Obergeschoss.

Den Objekten ist je ein Kellerraum zugeordnet.

Baujahr

Laut Bauakte handelt es sich um den Wiederaufbau eines vermutlich im Zweiten Weltkrieg zerstörten Gebäudes. Die Ge-

brauchsabnahme erfolgte am 14. März 1957.

2.3 Gemeinschaftseigentum

2.3.1 **Rohbau** / **Fassade**

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente/ Bodenplatte	Vermutlich Magerbeton. Inwieweit beim Wiederaufbau alte Bausubstanz verwendet wurde, ist unbekannt.
Kellerwände	Mauerwerk
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Nach Baubeschreibung teilweise Zementdielen
Geschossdecken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Verzimmertes Satteldach
Dacheindeckung/ Dachrand	Betondachsteine, Dachrinnen und Fallrohren aus Zinkblech.
Geschosstreppen	Massivkonstruktion
Ver- und Entsorgung	Wasser-, Strom-, Telefon- und Fernwärmeanschluss. Anschluss an die städtische Kanalisation.

Fassaden	Wärmedämm-Verbundsystem

2.3.2 Treppenhaus

Fußböden und Stufen	Natursteinbelag
Geländer	Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf
Wände	Fliesen im Sockelbereich, darüber Strukturputz.
Decken- und Treppenuntersichten	Glattputz
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen	Am Hauseingang kunststoffbeschichtete Metalltür mit Isolierverglasung

2.3.3 Kellergeschoss

Fußboden	Estrich
Wände	Mauerwerk, geputzt und gestrichen.
Decke	Stahlbeton gestrichen
Türen	Einfache Holzbrettertüren zu den Mieterkellern
Heizung	Fernwärme-Übergabestation

Elektroinstallation	Auf Putz.
Fenster	Einfache Stahlkellerfenster mit Mäuseschutzgittern
Waschküche	Gemeinschaftswaschküche mit begrenzter Zahl von Anschlüssen. Dort Fußboden gefliest und Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

2.3.4 Spitzboden

Im Bereich des Gemeinschaftseigentums nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Wärmedämmung und Dampfsperre. Drei alte Zinkblech-Dachflächenfenster.

2.3.5 Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums ist baujahrstypisch befriedigend bis gut. Wesentliche, wertbeeinflussende Mängel und Schäden waren nicht feststellbar und wurden mir nicht geschildert. Allerdings besteht außerhalb einer ehemaligen und zwischenzeitlich verschlossenen Öffnung in der Außenwand des Kellergeschosses eine baufällige Kelleraußentreppe.

2.3.6 Energetische Eigenschaften

Einen Energieausweis habe ich nicht erhalten.

2.3.7 Außenanlagen

Rückseitig verwilderte, ehemalige Gartenfläche. Einfriedung überwiegend über Mauerwerk, teilweise über Stahlzaun. Baufällige Kelleraußentreppe.

2.4 Sondereigentum Nr. 3

2.4.1 Ausstattungsstandard

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sanitäre Ausstattung	Im Badezimmer Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartaste, Waschbecken sowie Duschkabine mit Einhandarmaturen. Warmwasserbereitung über elektrischen Durchlauferhitzer.
Innenwandbekleidung der Nassräume	Fliesen raumhoch
Innentüren	Holztüren weiß in Futter und Bekleidung
Bodenbeläge	Diele, Bad und Küche gefliest. Ansonsten Laminatböden.
Heizung	Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Elektroinstallation	Schalter und Dosen in Großflächenoptik
Kellerraum	Ausstattung entsprechend der Beschreibung beim Gemeinschaftseigentum mit Kellerfenster.

2.4.2 Baulicher Zustand des Sondereigentums

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Sondereigentums ist gut bis befriedigend. Wertbeeinflussende Mängel und Schäden waren nicht festzustellen bzw. wurden mir nicht geschildert.

2.5 Sondereigentum Nr. 4

2.5.1 Ausstattungsstandard

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sanitäre Ausstattung	Im Badezimmer Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken mit Einhandarmatur sowie Badewanne mit Einhandarmatur und Duschkopf. Waschmaschinenanschluss. Warmwasserbereitung über elektrischen Durchlauferhitzer.
Innenwandbekleidung der Nassräume	Fliesensockel, teilweise bis zu ca. 2 m hoch. Ansonsten Putz mit Anstrich.
Innentüren	Alte Holztüren in Futter und Bekleidung
Bodenbeläge	Sanitärraum gefliest, ansonsten alter Kunststoff-, oder PVC-Belag.
Heizung	Nachtstromspeicheröfen.
Elektroinstallation	Schalter und Dosen in Großflächenoptik
Kellerraum	Entsprechend der Beschreibung beim Gemeinschaftseigentum mit Kellerfenster. Der Kellerraum war allerdings zum Ortsbesichtigungstermin nicht zugängig.

2.5.2 Baulicher Zustand des Sondereigentums

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Sondereigentums ist überwiegend befriedigend. Allerdings besteht durch die Ausstattung mit

Nachtstromspeicheröfen und altem, eventuell asbesthaltigem Bodenbelag ein absehbarer Modernisierungsbedarf.

2.6 Sondereigentum Nr. 10

2.6.1 Ausstattungsstandard

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sanitäre Ausstattung	Im Badezimmer Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken mit Einhandarmatur sowie Badewanne mit Einhandarmatur und Duschkopf. Waschmaschinenanschluss. Warmwasserbereitung über elektrischen Durchlauferhitzer.
Innenwandbekleidung der Nassräume	Fliesensockel, ca. 1,65 m hoch. Darüber Raufasertapete gestrichen.
Innentüren	Alte, weiße Holztüren in Futter und Bekleidung
Bodenbeläge	Sanitärraum gefliest, ansonsten Laminatböden.
Heizung	Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Elektroinstallation	Schalter und Dosen in Großflächenoptik
Kellerraum	Kellerraum ohne Fenster entsprechend der Beschreibung beim Gemeinschaftseigentum.

2.6.2 Baulicher Zustand des Sondereigentums

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Sondereigentums ist gut bis befriedigend. Wertbeeinflussende Mängel und Schäden waren nicht festzustellen bzw. wurden mir nicht geschildert.

3 GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

3.1 Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften

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

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

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

3.2 Spezielle Grundlagen

Diesem Gutachten liegen weiterhin zu Grunde:

Grundbücher	Das Amtsgericht Essen stellte mir mit dem Auftrag am 11. Juni 2024 beglaubigte Ablichtungen der Grundbücher von Rüttenscheid, Blätter 8464, 8465 und 8471, zur Verfügung.

Teilungserklärung	Auf meinen Antrag vom 14. Juni 2024 sandte mir das Amtsgericht Essen am 18. Juni 2024 die Teilungserklärung vom 6. Oktober 1998 mit den Aufteilungsplänen zu.
Baulastenverzeichnis	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Amt für Stadtplanung und Bauordnung) vom 10. Juli 2024.
Öffentliche Mittel	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Einwohneramt) vom 18. Juni 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.
Mietverträge	Die Mietverträge liegen mir nicht vor.
Richtwert	Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de zum Stichtag 1. Januar 2024.

Bauakte	Die Bauakte bei der Stadt Essen habe ich persönlich eingesehen.
Sonstige Unterlagen	Im Nachgang zum Ortsbesichtigungstermin stellte mir ein Verfahrensbeteiligter mit Schreiben vom 24. Juli 2024 ergänzende Angaben zur Verfügung.

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	In Abteilung II der Grundbücher sind keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen eingetragen.
Öffentliche Mittel	Nach Auskunft der Stadt Essen vom 18. Juni 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 hat auf meinen Antrag vom 14. Juni 2024 am 10. Juli 2024 mitgeteilt, dass keine Baulasten für das Grundstück verzeichnet sind (siehe Anlage 4).
Zulässige Nutzung	Laut dem über das Internet zugängiger Bebauungsplanübersicht im GEO-Portal Ruhr liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des seit Dezember 1960 rechtsgültigen Bebauungsplanes Rüttenscheider Str.,

Bereich Bertoldstr. – Rosastr. zu Nrn. 129 und 133.

Aus technischen Gründen war der Bebauungsplan selber nicht einzusehen.

Anhaltspunkte für wertbeeinflussende Abweichungen ergeben sich aus den mir zur Verfügung gestellten Informationen und der Einsicht in die Bauakte jedoch nicht.

Erschließung

Die Hedwigstraße ist voll ausgebaut. Ich gehe deshalb ohne Prüfung davon aus, dass die Erschließungskosten bezahlt sind. Ansonsten wäre die unten ermittelten Verkehrswerte um die offen stehenden Beträge anteilig zu mindern.

Baugenehmigung

Anhaltspunkte für Abweichungen von der Baugenehmigung ergeben sich aus der Bauakte und nach den örtlichen Feststellungen nicht.

Grundstücksqualität

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

Somit kann die gesamte Grundstücksfläche als Bauland angesehen werden.

4 W E R T E R M I T T L U N G S V E R F A H R E N

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 die Objekte tatsächlich vermietet sind, werden im vorliegenden Fall beide Verfahren zur Findung der Verkehrswerte herangezogen.

5 VORLÄUFIGE VERGLEICHSWERTE

5.1 Immobilienrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsobjektes weist der örtliche Gutachterausschuss den Immobilienrichtwert Nr. 117186 aus. Dieser bezieht sich auf den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen und benennt zum 1. Januar 2024 2.900 €/m²

5.2 Umrechnungsfaktoren Sondereigentum Nr. 3

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

- Baujahr

  1957 statt 1962, keine Umrechnung 1,00

- Gebäudestandard

  Mittel, keine Umrechnung 1,00

- Wohnlage

  Im Immobilienrichtwert berücksichtigt 1,00

- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

  14 statt 7 bis 12 WE 0,906

- Balkon / Terrasse

  Nicht vorhanden 0,894

- Stellplatz / Garage

  Nicht vorhanden, keine Umrechnung 1,00

- Mietsituation

  Vermietet 0,896

- Wohnfläche

  54 statt 69 m² 0,979

5.3 **Umrechnungsfaktoren Sondereigentum Nr. 4**

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

- Baujahr

  1957 statt 1962, keine Umrechnung 1,00

- Gebäudestandard

  Einfach bis mittel 0,838

- Wohnlage

  Im Immobilienrichtwert berücksichtigt 1,00

- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

  14 statt 7 bis 12 WE 0,906

- Balkon / Terrasse

  Nicht vorhanden 0,894

- Stellplatz / Garage

  Nicht vorhanden, keine Umrechnung 1,00

- Mietsituation

  Vermietet 0,896

- Wohnfläche

  36,5 statt 69 m² 0,959

5.4 **Umrechnungsfaktoren Sondereigentum Nr. 10**

Für die spezifischen Eigenschaften des zu bewertenden Objektes sind die folgenden Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von ab-

weichenden Grundstücksmerkmalen anzusetzen:

- Baujahr

  1957 statt 1962, keine Umrechnung 1,00

- Gebäudestandard

  Mittel, keine Umrechnung 1,00

- Wohnlage

  Im Immobilienrichtwert berücksichtigt 1,00

- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

  14 statt 7 bis 12 WE 0,906

- Balkon / Terrasse

  Nicht vorhanden 0,894

- Stellplatz / Garage

  Nicht vorhanden, keine Umrechnung 1,00

- Mietsituation

  Vermietet 0,896

- Wohnfläche

  38,5 statt 69 m² 0,959

5.5 Ausgangswerte

Somit errechnen sich die folgenden Ausgangswerte für die zu bewertenden Wohnungen:

Wohnung Nr. 3

2.900 €/m² x 0,906 x 0,894 x 0,896 x 0,979, gerundet	2.060 €/m²

Aus der in Anlage 2 überschlägig ermittelten Wohnfläche folgen insgesamt

54 m² x 2.060 €/m², gerundet	111.000 €

Wohnung Nr. 4

2.900 €/m² x 0,838 x 0,906 x 0,894 x 0,896 x 0,959, gerundet	1.691 €/m²

Aus der in Anlage 2 überschlägig ermittelten Wohnfläche folgen insgesamt

36,5 m² x 1.691 €/m², gerundet	61.500 €

Wohnung Nr. 10

2.900 €/m² x 0,906 x 0,894 x 0,896 x 0,959, gerundet	2.018 €/m²

Aus der in Anlage 2 überschlägig ermittelten Wohnfläche folgen insgesamt

38,5 m² x 2.018 €/m², gerundet	77.500 €

6 V O R L Ä U F I G E E R T R A G S W E R T E

6.1 Monatliche Mieteinnahmen

Unter Berücksichtigung des Mietwertspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen nach dem Stande vom 1. August 2022 halte ich folgende Mieten für angemessen und nachhaltig erzielbar:

Wohnung Nr. 3

- Mietrichtwert auf Grundlage des Baujahrs	6,65 €/m²
- Punktzahl für Lageklasse 5	115
- Punktzahl für Wohnfläche	99
- Punktzahl für Ausstattung und sonstige Einflüsse	100

Somit beträgt der ortsübliche Mietwert

6,65 €/m² x 1,15 x 0,99 x 1,00 — 7,57 €/m²

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

54 m² x 7,57 €/m² — 409 €/ Monat

Wohnung Nr. 4

- Mietrichtwert auf Grundlage des Baujahrs	6,65 €/m²
- Punktzahl für Lageklasse 5	115
- Punktzahl für Wohnfläche	108
- Punktzahl für Ausstattung und sonstige Einflüsse	88

Somit beträgt der ortsübliche Mietwert

6,65 €/m² x 1,15 x 1,08 x 0,88 — 7,27 €/m²

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

36,5 m² x 7,27 €/m² — 265 €/ Monat

Wohnung Nr. 10

- Mietrichtwert auf Grundlage des Baujahrs	6,65 €/m²
- Punktzahl für Lageklasse 5	115
- Punktzahl für Wohnfläche	106
- Punktzahl für Ausstattung und sonstige Einflüsse	98

Somit beträgt der ortsübliche Mietwert

6,65 €/m² x 1,15 x 1,06 x 0,98	7,94 €/m²

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

38,5 m² x 7,94 €/m²	306 €/ Monat

6.2 Ertragswertermittlungen

6.2.1 Jahreseinnahmen

Die jährlichen Rohmieten betragen dann

Wohnung Nr. 3

409 €/Monat x 12 Monate	4.908 €

Wohnung Nr. 4

265 €/Monat x 12 Monate	3.180 €

Wohnung Nr. 10

306 €/Monat x 12 Monate	3.672 €

6.2.2 Ausgaben

Die angenommenen Mieten berücksichtigen, dass der überwiegende Teil

der Betriebskosten von den Mietern 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:

Wohnung Nr. 3		
- Verwaltungskosten	412 €	
- Mietausfallwagnis		
4.908 € x 2 %	98 €	
- Instandhaltungskosten		
54 m² x 13,50 €/m²	729 €	
Gesamt		- 1.239 €
Wohnung Nr. 4		
- Verwaltungskosten	412 €	
- Mietausfallwagnis		
3.180 € x 2 %	64 €	
- Instandhaltungskosten		
36,5 m² x 13,50 €/m²	493 €	
Gesamt		- 969 €

Wohnung Nr. 10

- Verwaltungskosten	412 €	
- Mietausfallwagnis		
3.672 € x 2 %	73 €	
- Instandhaltungskosten		
38,5 m² x 13,50 €/m²	520 €	
Gesamt		- 1.005 €

6.2.3 **Reinerträge**

Aus der Differenz ergeben sich die Reinerträge wie folgt:

Wohnung Nr. 3

4.908 € - 1.239 €	3.669 €

Wohnung Nr. 4

3.180 € - 969 €	2.211 €

Wohnung Nr. 10

3.672 € - 1.005 €	2.667 €

6.2.4 **Anteilige Bodenwerte**

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. 17186 für zwei- bis fünfgeschossige Wohnbauflächen mit einer Baulandtiefe von 40 m gibt der Gutachterausschuss zum 1. Januar 2024 an mit 560 €/m²

Hieraus ergibt sich ein überschlägiger Bodenwert des Gesamtgrundstücks von

282 m² x 560 €/m², gerundet 158.000 €

Für die Bewertungsobjekte folgen auf Grund der Miteigentumsanteile hieraus

<u>Wohnung Nr. 3</u>

644/10.000 x 158.000 € 10.175 €

<u>Wohnung Nr. 4</u>

448/10.000 x 158.000 € 7.078 €

<u>Wohnung Nr. 10</u>

509/10.000 x 158.000 € 8.042 €

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 ± 1,7.

Gegenüber den veröffentlichten Mittelwerten weichen die Bewertungsobjekte teilweise leicht nach oben und teilweise nach unten ab. Allerdings rechtfertigt die Lage im beliebten Ortsteil Rüttenscheid einen wertmindernden Abschlag von 10 bis 20 %, im Mittel 15 %. Hieraus folgt ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 1,7 %.

6.2.6 Reinertragsanteile des Bodens

Die Reinertragsanteile des Bodens einschließlich der Erschließungskosten sind abzuziehen.

Wohnung Nr. 3

Bodenwertanteil wie oben ermittelt:
10.075 €

10.075 € x 1,7 %	- 171 €

Wohnung Nr. 4

Bodenwertanteil wie oben ermittelt:
7.078 €

7.078 € x 1,7 %	- 120 €

Wohnung Nr. 10

Bodenwertanteil wie oben ermittelt:
8.042 €

8.042 € x 1,7 %	- 137 €

6.2.7 **Reinertragsanteile der baulichen Anlagen**

Es ergeben sich die folgenden Reinerträge der baulichen Anlagen:

Wohnung Nr. 3

3.669 € - 171 €	3.498 €

Wohnung Nr. 4

2.211 € - 120 €	2.091 €

Wohnung Nr. 10

2.667 € - 137 €	2.530 €

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. Auf Grund der erkennbar durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ist objektspezifisch eine mittlere Restnutzungsdauer von ca. 25 Jahren zu berücksichtigen.

6.2.9 Vervielfältiger

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,7 % und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren ergibt sich gemäß Annex zur ImmoWertV ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von 20,24.

6.2.10 Ertragswert des Miteigentumsanteils Wohnung Nr. 3

Der Ertragswert beträgt somit

3.498 € x 20,24	70.800 €
Bodenwertanteil	10.175 €
Ertragswert des Miteigentumsanteils, gerundet	81.000 €

6.2.11 **Ertragswert des Miteigentumsanteils Wohnung Nr. 4**

Der Ertragswert beträgt somit

2.091 € x 20,24	42.322 €
Bodenwertanteil	7.078 €
Ertragswert des Miteigentumsanteils, gerundet	49.500 €

6.2.12 **Ertragswert des Miteigentumsanteils Wohnung Nr. 10**

Der Ertragswert beträgt somit

2.530 € x 20,24	51.207 €
Bodenwertanteil	8.042 €
Ertragswert des Miteigentumsanteils, gerundet	59.000 €

7 VERKEHRSWERT SONDEREIGENTUM NR. 3

7.1 Vorläufiger Vergleichswert

Unter Punkt 5 wurde der vorläufige Vergleichswert der Wohnung errechnet mit 111.000 €

7.2 Vorläufiger Ertragswert

Gemäß Berechnungen unter Punkt 6.2 ergibt sich ein Ertragswert des Miteigentumsanteils von 81.000 €

7.3 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

7.3.1 Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum / Instandhaltungsrücklage

Nach telefonischer Rücksprache mit dem die Finanzen der Wohnungseigentümergemeinschaft betreuenden Miteigentümer besteht eine marktübliche Instandhaltungsrücklage. Notwendige Instandsetzungsmaßnahmen und Reparaturen am Gemeinschaftseigentum können hieraus getragen werden. Insofern unterstelle ich keinen Werteinfluss.

7.3.2 Mieteinnahmen

Die tatsächlich erzielte Miete liegt geringfügig unter der als marktüblich angesetzten. Ich unterstelle, dass eine entsprechende Anpassung jederzeit möglich wäre. Ein Werteinfluss ergibt sich hieraus nicht.

7.3.3 Zustand des Sondereigentums

Laut Auskunft eines Verfahrensbeteiligten sowie möglichen Feststellungen wurde die Wohnung etwa 2010 weitgehend saniert. Dieser Umstand ist in die Vergleichswert- sowie die Ertragswertermittlung nur teilweise eingeflossen und begründet einen Zuschlag in einer Größenordnung von ca. 30 bis 40 €/m², im Mittel 35 €/m² bzw. von

54 m² x 35 €/m², gerundet	2.000 €

7.4 Verkehrswert

Wie unter Punkt 4.3 erläutert, wird der Verkehrswert von Eigentumswohnungen in der Regel durch das Vergleichswertverfahren ermittelt. Bei Anlageobjekten kann außerdem das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Im vorliegenden Fall ist die Wohnung tatsächlich vermietet. Allerdings kommt sie mittel- bis langfristig insbesondere durch ihre Lagequalitäten auch für eine Eigennutzung in Frage.

Vor dem Hintergrund dieser Erläuterungen spiegelt nach sachverständiger Einschätzung der Vergleichswert objektspezifisch die speziellen Umstände besser wider und wird daher vorab zu 2/3 angesetzt. Auf Grund der tatsächlichen Vermietung berücksichtige ich den Ertragswert zu ca. 1/3.

Somit ergibt sich ein Ausgangswert von

111.000 € x 2/3 + 81.000 € x 1/3, gerundet	101.000 €
Wertzuschlag für besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 2.000 €
Zwischensumme	103.000 €

Die Berechnungen beruhen im Wesentlichen auf Daten zum 1. Januar 2024. Zwischenzeitlich berichten diverse Marktteilnehmer von einem nicht unerheblichen Nachfragerückgang. Dieser begründet nach sachverständiger Einschätzung einen Wertabschlag in einer Größenordnung von ca. 3 bis 5 %, im Mittel etwa 4 %.

Unter den genannten Voraussetzungen sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsrichtlinien und -merkmale und der Lage auf dem Grundstücksmarkt halte ich für den Miteigentumsanteil von 644/10.000 am Grundstück Hedwigstraße 6 in 45130 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 3 des Aufteilungsplanes, zum Wertermittlungsstichtag 22. Juli 2024 einen Verkehrswert für angemessen in Höhe von

99.000 Euro

in Worten: neunundneunzigtausend Euro

8 VERKEHRSWERT SONDEREIGENTUM NR. 4

8.1 Vorläufiger Vergleichswert

Unter Punkt 5 wurde der vorläufige Vergleichswert der Wohnung errechnet mit 61.500 €

8.2 Vorläufiger Ertragswert

Gemäß Berechnungen unter Punkt 6.2 ergibt sich ein Ertragswert des Miteigentumsanteils von 49.500 €

8.3 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.3.1 Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum / Instandhaltungsrücklage

Unter Verweis auf die Erläuterungen unter Punkt 7.3.1 ergibt sich kein Werteinfluss.

8.3.2 Mieteinnahmen

Die tatsächlich erzielte Miete liegt geringfügig über der als ortsüblich angesetzten. Ein Werteinfluss ergibt sich hieraus nicht.

8.3.3 Zustand des Sondereigentums

Der Zustand des Sondereigentums wurde bei den Ausgangswerten sowohl im Vergleichswert als auch im Ertragswert bereits berücksichtigt.

8.4 Verkehrswert

Unter Verweis auf die Erläuterungen unter Punkt 7.3 errechnet sich ein Verkehrswert von

61.500 € x 2/3 + 49.500 € x 1/3, gerundet	57.500 €

Entsprechend den Erläuterungen unter Punkt 7.4 begründen die aktuellen Marktentwicklungen einen Abschlag in einer Größenordnung von ca. 3 bis 5 %, im Mittel 4 %.

Unter den genannten Voraussetzungen sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsrichtlinien und -merkmale und der Lage auf dem Grundstücksmarkt halte ich für den Miteigentumsanteil von 448/10.000 am Grundstück Hedwigstraße 6 in 45130 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 4 des Aufteilungsplanes, zum Wertermittlungsstichtag 22. Juli 2024 einen Verkehrswert für angemessen in Höhe von

55.000 Euro

in Worten: fünfundfünfzigtausend Euro

9 VERKEHRSWERT SONDEREIGENTUM NR. 10

9.1 Vorläufiger Vergleichswert

Unter Punkt 5 wurde der vorläufige Vergleichswert der Wohnung errechnet mit 77.500 €

9.2 Vorläufiger Ertragswert

Gemäß Berechnungen unter Punkt 6.2 ergibt sich ein Ertragswert des Miteigentumsanteils von 59.000 €

9.3 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

9.3.1 Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum / Instandhaltungsrücklage

Unter Verweis auf die Erläuterungen unter Punkt 7.3.1 ergibt sich kein Werteinfluss.

9.3.2 Mieteinnahmen

Für die Wohnung Nr. 10 werden gegenüber den modellkonform herangezogenen Einnahmen tatsächlich pro Jahr etwas

mehr als 500 € an Mietmehreinnahmen erzielt.

Berücksichtigt man eine Laufzeit unter Vernachlässigung der Abzinsung von ca. 3 Jahren, so folgen hieraus Zusatzeinnahmen von ca. 1.500 €

Da der Ertragswert nur zu einem Drittel in den Verkehrswert einfließt, ergibt sich ein Zuschlag von + 500 €

9.3.3 **Zustand des Sondereigentums**

Der Zustand des Sondereigentums wurde bei den Ausgangswerten sowohl im Vergleichswert als auch im Ertragswert bereits berücksichtigt.

9.4 **Verkehrswert**

Unter Verweis auf die Erläuterungen unter Punkt 7.3 errechnet sich ein Verkehrswert von

77.500 € x 2/3 + 59.000 € x 1/3, gerundet	71.500 €
Wertzuschlag für besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 500 €
Zwischensumme	72.000 €

Entsprechend den Erläuterungen unter Punkt 7.4 begründen die aktuellen Marktentwicklungen einen Abschlag in einer Größenordnung von ca. 3 bis 5 %, im Mittel 4 %.

Unter den genannten Voraussetzungen sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsrichtlinien und -merkmale und der Lage auf dem Grundstücksmarkt halte ich für den Miteigentumsanteil von 509/10.000 am Grundstück Hedwigstraße 6 in 45130 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 10 des Aufteilungsplanes, zum Wertermittlungsstichtag 22. Juli 2024 einen Verkehrswert für angemessen in Höhe von

69.000 Euro

in Worten: neunundsechzigtausend Euro

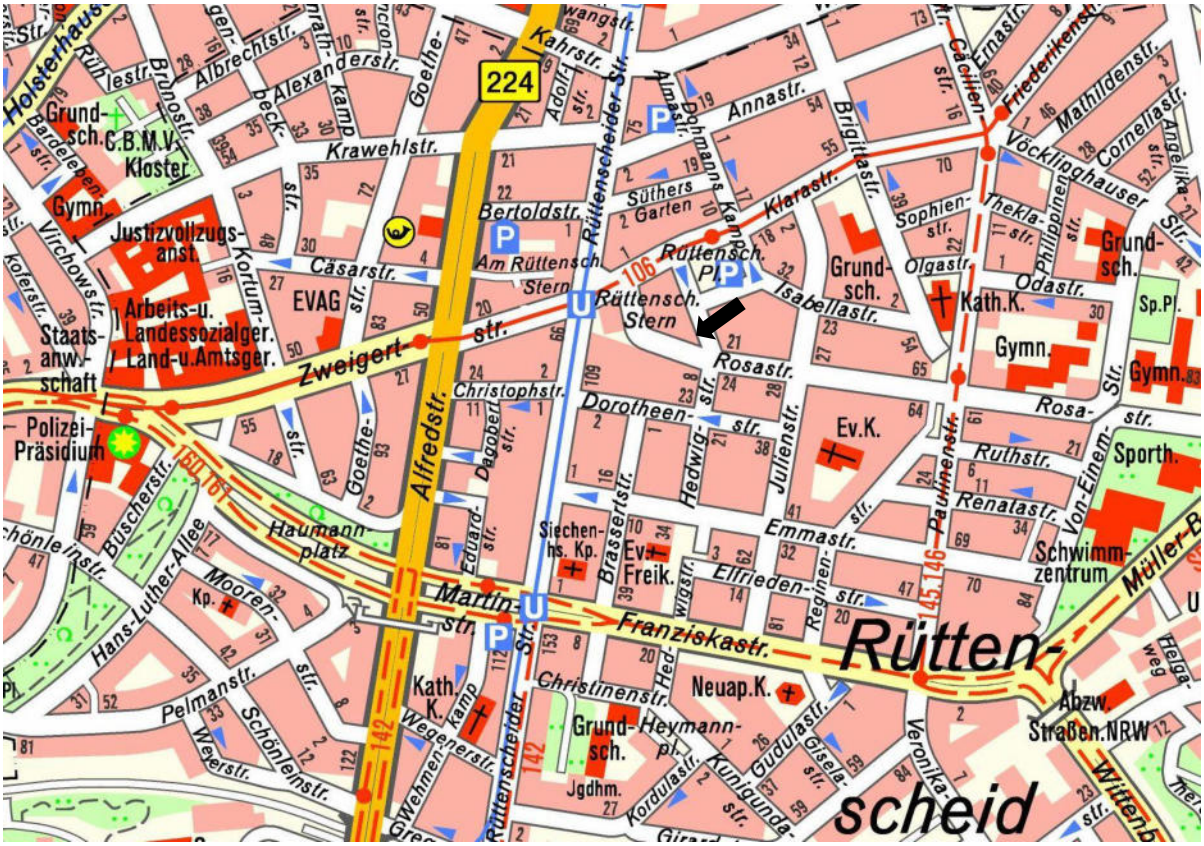
10 Z U S A M M E N F A S S U N G

Insgesamt ergeben sich die folgenden Verkehrswerte:

- Wohnung Nr. 3 99.000 €
- Wohnung Nr. 4 55.000 €
- Wohnung Nr. 10 69.000 €

Mülheim an der Ruhr, den 6. September 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

Anlage 2 zum GWG 027-24

Stadt Essen
Katasteramt

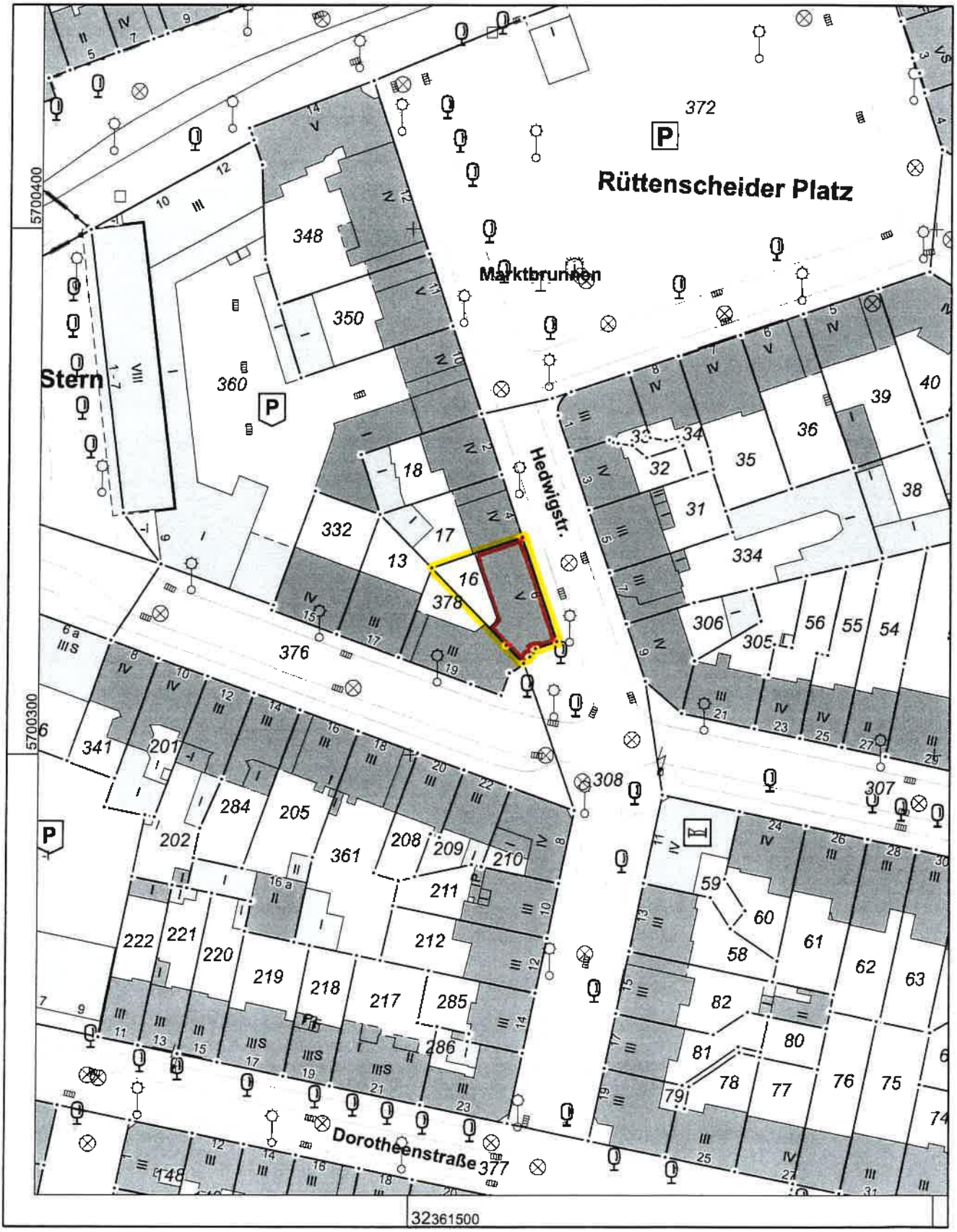
Lindenallee 10
45127 Essen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

- mit kommunalen Ergänzungen -
Stadtgrundkarte 1:1000

Flurstück: 16
Flur: 23
Gemarkung: Rüttenscheid
Hedwigstr. 6, Essen

Erstellt: **17.06.2024**
Zeichen: **EI-Nr. 1872**



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Ü B ER S C H L Ä G I G E E R M I T T L U N G D E R W O H N F L Ä C H E N

in Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung auf Grundlage der Aufteilungspläne. Zur Anwendung der WoFlV liegen keine geeigneten Zeichnungen vor.

1. **Wohnung Nr. 3**

Flur

	1,26 m	x	4,35 m	5,48 m²

Bad

	3,06 m	x	1,40 m	
-	0,50 m	x	0,81 m	3,88 m²

Küche

	(3,46 + 1,90) m x 0,5	x	3,78 m	
+	2,66 m	x	2,75 m x 0, 5	
+	0,71 m	x	0,50 m	
-	0,35 m	x	0,81 m	13,86 m²

Wohnraum

	(3,35 + 2,34) m x 0,5	x	5,10 m	
+	4,97 m	x	1,39 m x 0, 5	17,96 m²

Eltern

	4,05 m	x	3,61 m	14,62 m²

Zwischensumme	55,80 m²

	Abzüglich 3 % für Innenwandverkleidungen, Putz u.ä.			- 1,67 m²
	Wohnfläche gesamt			54,13 m²
	Gerundet			54 m²

2. **Wohnung Nr. 4**

Flur

	1,25 m	x	2,58 m	3,23 m²

Bad

	1,42 m	x	2,64 m	3,75 m²

Schlafen

	3,46 m	x	4,05 m	
-	0,30 m	x	0,30 m	13,92 m²

Wohnküche

	3,53 m	x	4,06 m	
+	2,64 m	x	1,115 m	
-	0,65 m	x	0,65 m	
-	0,60 m	x	0,30 m	16,67 m²
	Zwischensumme			37,57 m²
	Abzüglich 3 % für Innenwandverkleidungen, Putz u.ä.			- 1,13 m²
	Wohnfläche gesamt			36,44 m²
	Gerundet			36,50 m²

3. **Wohnung Nr. 10**

Flur

	1,28 m	x	2,68 m		3,43 m²

Bad

	1,69 m	x	2,72 m		4,60 m²

Schlafen

	4,36 m	x	3,37 m		
-	0,30 m	x	0,50 m		14,54 m²

Wohnküche

	3,40 m	x	4,32 m		
+	2,92 m	x	1,04 m		
-	0,42 m	x	0,70 m		
-	0,60 m	x	0,65 m		17,04 m²

Zwischensumme	39,61 m²
Abzüglich 3 % für Innenwandverkleidungen, Putz u.ä.	- 1,19 m²
Wohnfläche gesamt	38,42 m²
Gerundet	38,50 m²

Mülheim an der Ruhr, den 26. August 2024

We - Te

Anlage 4 zum GWG 027-24

027-24

Wendorff Bausachverständige
12. Juli 2024

STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Deutschlandhaus, Lindenallee 10
45127 Essen

Baulasten

Herr Weihrauch

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

10.07.2024

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 – Rüttenscheid Hedwigstr. 6
Gemarkung	Rüttenscheid
Flur	23
Flurstück	16
Aktenzeichen	**61-1-5-04077-2024**
Antragsteller	Wendorff Bausachverständige Antrag vom 14.06.24 – GWG 027-24

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

BAULASTENAUSKUNFT UND GEBÜHRENBESCHEID

Nach Tarifstelle 3.1.5.6.4 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NW (AVerwGebO NRW) und des Allgemeinen Gebührentarifs zur AVerwGebO NRW in der jeweils gültigen Fassung ist eine Gebühr von

30,00 €

zu entrichten.

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

Vertragsgegenstand (bei Zahlung angeben): 36-3.439027.4-0356

KONTEN:	Sparkasse Essen	IBAN: DE09360501050000560003 BIC: SPESDE3EXXX
	Postbank Essen	IBAN: DE96360100430000288438 BIC: PBNKDEFFXXX

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

Bild 1
Übersicht über das Bewertungsobjekt mit rot markierten Fenstern der Wohnungen Nr. 3 (1. Obergeschoss links), Nr. 4 (1. Obergeschoss Mitte) und Nr. 10 (3. Obergeschoss Mitte).

Bild 2
Blick in Gegenrichtung.

Bild 3
Die Hofseite des Gebäudes.

Bild 4
Detailaufnahme der Hofseite mit rot markiertem Fenster der Wohnung Nr. 3.

Bild 5
Die baufällige Kellerausgangstreppe im Hof.

Bild 6
Eingangsbereich mit Treppe.

Bild 7
Treppenhaus mit Blick zum Hauseingang.

Bild 8
Blick durch den Kellerflur.

Bild 9
Die Fernwärme-Übergabestation.

Bild 10
Die Waschküche.

Bild 11
Der Spitzbodenteil im Gemeinschaftseigentum.

Foto in der Internetversion zum Datenschutz entfernt.

Bild 12
Flur der Wohnung Nr. 3 mit Bodenfliesen.

Bild 13
Sanitärraum der Wohnung Nr. 3.

Foto in der Internetversion zum Datenschutz entfernt.

Bild 14
Wohnraum der Wohnung Nr. 3 mit Laminatboden.

Foto in der Internetversion zum Datenschutz entfernt.

Bild 15
Flur der Wohnung Nr. 4 mit altem Bodenbelag und alten Türen.

Bild 16
Sanitärraum der Wohnung Nr. 4

Foto in der Internetversion zum Datenschutz entfernt.

Bild 17
Beispielhafter Wohnraum der Wohnung Nr. 4 mit altem Bodenbelag und Nachtstromspeicherofen.

Foto in der Internetversion zum Datenschutz entfernt.

Bild 18
Flur der Wohnung Nr. 10 mit Laminatboden.

Bild 19
Sanitärraum der Wohnung Nr. 10.

Foto in der Internetversion zum Datenschutz entfernt.

Bild 20
Wohnraum der Wohnung Nr. 10 mit Laminatboden.

Foto in der Internetversion zum Datenschutz entfernt.

Bild 21
Kellerraum zur Wohnung Nr. 3 mit Fenster.

Foto in der Internetversion zum Datenschutz entfernt.

Bild 22
Kellerraum zur Wohnung Nr. 4 mit Fenster.

Foto in der Internetversion zum Datenschutz entfernt.

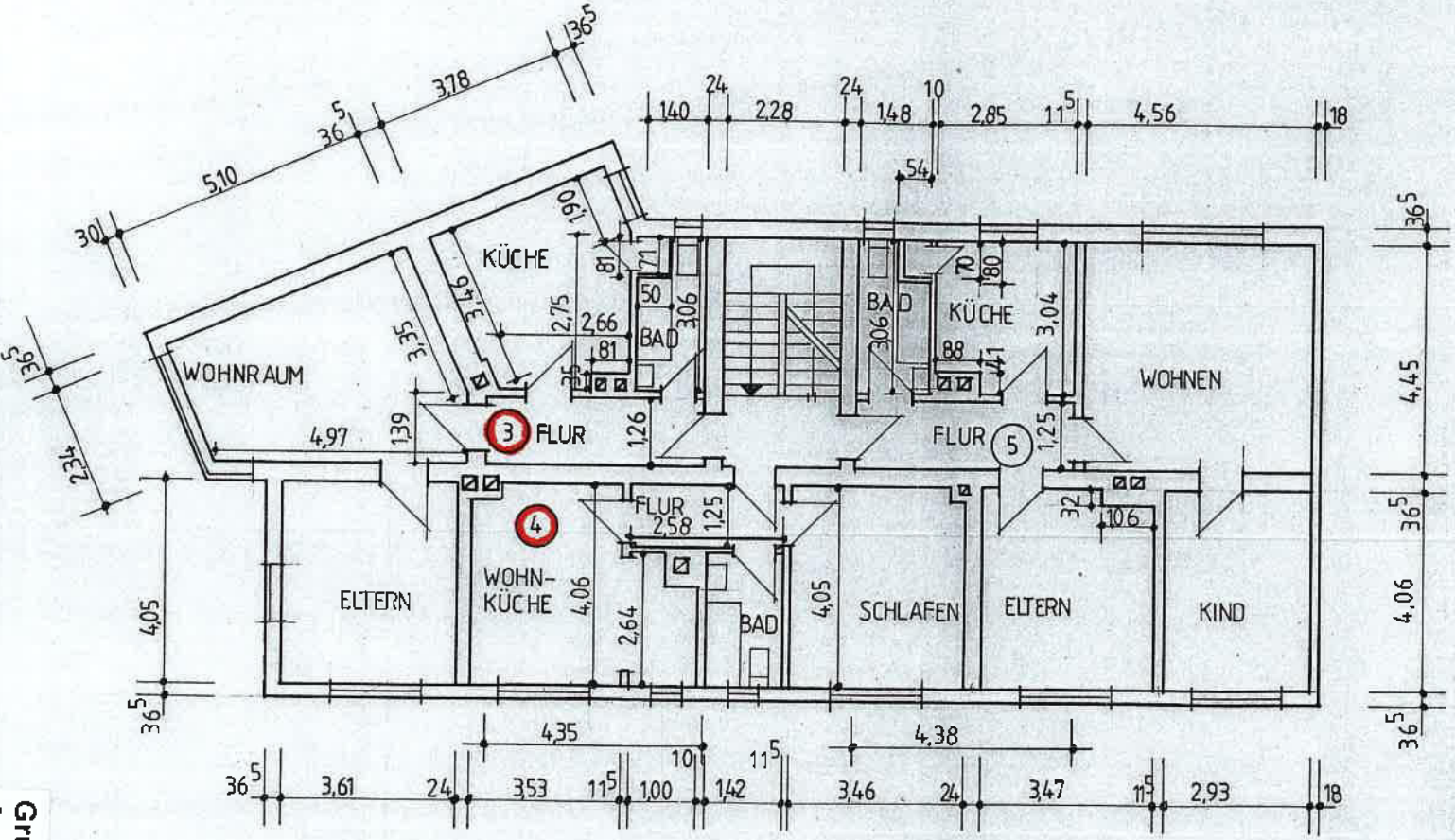
Bild 23
Kellerraum zur Wohnung Nr. 10 ohne Fenster.

146 20

61-5 2-98003578

Dieser Abstimmungsplan gehört zum Schreiben (Bescheid) vom 20.4.19 98

STADT ESSEN
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung u. Bauordnung
i. A.



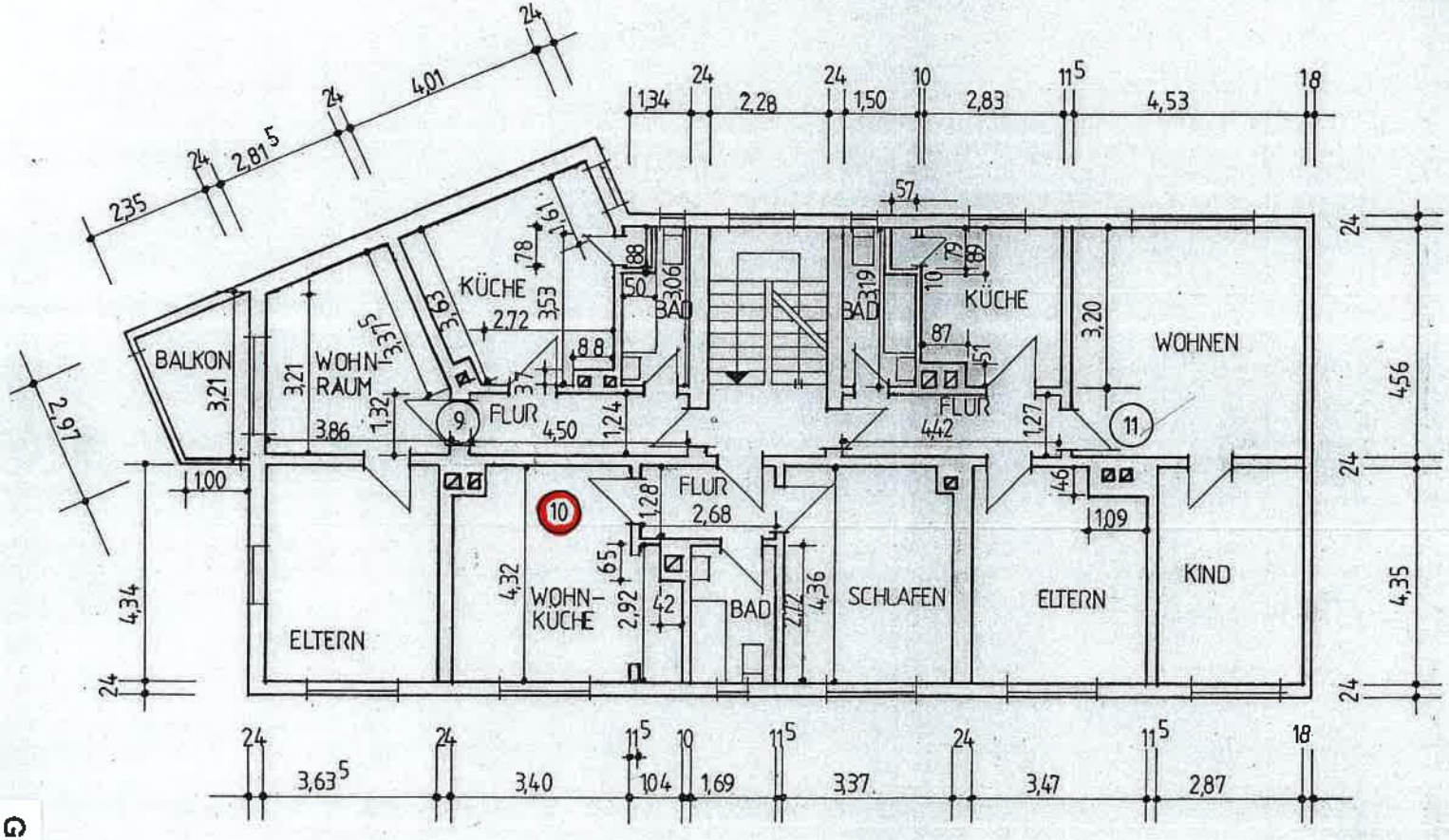
GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS

Grundriss 1. OG
Aufteilungsplan

Projekt:	Grundrisse nach Aufmaß als Anlage zur Teilungserklärung Hedwigstr. 6, 45130 Essen	
Eigentümer:		Bearbeitet: SEL / KÖ Datum: 16.03.98
Planinhalt:	Grundriss 1.Obergeschoss	M.: 1:100 Blatt-Nr. 3

Anlage 6 zum GWG 027-24 / Blatt 1

61-5 2-98003578
Dieser Aufteilungsplan ist Bestandteil der Schlussbescheinigung
vom 20.4.1998
STADT ESSEN
Der Oberstadtdirektor
Amt für Stadtplanung u. Bauordnung
I.A.
STADT ESSEN 43



GRUNDRISS 3.OBERGESCHOSS

Projekt:	Grundrisse nach Aufmaß als Anlage zur Teilungserklärung Hedwigstr. 6 . 45130 Essen	
		Bearbeitet: SEL / KÖ Datum: 16.03.98
Planinhalt:	Grundriss 3.Obergeschoss	M.: 1:100 Blatt-Nr. 5

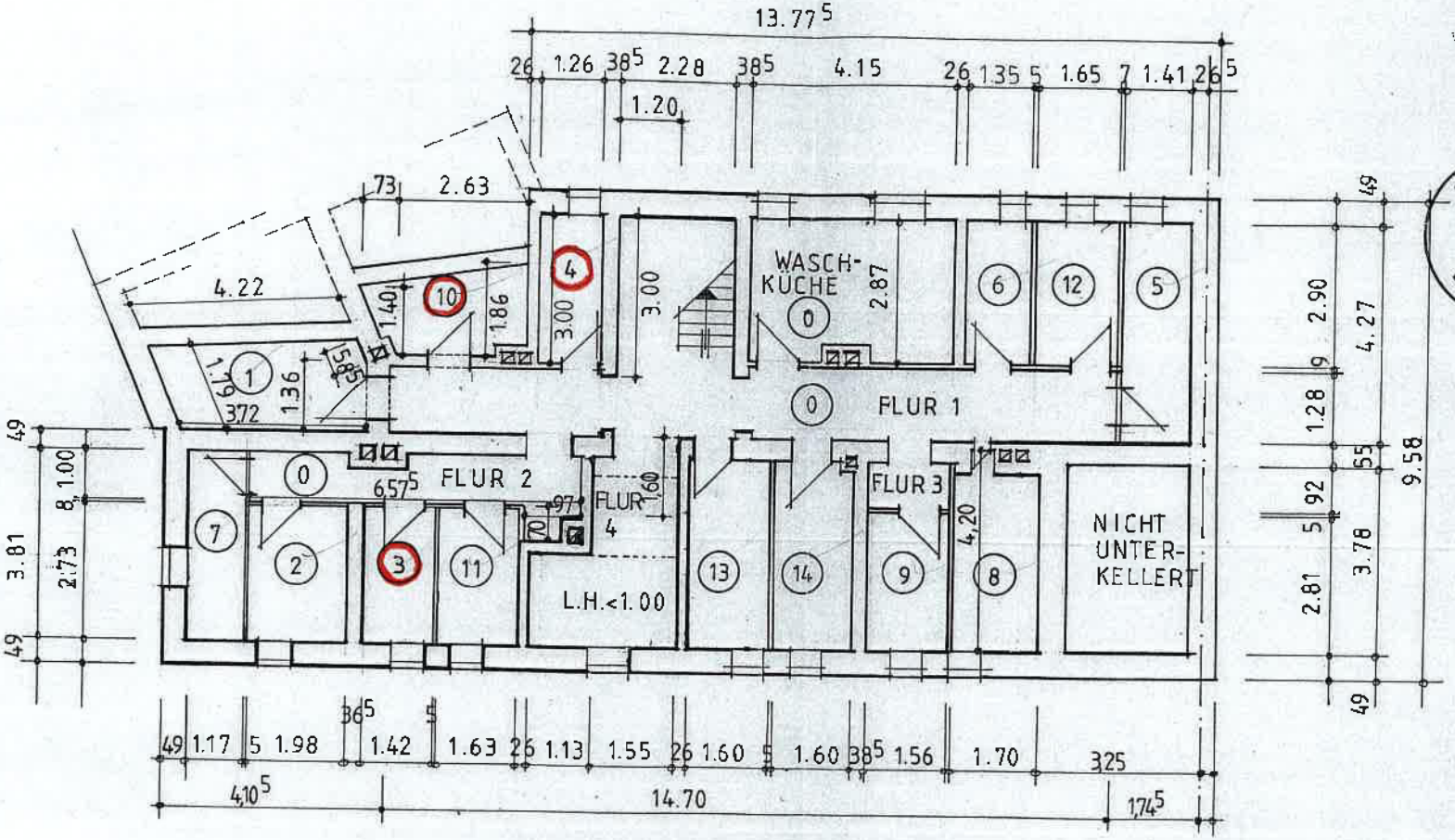
Grundriss 3. OG
Aufteilungsplan

Anlage 6 zum GWG 027-24 / Blatt 2

Anlage 6 zum GWG 027-24 / Blatt 3

68
144

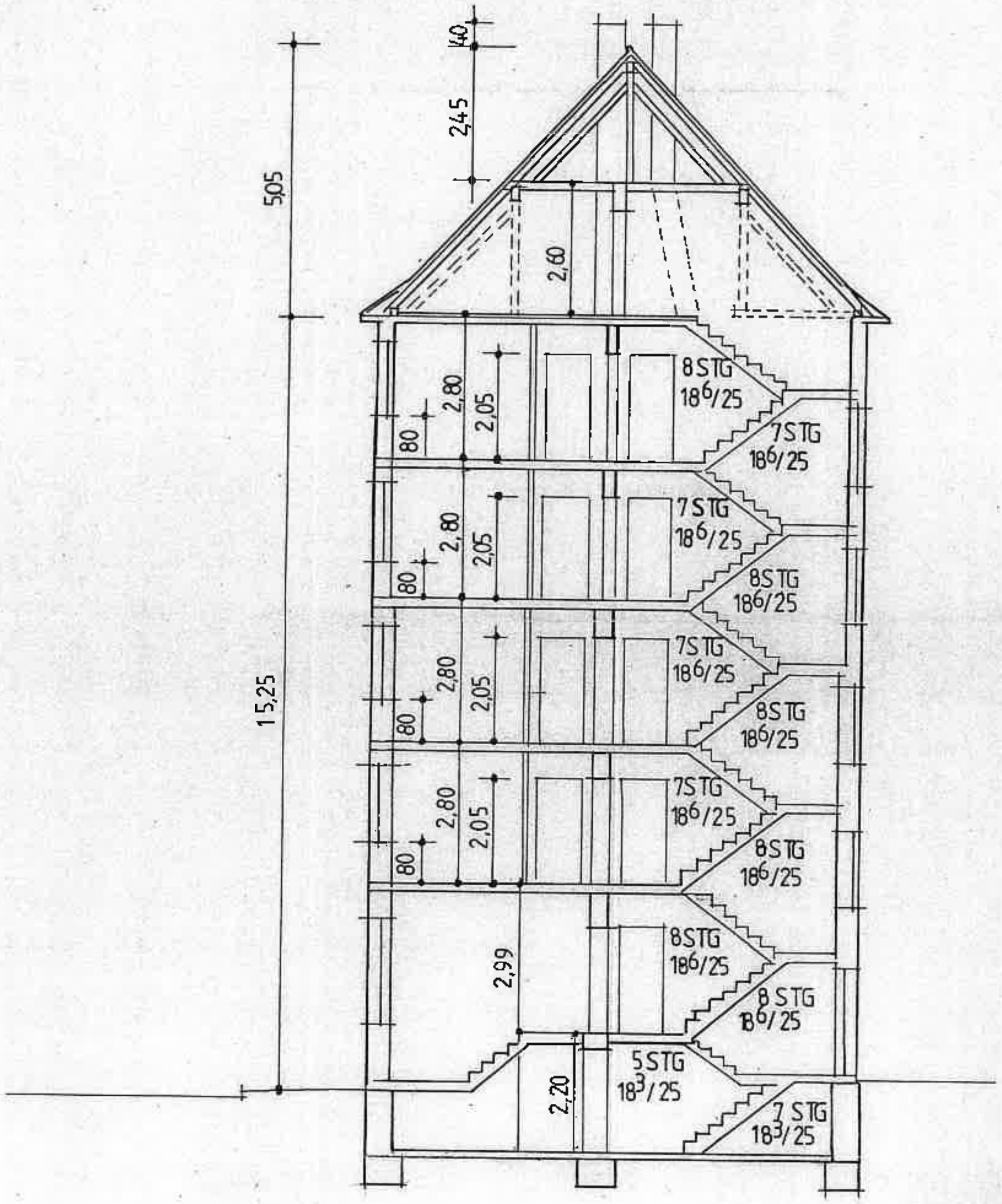
61-5 2-98003578
Dieser Aufteilungsplan gehört zum Schreiben (Bescheinigung)
vom 20.4. 19 98
STADT ESSEN
Der Oberstadtdirektor
Amt für Stadtplanung u. Bauordnung
i. A.



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

Projekt:	Grundrisse nach Aufmaß als Anlage zur Teilungserklärung Hedwigstr. 6, 45130 Essen	
		Bearbeitet: SEL / KÖ
		Datum: 16.03.98
Planinhalt:	Grundriss Kellergeschoss	M.: 1:100
		Blatt-Nr. 1

Grundriss KG
Aufteilungsplan



Projekt:	Grundrisse nach Aufmaß als Anlage zur Teilungserklärung Hedwigstr. 6, 45130 Essen		
		Bearbeitet:	SEL / KÖ
		Datum:	16.03.98
Planinhalt:	**Schnitt** **Aufteilungsplan**	M.:	1:100
		Blatt-Nr.	8

II. Ausfertigung

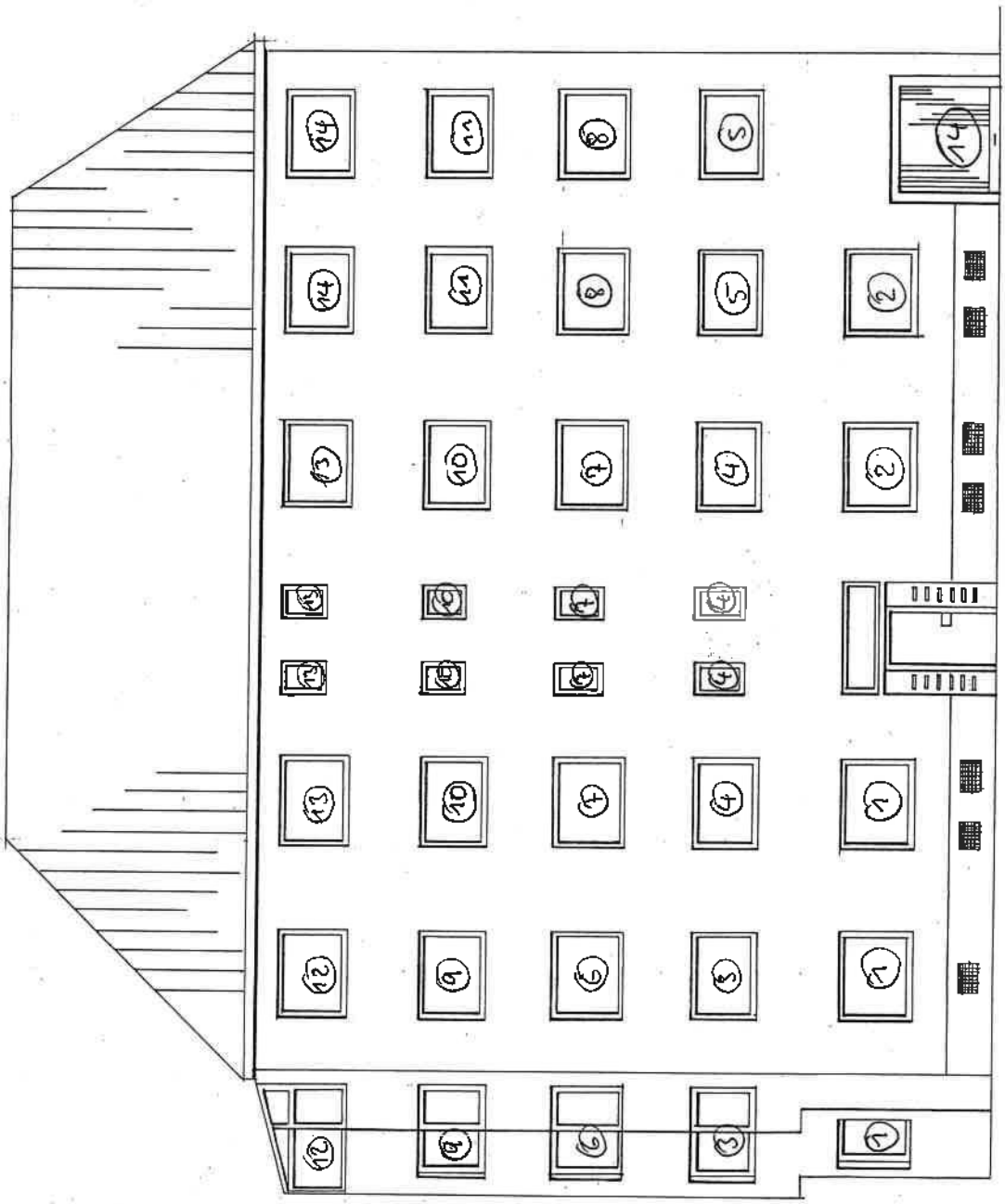
154

61-5 2-9800 3578

vom 20.4. 19 98

STADT ESSEN
Der Oberstadtdirektor
Amt für Stadtplanung u. Bauordnung
I.A.

Projekt:	Ansichten als Anlage zur Teilungserklärung Hedwigstr. 6, 45130 Essen
Planinhalt:	Strassenansicht
Bearbeitet:	SEL / KÖ
Datum:	30.07.98
M.:	1:100
Blatt-Nr.	9



Straßenansicht
Aufteilungsplan