



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

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.

ANONYMISIERTES GUTACHTEN  
(KORREKTUR)

|              |                                                                              |                                          |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Auftraggeber | Amtsgericht Essen<br>Zweigertstraße 52<br>45130 Essen                        |                                          |
| Auftrag      | Zeichen:<br>183 K 34/24                                                      | Datum:<br>4. Oktober 2024                |
| Objekt/Titel | Eigentumswohnung Nr. 7 in der Wohnanlage<br>Fünfhöfestraße 24 in 45329 Essen |                                          |
| Thema        | V e r k e h r s w e r t                                                      |                                          |
| Umfang       | 38    Seiten Text<br>27    Seiten Anlagen                                    | 2    Ausfertigungen<br>--   Ausfertigung |

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Verkehrswert<br>Wohnung Nr. 7 | 95.000 € |
|-------------------------------|----------|

|             |                                                                                   |                                                |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Verteiler   | 2 x Amtsgericht<br>1 x PDF-Datei<br>1 x PDF-Datei (anonymisierte Internetversion) |                                                |
| Bearbeitung | Zeichen: GWG 050-24<br>We-Te                                                      | Datum:<br>16. Dezember 2024 /<br>3. April 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](http://www.wendorff-sv.de)  
[info@wendorff-sv.de](mailto:info@wendorff-sv.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

|      |                                           |          |
|------|-------------------------------------------|----------|
| 1    | ALLGEMEINES                               |          |
| 1.1  | Auftrag und Zweck des Gutachtens          | Seite 4  |
| 1.2  | Miteigentumsanteil                        | Seite 4  |
| 1.3  | Verfahrensbeteiligte                      | Seite 5  |
| 1.4  | Verwalter der Wohnungseigentumswohnanlage | Seite 5  |
| 1.5  | Ortsbesichtigung                          | Seite 5  |
| 1.6  | Wertermittlungstichtag                    | Seite 6  |
| 1.7  | Qualitätsstichtag                         | Seite 6  |
| 1.8  | Allgemeine Wertverhältnisse               | Seite 6  |
| 1.9  | Bau- und Unterhaltungszustand             | Seite 7  |
| 1.10 | Mietverhältnisse                          | Seite 7  |
| 2    | OBJEKTDESCHREIBUNG                        |          |
| 2.1  | Lage und Grundstücksbeschreibung          | Seite 8  |
| 2.2  | Baubeschreibung                           | Seite 11 |
| 2.3  | Gemeinschaftseigentum                     | Seite 12 |
| 2.4  | Sondereigentum Nr. 7                      | Seite 15 |
| 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 23 |
| 4.2  | Mögliche Wertermittlungsverfahren         | Seite 23 |
| 4.3  | Auswahl des Wertermittlungsverfahrens     | Seite 24 |



|     |                                                       |          |
|-----|-------------------------------------------------------|----------|
| 5   | VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT DER<br>WOHNUNG             |          |
| 5.1 | Immobilienrichtwert                                   | Seite 25 |
| 5.2 | Umrechnungsfaktoren                                   | Seite 25 |
| 5.3 | Ausgangswert                                          | Seite 26 |
| 6   | VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT                               |          |
| 6.1 | Monatliche Mieteinnahmen                              | Seite 28 |
| 6.2 | Ertragswertermittlung                                 | Seite 29 |
| 7   | VERKEHRSWERT                                          |          |
| 7.1 | Vorläufiger Vergleichswert                            | Seite 34 |
| 7.2 | Vorläufiger Ertragswert                               | Seite 34 |
| 7.3 | Besondere, objektspezifische Grund-<br>stücksmerkmale | Seite 34 |
| 7.5 | Verkehrswert                                          | Seite 37 |

Anlagen:

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



# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auf Grund des Beschlusses vom 4. Oktober 2024 hat mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben gleichen Datums beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert des 1018,16/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Fünfhöfestraße 24 in 45329 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 7 des Aufteilungsplanes, zu erstatten. Eine erste Version der Bewertung war wegen eines Bezeichnungsfehlers zu korrigieren.

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**

1018,16/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 7 des Aufteilungsplans, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Altenessen beim Amtsgericht Essen, Blatt 9712.

### 1.2.2 **Kataster**

Der Miteigentumsanteil besteht am Grundstück Gemarkung Altenessen, Flur 13, Flurstück 204 (Gebäude- und Freifläche, Fünfhöfestr. 24).



1.2.3 **Größe**

Laut Grundbuch 796 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 31. Oktober 2024 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht bat ich zu einem Ortsbesichtigungstermin für

Montag, den 25. November 2024, 9:00 Uhr.

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

An dem Termin nahmen der Antragsteller, der Vater der Antragsgegnerin sowie zeitweise der derzeitige Mieter teil.



#### 1.6 **Wertermittlungstichtag**

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

25. November 2024.

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



#### 1.9 **Bau- und Unterhaltungszustand**

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

#### 1.10 **Mietverhältnisse**

Die Wohnung ist an den derzeitigen Nutzer seit 2005 vermietet. Aktuell wird eine Kaltmiete von 350 € (zuzüglich hier nicht bewerteter Garage) erzielt.



## 2 OBJEKTBE SCHREIBUNG

### 2.1 Lage- und Grundstücksbeschreibung

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ort und<br>Einwohnerzahl   | Kreisfreie Stadtgemeinde Essen, zum Wert-<br>ermittlungsstichtag ca. 590.000 Einwohner.                                                                                                                                                                                                   |
| Lage im<br>Stadtgebiet     | Im Ortsteil Altenessen-Nord gelegen, ca.<br>4 km Luftlinie nördlich des Stadtzentrums<br>von Essen.                                                                                                                                                                                       |
| Verkehrsanbindung          | Die östlich verlaufende Gladbecker Straße<br>(B 224) verbindet die Essener Innenstadt<br>mit der A 42 am Kreuz-Nord.<br><br>Im Umfeld des Bewertungsobjektes verkeh-<br>ren diverse Buslinien. Außerdem erreicht<br>man die U-Bahn-Haltestelle Altenessen-<br>Mitte wenige 100 m östlich. |
| Nachbarschaft              | Auf der Südostseite der FünfhöfesträÙe<br>schließen einige ein- bis zweigeschossige<br>Wohngebäude an. Im Wesentlichen ist die<br>Umgebung allerdings von Gewerbeflächen<br>geprägt.                                                                                                      |
| Wohn- und<br>Geschäftslage | Einfache Wohnlage an einer nicht unerheb-<br>lich befahrenen Anliegerverkehrsstraße.                                                                                                                                                                                                      |
| Umwelteinflüsse            | Lageuntypische Immissionen oder Umwelt-<br>einflüsse waren bei der Ortsbesichtigung<br>nicht feststellbar und wurden mir nicht ge-<br>schildert. Allerdings ist mit entsprechenden                                                                                                        |



Beeinträchtigungen durch die umgebende gewerbliche Nutzung sowie die westlich verlaufende und stark befahrene B 224 zu rechnen.

Versorgungseinrichtungen

Einige Versorgungseinrichtungen des täglichen und teilweise auch des überregionalen Bedarfs befinden sich im östlich gelegenen Zentrum des Stadtteils Altenessen. Ansonsten wird auf die umgebenden Stadtteile sowie die südlich gelegene Essener Innenstadt verwiesen.

Naherholungsmöglichkeiten

Im Umfeld des Bewertungsobjektes sind Naherholungsmöglichkeiten nur eingeschränkt zu erreichen. Südlich gelangt man zu den Grünflächen an der Berne, südöstlich jenseits der Altenessener Straße zum Kaiser-Wilhelm-Park.

Grundstücksgestalt und -Form

Rechteckiger, durch die überdurchschnittliche Tiefe für eine Bebauung bedingt zweckmäßiger Grundstückszuschnitt.

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Straßenfront    | ca. 17 m |
| Mittlere Breite | ca. 17 m |
| Mittlere Tiefe  | ca. 46 m |

Straßenausbau

Die Fünfhöfestraße ist vollständig ausgebaut. Die Fahrbahnen sind asphaltiert, die Bürgersteige plattiert bzw. mit Betonsteinen befestigt. Die Straße ist 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 Auftragsgegen-



stand und wurden nicht durchgeführt. Aus den möglichen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ergeben sich neben den erwähnten 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 Fünfhöfstraße 24 handelt es sich um ein zweigeschossiges, voll unterkellertes und einseitig angebautes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden. In dem Gebäude befinden sich nach Teilungserklärung sieben Wohnungen. Außerdem wurde im hinteren Grundstücksbereich ein Garagenhof mit sechs eigenständigen Sondereigentumen errichtet.

Die hier zu bewertende Einheit umfasst den gesamten Spitzboden. Der in der Teilungserklärung getrennt ausgewiesene Abstellraum ist baulich in die entsprechend hohen Räume integriert.

Es handelt es sich um eine Zweizimmerwohnung mit zum Wohnraum offenem



Kochbereich, Schlafrum, Diele, Bad und Balkon. Dem Objekt ist ein Kellerraum zugeordnet.

Die Zugangsgestaltung weicht von der Teilungserklärung ab. Die Eingangstür befindet sich nicht im Spitzboden, sondern im Dachgeschoss. Die Treppe von dort nach oben ist offen.

Baujahr Laut Bauakte und Angaben beim Ortstermin 1993.

Aufteilung in Eigentumswohnanlage 2007.

## 2.3 **Gemeinschaftseigentum**

### 2.3.1 **Rohbau / Fassade**

|                            |                                                                          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart           | Massivbau                                                                |
| Fundamente/<br>Bodenplatte | Laut Baubeschreibung Beton BN 50                                         |
| Kellerwände                | Mauerwerk                                                                |
| Außenwände                 | Mauerwerk                                                                |
| Innenwände                 | Laut Baubeschreibung tragend Kalksandstein, nicht tragend Schwemmsteine. |



|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Geschossdecken              | Stahlbeton                                                                            |
| Dachkonstruktion            | Verzimmertes Satteldach mit Krüppelwalm                                               |
| Dacheindeckung/<br>Dachrand | Pfanneneindeckung mit Dachrinnen und Fallrohren aus Kupfer                            |
| Geschosstreppen             | Massivkonstruktion                                                                    |
| Ver- und Entsorgung         | Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonanschluss. Anschluss an die städtische Kanalisation. |
| Fassaden                    | Ziegelverblendmauerwerk                                                               |

### 2.3.2 **Treppenhaus**

|                                 |                                                                   |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Fußböden und Stufen             | Werksteinbelag                                                    |
| Geländer                        | Stahlgeländer mit Stahlhandlauf                                   |
| Wände                           | Strukturputz                                                      |
| Decken- und Treppenuntersichten | Glattputz                                                         |
| Fenster                         | Kunststofffenster mit Isolierverglasung                           |
| Hauseingang                     | Vermutlich kunststoffbeschichtete Metalltür mit Isolierverglasung |



### 2.3.3 **Kellergeschoss**

|                     |                                                                                                                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fußboden            | Estrich                                                                                                                                       |
| Wände               | Mauerwerk                                                                                                                                     |
| Decken              | Stahlbeton                                                                                                                                    |
| Türen               | Einfache Holztüren in Stahleckzargen                                                                                                          |
| Heizung             | Gas-Therme aus dem Baujahr                                                                                                                    |
| Elektroinstallation | auf Putz                                                                                                                                      |
| Fenster             | Stahlkellerfenster verzinkt                                                                                                                   |
| Waschküche          | Beheizter Kellerraum mit nutzungentsprechenden Anschlüssen für alle Einheiten. Einfaches Metallaussgussbecken mit Kaltwasserarmatur auf Putz. |

### 2.3.4 **Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums ist baujahrstypisch gut. Wesentliche, wertbeeinflussende Mängel und Schäden waren nicht feststellbar und wurden mir nicht geschildert.

### 2.3.5 **Energetische Eigenschaften**

Ein nach Energieverbrauch erstellter Energieausweis von Mai 2015 benennt für das Gesamtgebäude einen Endenergiebedarf von 106 kWh/(m<sup>2</sup>·a) sowie einen Primärenergiebedarf von 116 kWh/(m<sup>2</sup>·a).



### 2.3.6 **Garagen**

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sechs Fertiggaragen mit Stahl-Kipptoren. Soweit erkennbar keine Installationen.

### 2.3.7 **Außenanlagen**

Mit Ausnahme der durch Sondernutzungsrechte zugeordneten Gartenflächen sind die Außenanlagen befestigt.

## 2.4 **Sondereigentum Nr. 7**

### 2.4.1 **Ausstattungsstandard**

|                                   |                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fenster                           | Teilweise Kunststoff-, teilweise Holzfenster mit Isolierverglasung. Teilweise handbetriebene Rollläden.                                                                                                        |
| Sanitäre Ausstattung              | Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, zwei Waschbecken mit Einhandarmaturen. Badewanne mit Einhandarmatur und Brausekopf, Duschkabine mit Einhandarmatur. Warmwasserbereitung über elektrischen Durchlauferhitzer. |
| Innenwandbekleidung der Nassräume | Fliesen türhoch.                                                                                                                                                                                               |
| Innentüren                        | Holztüren in Futter und Bekleidung                                                                                                                                                                             |
| Bodenbeläge                       | Sanitärraum und Küche gefliest. Im Wohnraum Dielenparkettboden, im Schlafraum Parkett.                                                                                                                         |



|                     |                                                                                                                                                                                   |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heizung             | Stahlradiatoren mit Thermostatventilen                                                                                                                                            |
| Elektroinstallation | Schalter und Dosen in Großflächenoptik                                                                                                                                            |
| Kellerraum          | Mieterkeller entsprechend der Beschreibung beim Gemeinschaftseigentum. Allerdings wurde der Wohnung mit Änderung der Teilungserklärung der mit Nr. 2 nummerierte Raum zugeordnet. |
| Zugangstreppe       | Treppe vom Dachgeschoss zum Spitzboden in Massivkonstruktion mit Werksteinbelag. Obere Absturzsicherung über Stahlgeländer.                                                       |
| Wohnungseingang     | Einfache Schiebetür in Holzkonstruktion mit diversen Schlössern auf der unteren Eingangsebene.                                                                                    |
| Balkon              | Massivkonstruktion mit Betonfertigteilbrüstung und integrierten Betonkübeln. Bodenbelag Holz-Kunststoffverbund.                                                                   |

#### 2.4.2 **Baulicher Zustand des Sondereigentums**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Sondereigentums ist teilweise noch befriedigend, teilweise jedoch auch schlecht.

Insgesamt ist die Wohnung an sämtlichen Oberflächen und Bauteilen überdurchschnittlich stark abgenutzt. Es besteht ein durchgängiger Reparatur- bzw. Instandsetzungsbedarf.



Des Weiteren waren folgende Mängel und Schäden auffällig:

- Durchgängiger Reparatur- bzw. Instandsetzungsbedarf an allen Fenstern und Fensterbeschlägen
- Erhebliche Abnutzung an den Bodenbelägen sowie den Wand- und Deckenoberflächen
- Instandsetzungsbedarf im Bad wegen durch Kondensat abgelöster Tapete
- Im Nachgang zur Ortsbesichtigung wies der Vater der Antragsgegnerin schriftlich auf mögliche, erhebliche Schäden dadurch hin, dass die in der Wohnung gehaltenen Katzen nicht nur das entsprechende Katzenklo benutzen würden. Anlässlich der Besichtigung erfolgte kein entsprechender Hinweis und waren auch keine entsprechenden Beeinträchtigungen feststellbar.



### 3 GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

#### 3.1 **Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften**

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

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

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

#### 3.2 **Spezielle Grundlagen**

Diesem Gutachten liegen weiterhin zu Grunde:

|           |                                                                                                                                                                                    |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuch | Das Amtsgericht Essen stellte mir mit dem Auftrag am 4. Oktober 2024 eine beglaubigte Ablichtung des Grundbuches von Altenessen beim Amtsgericht Essen, Blatt 9712, zur Verfügung. |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Teilungserklärung    | Auf meinen Antrag vom 14. Oktober 2024 sandte mir das Amtsgericht Essen am 16. Oktober 2024 die Teilungserklärung vom 22. November 2007 mit den Aufteilungsplänen sowie die Änderung vom 3. September 2008 zu.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Baulastenverzeichnis | Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Amt für Stadtplanung und Bauordnung) vom 29. Oktober 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Öffentliche Mittel   | Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Einwohneramt) vom 14. Oktober 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Zeichnungen          | Mit der Teilungserklärung gingen mir die Aufteilungspläne zu (Anlage 6). Allerdings wurde der Spitzboden baurechtlich abweichend genehmigt und ausgeführt. Die entsprechende Zeichnung füge ich ebenfalls bei.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Wohnfläche           | <p>Beim Ortstermin wurde mir eine Wohnflächenermittlung aus dem Jahre 1991, die gerundet mit 56 m<sup>2</sup> schließt, zur Verfügung gestellt. Nach entsprechender Überprüfung stimmt diese nicht mit den Zeichnungen überein und ist teilweise falsch.</p> <p>Vor diesem Hintergrund habe ich eine neue, als Anlage 3 beigefügte Wohnflächenermittlung auf Grundlage der Zeichnungen erstellt. Diese lege ich den weiteren Berechnungen zu Grunde.</p> |



|                     |                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kataster            | Die Katasterangaben wurden dem Grundbuch entnommen.                                                                                                                                                   |
| Immobilienrichtwert | Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Bereich des Bewertungsobjektes einen Immobilienrichtwert zum 1. Januar 2024 veröffentlicht.                                                               |
| Mietvertrag         | Der Mietvertrag wurde mir nicht zur Verfügung gestellt. Ich unterstelle hierin keine wertbeeinflussenden Regelungen.                                                                                  |
| Richtwert           | Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen, veröffentlicht unter <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> zum Stichtag 1. Januar 2024.             |
| Bauakte             | Die Bauakte bei der Stadt Essen habe ich persönlich eingesehen.                                                                                                                                       |
| Sonstige Unterlagen | Beim Ortstermin zur Verfügung gestellter Energieausweis sowie übergebene Wohnflächenermittlung.<br><br>Schriftsatz vom Vater der Antragsgegnerin mit Hinweisen auf mögliche Schäden durch Katzenurin. |

### 3.3

#### **Rechtliche Gegebenheiten**

|                                            |                                                                                                                                |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen | In Abteilung II des Grundbuches von Altenessen, Blatt 9712, ist ein Gasleitungsrecht als Grunddienstbarkeit für den jeweiligen |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Eigentümer des angrenzenden Flurstücks 198 im Jahre 2017 eingetragen.

Des Weiteren soll nach Auskunft beim Orts-termin im Grundbuch des Nachbargrundstückes das Recht zu Gunsten des Bewertungsobjektes vermerkt sein, die offene Dachentwässerung in eine dortige Rigole einzuleiten.

Öffentliche  
Mittel

Laut Auskunft der Stadt Essen vom 14. Oktober 2024 unterliegt das Bewertungsobjekt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 in der geltenden Fassung noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen.

Baulasten

Die Stadt Essen hatte auf meinen Antrag vom 14. Oktober 2024 am 29. Oktober mitgeteilt, dass keine Baulasten für das Grundstück verzeichnet sind (siehe Anlage 4).

Zulässige  
Nutzung

Laut dem über das Internet zugängigen GEO-Portal Ruhr liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des bereits seit 2000 in Aufstellung begriffenen Bebauungsplanes „Teilungsweg“. Da das Gebäude früher errichtet wurde, unterstelle ich ohne detaillierte Prüfung Bestandsschutz und keinen Werteeinfluss aus den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.



|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erschließung        | <p>Die Fünfhöfestraße ist voll 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.</p>                                                                                                                                                                     |
| Baugenehmigung      | <p>Laut Feststellungen vor Ort und der Einsichtnahme in die Bauakte entspricht der Baukörper grundsätzlich den Bauantragsunterlagen.</p> <p>Die fehlende räumliche Abtrennung der Zugangstreppe im Spitzboden wurde mit Nachtrag am 24. Mai 1993 genehmigt.</p>                                                                                                                                           |
| Grundstücksqualität | <p>Der aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgeleitete Richtwert basiert auf einer Grundstückstiefe von etwa 40 m. Die tatsächliche Grundstückstiefe ist größer.</p> <p>Somit kann die vordere Grundstücksfläche mit einer Größe von ca. (17 m x 40 m=) 680 m<sup>2</sup> als Bauland angesehen werden. Bei der Restfläche handelt es sich um eine Garagennutzung.</p> |



## 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 tatsächlich vermietet ist, werden im vorliegenden Fall beide Verfahren zur Findung des Verkehrswertes herangezogen.



## 5 VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT DER WOHNUNG

### 5.1 Immobilienrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsobjektes weist der örtliche Gutachterausschuss den Immobilienrichtwert Nr. 117473 aus. Dieser bezieht sich auf den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen und benennt zum 1. Januar 2024

1.850 €/m<sup>2</sup>

### 5.2 Umrechnungsfaktoren

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

- Baujahr

1993 statt 1962

1,148

- Gebäudestandard

Mittel, keine Umrechnung

1,00



|                                                                                                                                                  |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| - Wohnlage                                                                                                                                       |       |
| Im Immobilienrichtwert berücksichtigt                                                                                                            | 1,00  |
| - Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude                                                                                                            |       |
| 7 WE, keine Umrechnung                                                                                                                           | 1,00  |
| - Balkon / Terrasse                                                                                                                              |       |
| Vorhanden, keine Umrechnung                                                                                                                      | 1,00  |
| - Stellplatz / Garage                                                                                                                            |       |
| Bei der mitvermieteten Garage handelt es sich um ein getrenntes Sondereigentum. Insofern wird hier ein nicht vorhandener Stellplatz unterstellt. | 1,00  |
| - Mietsituation                                                                                                                                  |       |
| Vermietet                                                                                                                                        | 0,896 |
| - Wohnfläche                                                                                                                                     |       |
| 61 statt 69 m <sup>2</sup>                                                                                                                       | 0,99  |

### 5.3

#### **Ausgangswert**

Somit errechnet sich ein Ausgangswert für die zu bewertende Wohnung von

$$1.850 \text{ €/m}^2 \times 1,148 \times 0,896 \times 0,99$$

$$1.884 \text{ €/m}^2$$



Aus der ermittelten Wohnfläche folgen  
insgesamt

61 m<sup>2</sup> x 1.884 €/m<sup>2</sup>, gerundet

115.000 €



## 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                                                   | 7,56 €/m <sup>2</sup> |
| - Punktzahl für Lageklasse 1                                                                 | 94                    |
| - Punktzahl für Wohnfläche (61 m <sup>2</sup> )                                              | 98                    |
| - Punktzahl für Ausstattung und sonstige Einflüsse (Wohnung im DG, Parkett-/Holzdielenbelag) | 98                    |

Somit beträgt der ortsübliche Mietwert

$$7,56 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 0,98 \times 0,98, \text{ gerundet} \quad 6,82 \text{ €/m}^2$$

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



61 m<sup>2</sup> x 6,82 €/m<sup>2</sup>, gerundet

416 €/ Monat

Tatsächlich wird eine niedrigere Miete erzielt. Dies ist jedoch vermutlich auf eine zu niedrige Wohnfläche sowie auf unterbliebene Mietanpassungen zurückzuführen.

## 6.2 **Ertragswertermittlung**

### 6.2.1 **Jahreseinnahme**

Die jährliche Rohmiete beträgt dann

416 €/Monat x 12 Monate

4.992 €

### 6.2.2 **Ausgaben**

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

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

- Verwaltungskosten

412 €



- Mietausfallwagnis

4.992 € x 2 % 100 €

- Instandhaltungskosten

61 m<sup>2</sup> x 13,50 €/m<sup>2</sup> 824 €

Gesamt - 1.336 €

### 6.2.3 **Reinertrag**

Aus der Differenz ergibt sich der  
Reinertrag von 3.656 €

### 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. 17473 für zwei- bis dreigeschossige Wohnbauflächen mit einer Baulandtiefe von 40 m gibt der Gutachterausschuss zum 1. Januar 2024 an mit

210 €/m<sup>2</sup>



Hieraus ergibt sich ein überschlägiger  
Bodenwert des Grundstückes wie  
folgt:

*Baulandanteil*

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| $680 \text{ m}^2 \times 210 \text{ €/m}^2$ | 142.800 € |
|--------------------------------------------|-----------|

*Garagenhof*

|                                                       |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|
| $116 \text{ m}^2 \times 210 \text{ €/m}^2 \times 0,3$ | <u>7.308 €</u> |
|-------------------------------------------------------|----------------|

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Bodenwert gesamt, gerundet | 150.000 € |
|----------------------------|-----------|

Für das Bewertungsobjekt folgt auf  
Grund der Miteigentumsanteile ein  
Anteil von

|                                           |          |
|-------------------------------------------|----------|
| $1018,16/10.000 \times 150.000 \text{ €}$ | 15.272 € |
|-------------------------------------------|----------|

## 6.2.5 **Liegenschaftszinssatz**

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

Gegenüber den veröffentlichten Mit-  
telwerten hat das Bewertungsobjekt



einen niedrigen Kaufpreis pro m<sup>2</sup> sowie unterdurchschnittliche Mieteinnahmen. Diese Eigenschaften wirken wertmindernd und rechtfertigen einen Zuschlag auf den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von ca. 10 % und somit einen objektspezifischen Ansatz von 2,2 %.

#### 6.2.6 **Reinertragsanteil des Bodens**

Der Reinertragsanteil des Bodens einschließlich der Erschließungskosten ist abzuziehen.

Bodenwertanteil wie oben ermittelt:

15.272 €

15.272 € x 2,2 %

- 336 €

#### 6.2.7 **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen**

Es ergibt sich ein Reinertrag der baulichen Anlagen von:

3.656 € - 336 €

3.320 €

#### 6.2.8 **Restnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohnobjekten wird zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze vom Gutachterausschuss für Grundstückswer-



te 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 Anlage 2 ImmoWertV mit 4 (von 20) Modernisierungspunkten. Es errechnet sich gemäß den dort benannten Berechnungsgrundlagen eine Restnutzungsdauer von

$$0,73 \times 31^2 / 80 - 1,577 \times 31 \\ + 1,1133 \times 80$$

49 Jahre

#### 6.2.9 **Vervielfältiger**

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,2 % und einer Restnutzungsdauer von 49 Jahren ergibt sich gemäß Annex zur ImmoWertV ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von 29,86.

#### 6.2.10 **Ertragswert des Miteigentumsanteils**

Der Ertragswert beträgt somit

$$3.320 \text{ €} \times 29,86 \quad 99.135 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwertanteil} \quad \underline{15.272 \text{ €}}$$

$$\text{Ertragswert des Miteigentumsanteils,} \\ \text{gerundet} \quad \underline{114.500 \text{ €}}$$



## 7 VERKEHRSWERT

### 7.1 **Vorläufiger Vergleichswert**

Unter Punkt 5 wurde der vorläufige Vergleichswert der Wohnung errechnet mit

115.000 €

### 7.2 **Vorläufiger Ertragswert**

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

114.500 €

### 7.3 **Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Nach Auskunft beim Ortstermin sowie laut Rücksprache mit der WEG-Verwaltung besteht eine marktübliche Instandhaltungsrücklage.

Wertbeeinflussende Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum waren bei der Ortsbesichtigung nicht



feststellbar und sind der Hausverwaltung nicht bekannt.

Insofern erfolgt hieraus kein Werteinfluss.

0 €

### 7.3.2 **Rechte und Belastungen**

Die unter Punkt 3.3 beschriebenen Rechte und Belastungen haben üblicherweise keinen Werteinfluss auf eine einzelne Eigentumswohnung in der Wohnanlage.

### 7.3.3 **Mängel und Schäden am Sondereigentum**

Wie unter Punkt 2.4.2 beschrieben, ist die Wohnung insgesamt in einem schlechten Pflege- und Unterhaltungszustand.

Für die notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen würde ein potenzieller Erwerberkreis etwa einen Wertabzug vornehmen in einer Größenordnung von 150 bis 250 €/m<sup>2</sup> bzw. im Mittel

61 m<sup>2</sup> x 200 €/m<sup>2</sup>

- 12.200 €

Allerdings ist unklar, wann diese Kosten auf Grundlage des bestehenden Mietverhältnisses anfallen. Insofern



wären sie entsprechend abzuzinsen und werden als Werteinfluss angesetzt mit einem Anteil von 90 % bzw. von gerundet

- 11.000 €

#### 7.3.4 **Mietmindereinnahmen**

Auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen könnte die derzeit gezahlte Miete von 350 €/Monat kurzfristig nahezu auf die der Wertermittlung zu Grunde gelegte Einnahme angepasst werden.

Allerdings ist ein entsprechendes Vorgehen u.a. auf Grund des Wohnungszustandes mit einem nicht unerheblichen Risiko auch einer eventuellen rechtlichen Auseinandersetzung verbunden.

Gesicherte statistische Erkenntnisse über einen angemessenen Wertabschlag hierfür liegen nicht vor. Nach sachverständiger Einschätzung würde ein Erwerberkreis etwa einen Wertabzug vornehmen in einer Größenordnung von 3 bis 4 % des Ausgangswertes ohne besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale bzw. von gerundet

- 4.000 €



7.5

**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 sind die Ergebnisse beider Berechnungsverfahren nahezu identisch.

Somit ergibt sich ein Ausgangswert von 115.000 €

Wertabschlag für besondere, objekt-spezifische Grundstücksmerkmale

- (11.000 € + 4.000 €) - 15.000 €

Zwischensumme 100.000 €

Die Berechnungen beruhen im Wesentlichen auf Daten zum 1. Januar 2024. Diverse Marktteilnehmer berichten jedoch von einem nicht unerheblichen Nachfragerückgang im Laufe des Jahres. Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein Wertabschlag nach sachverständiger Einschätzung in einer Größenordnung von ca. 3 bis 7 %, im Mittel etwa 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 1018,16/10.000 am Grundstück Fünfhöfestraße 24 in 45329 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 7 des Aufteilungsplanes,



zum Wertermittlungstichtag 25. November 2024 einen Verkehrswert  
für angemessen in Höhe von

**95.000 Euro**

in Worten: fünfundneunzigtausend Euro

Mülheim an der Ruhr, den 16. Dezember 2024 / 3. April 2025

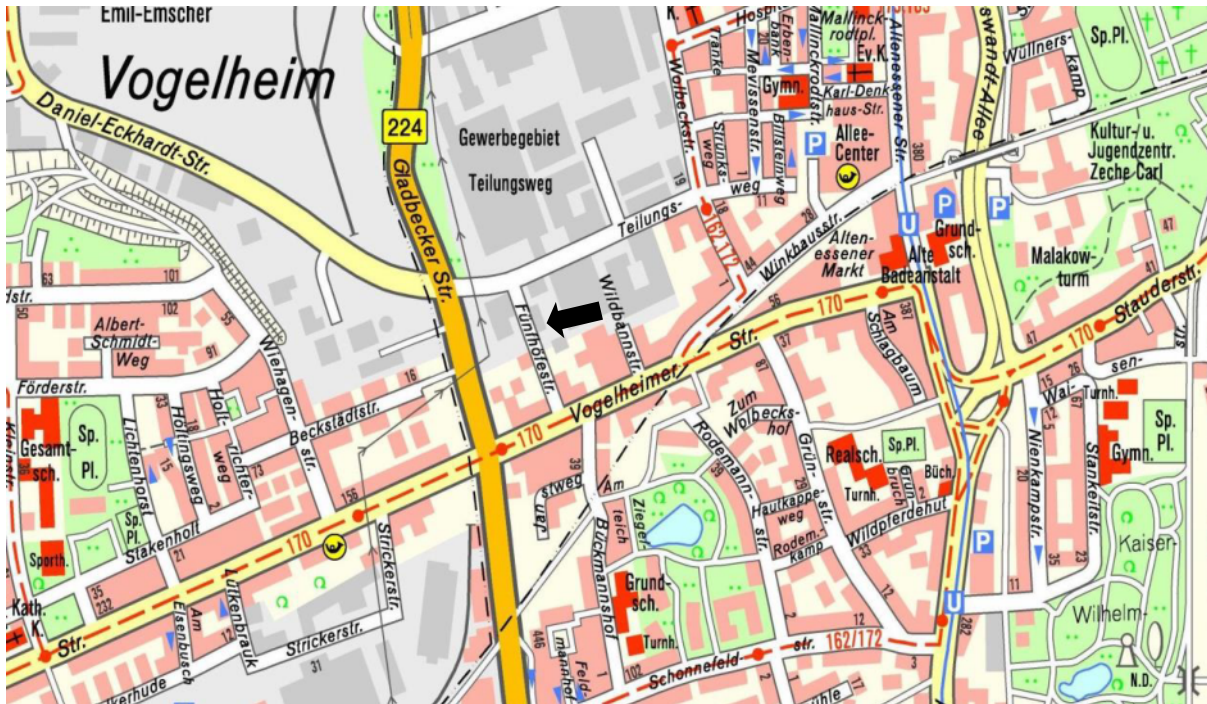
*Wendorff*



Dipl.-Ing.  
Jochen Wendorff  
Sechswärtiger für  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken  
öffentlich bestellt und vereidigt

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





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



**Stadt Essen  
Katasteramt**

Lindenallee 10  
45127 Essen

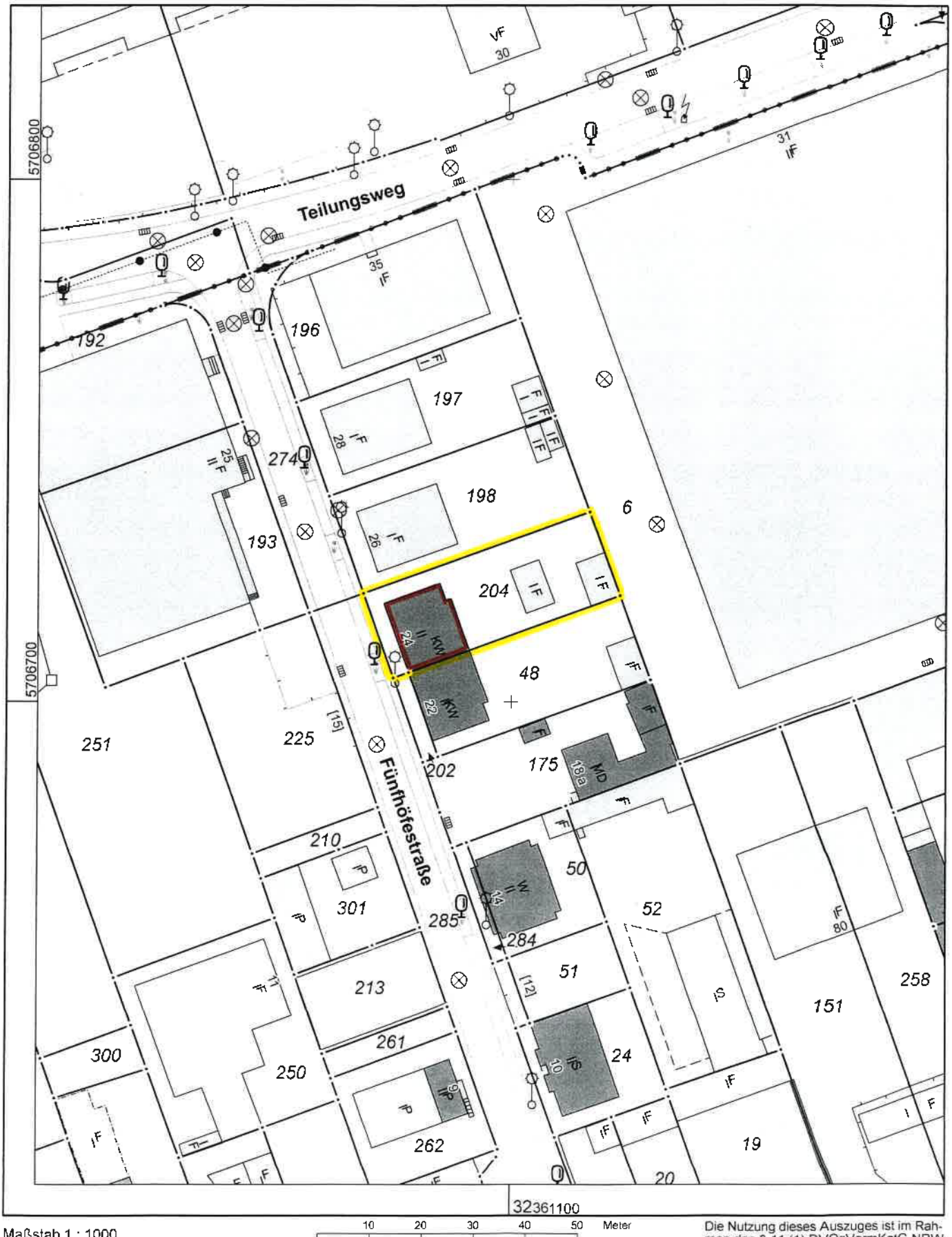
Anlage 2 zum GWG 050-24

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

- mit kommunalen Ergänzungen -  
Stadtgrundkarte 1:1000

Flurstück: 204  
Flur: 13  
Gemarkung: Altenessen  
Fünfhöfestr. 24, Essen

Erstellt: 16.10.2024  
Zeichen: El-Nr. 3201



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.



## ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER WOHNFLÄCHE

in Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Zeichnungen. Für die Anwendung der WoFIV liegen keine geeigneten Pläne vor.

### Wohnen

$$\begin{aligned}
 & 6,27 \text{ m} \times 3,395 \text{ m} \\
 - & 3,395 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} \times 0,5 \times 2
 \end{aligned}
 \qquad 17,89 \text{ m}^2$$

### Essen / Küche

$$\begin{aligned}
 & 4,605 \text{ m} \times 2,815 \text{ m} \\
 - & 4,605 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} \times 0,5
 \end{aligned}
 \qquad 10,66 \text{ m}^2$$

### Diele

$$\begin{aligned}
 & 6,07 \text{ m} \times 1,81 \text{ m} \\
 - & 6,07 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} \times 0,5
 \end{aligned}
 \qquad 7,95 \text{ m}^2$$

### Schlafen / Flur

$$\begin{aligned}
 & 5,09 \text{ m} \times 3,965 \text{ m} \\
 - & 0,115 \text{ m} \times 3,965 \text{ m} \\
 - & (5,09 - 0,115) \text{ m} \times 1,00 \text{ m} \times 0,5 \\
 - & 0,50 \text{ m} \times 1,40 \text{ m}
 \end{aligned}
 \qquad 16,54 \text{ m}^2$$

### Bad

$$\begin{aligned}
 & 5,09 \text{ m} \times 2,20 \text{ m} \\
 - & 5,09 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} \times 0,5
 \end{aligned}
 \qquad 8,65 \text{ m}^2$$



**Balkon zu ¼**

4,00 m x 1,00 m x 0,25

1,00 m²

Zwischensumme

62,69 m²

Abzüglich 3 % für Innenputz, Wandverkleidungen  
u.ä.

- 1,88 m²

Gesamt

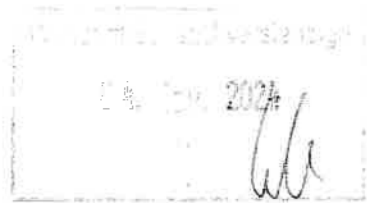
60,81 m²

Gerundet

61,00 m²

Mülheim an der Ruhr, den 16. Dezember 2024

We - Te



**STADT ESSEN**

**Der Oberbürgermeister**

**Amt für Stadtplanung und  
Bauordnung**

Deutschlandhaus, Lindenallee 1  
45127 Essen

**Baulasten**

Herr Zarth

Raum 262  
Telefon +49 201 88 61123  
Telefax +49 201 88 61005  
E-Mail justin.zarth@  
amt61.essen.de

29.10.2024

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

Wendorff  
Bausachverständige  
Tourainer Ring 4  
45468 Mülheim an der Ruhr

|               |                                                                                |                 |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Vorhaben      | <b>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Essen</b>                   |                 |
| Grundstück    | Essen – Altenessen                                                             | Fünfhöfestr. 24 |
| Gemarkung     | Altenessen                                                                     |                 |
| Flur          | 13                                                                             |                 |
| Flurstück     | 204                                                                            |                 |
| Aktenzeichen  | <b>61-1-5-06478-2024</b>                                                       |                 |
| Antragsteller | Wendorff Bausachverständige<br>Antrag vom 14.10.2024 – Ihr Zeichen: GWG 050-24 |                 |

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): 36-3.441369.0-0356**

|         |                 |                                                  |
|---------|-----------------|--------------------------------------------------|
| KONTEN: | Sparkasse Essen | IBAN: DE09360501050000560003<br>BIC: SPESDE33XXX |
|         | Postbank Essen  | IBAN: DE96360100430000288438<br>BIC: PBNKDEFFXXX |

Bei Zahlung ist die Angabe des **Vertragsgegenstandes** unbedingt erforderlich.  
Sollten Sie den Fälligkeitstermin nicht einhalten, bin ich leider gezwungen, die Bei-



www.essen.de