



Wendorff • Tourainer Ring 4 • 45468 Mülheim an der Ruhr

Dipl.-Ing.
Eike Jürgen Wendorff
Architekt

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

ANONYMISIERTES GUTACHTEN

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

Mitglied in der Sachver-
ständigen-Gemeinschaft
Bauwesen SGB.

Auftraggeber	Amtsgericht Essen Zweigertstraße 52 45130 Essen		
Auftrag	Zeichen: 183 K 35/25	Datum: 7. April 2025	
Objekt/Titel	Eigentumswohnung Nr. 5 des Aufteilungsplan- es in der Wohnanlage Veledastraße 2 / Wüstenhöferstraße in 45355 Essen		
Thema	Verkehrswert überwiegend nach äußerem Eindruck		
Umfang	35 Seiten Text 26 Seiten Anlagen	5 --	Ausfertigungen Ausfertigung

Verkehrswert (überwiegend nach äußerem Eindruck)	125.000 €
--	------------------

Verteiler	5 x Amtsgericht 1 x PDF-Datei 1 x PDF-Datei (anonymisierte Internetversion)		
Bearbeitung	Zeichen: GWG 042-25 We-Te	Datum: 5. November 2025	

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

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

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	
1.1	Auftrag und Zweck des Gutachtens	Seite 4
1.2	Miteigentumsanteil	Seite 4
1.3	Verfahrensbeteiligte	Seite 5
1.4	Verwalter der Wohnungseigentumswohnanlage	Seite 5
1.5	Ortsbesichtigung	Seite 5
1.6	Wertermittlungsstichtag	Seite 6
1.7	Qualitätsstichtag	Seite 6
1.8	Allgemeine Wertverhältnisse	Seite 6
1.9	Bau- und Unterhaltungszustand	Seite 7
1.10	Mietverhältnisse	Seite 7
1.11	Hausgeld	Seite 7
2	OBJEKTDESCHEIBUNG	
2.1	Lage und Grundstücksbeschreibung	Seite 8
2.2	Baubeschreibung	Seite 11
3	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	
3.1	Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften	Seite 16
3.2	Spezielle Grundlagen	Seite 16
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	Seite 18
4	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	
4.1	Definition des Verkehrswertes	Seite 21
4.2	Mögliche Wertermittlungsverfahren	Seite 21
4.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 22



5	VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT	
5.1	Immobilienrichtwert	Seite 23
5.2	Umrechnungsfaktoren	Seite 23
5.3	Ausgangswert	Seite 24
6	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	
6.1	Monatliche Mieteinnahmen	Seite 25
6.2	Ertragswertermittlung	Seite 26
7	VERGLEICHSWERT DES STELLPLATZES	Seite 31
8	VERKEHRSWERT	
8.1	Vorläufiger Vergleichswert	Seite 32
8.2	Vorläufiger Ertragswert	Seite 32
8.3	Besondere, objektspezifische Grund- stücksmerkmale	Seite 32
8.4	Verkehrswert	Seite 33

Anlagen:

- 1 - Stadtplan
- 2 - Lageplan 1:1000
- 3 - Überschlägige Ermittlung der Wohnflächen
- 4 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- 5 - Fotos
- 6 - Zeichnungen



1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auf Grund des Beschlusses vom 9. Juli 2025 beauftragte mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben gleichen Datums, ein Gutachten über den Verkehrswert des 218,35/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Veleddastraße 2 / Wüstenhöferstraße in 45355 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. OG gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung, zu erstatten.

Das Gutachten soll der Zwangsversteigerung des Miteigentumsanteils zu Grunde gelegt werden.

1.2 Miteigentumsanteil

Der zu bewertende Miteigentumsanteil ist durch folgende Grundstücksdaten gekennzeichnet:

1.2.1 **Grundbuch**

218,35/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bochold beim Amtsgericht Essen-Borbeck, Blatt 1948.

Der Wohnung sind ein Kellerraum sowie ein Einstellplatz in der Tiefgarage auf einem Doppelparker zugeordnet.



1.2.2 **Kataster**

Der Miteigentumsanteil besteht am Grundstück Gemarkung Bochold, Flur 33, Flurstück 255 (Hof- und Gebäudefläche, Veledastraße 2 / Wüstenhöferstraße).

1.2.3 **Größe**

Laut Grundbuch 2.141 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 6. August 2025 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht bat ich zu einem Ortstermin für

Freitag, den 29. August 2025, 11:30 Uhr.

Ich habe das Grundstück sowie das Gebäude Veledastraße 2, soweit zugänglich, 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.



Zum Sondereigentum öffnete mir die nach ihren Angaben Schwiegermutter der Schuldnerin. Nach telefonischer Rücksprache mit ihrem Sohn wurde mir jedoch die Innenbesichtigung untersagt.

Insofern erfolgt die Bewertung des Sondereigentums im Wesentlichen nach äußerem Eindruck.

1.6 **Wertermittlungstichtag**

Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens ist das Datum der Ortsbesichtigung, nämlich der

29. August 2025.

1.7 **Qualitätstichtag**

Der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag.

1.8 **Allgemeine Wertverhältnisse**

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

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



- Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, www.wirtschaft.nrw.de
- Bundesagentur für Arbeit, www.arbeitsagentur.de
- Deutsche Bundesbank, www.bundesbank.de
- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, www.bmwk.de

1.9 **Bau- und Unterhaltungszustand**

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

1.10 **Mietverhältnisse**

Die Wohnung wird, soweit vor Ort feststellbar, von der Schwiegermutter der Schuldnerin vermutlich unentgeltlich genutzt.

1.11 **Hausgeld**

Laut Auskunft der Hausverwaltung betrug das Hausgeld im Jahre 2024 4.068 € (339 € monatlich).



2 OBJEKT BESCHREIBUNG

2.1 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl	Kreisfreie Stadtgemeinde Essen, zum Wertermittlungsstichtag ca. 590.000 Einwohner.
Lage im Stadtgebiet	Im Stadtteil Bochold und ca. 4 km nordwestlich des Stadtzentrums von Essen sowie nur wenige 100 m südlich des Nebenzentrums von Essen-Borbeck gelegen.
Verkehrsanbindung	<p>Über diverse Nebenstraßen gelangt man südlich zur B 231 und hierüber bzw. über die B 224 zur Essener Innenstadt. Die A 40 erreicht man Luftlinie ca. 3 km südlich, die A 42 Luftlinie ca. 4 km nördlich.</p> <p>Auf der Wüstenhöferstraße verkehrt eine Buslinie. Außerdem sind die S-Bahn-Haltestelle Essen-Borbeck sowie Straßenbahnhaltestellen im Nebenzentrum von Essen-Borbeck gut erreichbar.</p>
Nachbarschaft	An der Vedulastraße Hochhausbebauung sowie eine Kindertagesstätte. Entlang der Wüstenhöferstraße inhomogene und überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung mit ausgebauten Dachgeschossen. Südwestlich des Bewertungsobjektes ein Schulgebäude.



Wohn- und Geschäftslage	Einfache bis mittlere Wohnlage an einer Sackgasse.
Umwelteinflüsse	Lageuntypische Immissionen oder Umwelteinflüsse waren bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbar und wurden mir nicht geschildert.
Versorgungseinrichtungen	Versorgungseinrichtungen des täglichen und teilweise auch des überregionalen Bedarfs sind im nördlich gelegenen Nebenzentrum von Essen-Borbeck gut erreichbar. Ansonsten wird auf die umgebenden Ortsteile sowie die Innenstadt verwiesen.
Naherholungsmöglichkeiten	Rund um den Stadtteil finden sich diverse, überwiegend kleinere Grünanlagen. Beispielfhaft sind südöstlich die Freifläche am Borbecker Mühlenbach und südwestlich der Schlosspark mit Residenzaue sowie nordwestlich die Grünflächen am Pausmühlenbach zu erreichen.
Grundstücksgestalt und -Form	Unregelmäßiger, für eine innerstädtische Hochhausbebauung mit Einschränkungen zweckmäßiger Grundstückszuschnitt. Das Gelände fällt nach Südosten ab. Straßenfronten: - zur Veledastraße ca. 52 m - zur Wüstenhöferstraße ca. 56 m Mittlere Breite ca. 40 m Mittlere Tiefe ca. 53 m



Straßenausbau	<p>Die Veledastraße und die Wüstenhöferstraße sind vollständig ausgebaut. Die Fahrbahnen sind asphaltiert, die Gehwege plattiert. Die Straßen sind beleuchtet.</p> <p>Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.</p>
Bergbau	<p>Hinweise auf eventuelle bergbauliche Einflüsse ergeben sich weder aus dem Grundbuch (z. B. Bergschädenminderverzicht) noch aus den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird unterstellt, dass aus einem eventuell ehemals unter diesem Bereich umgegangenen Bergbau heute keine Auswirkungen mehr zu erwarten sind.</p> <p>Zur endgültigen Abklärung wäre ein entsprechendes Fachgutachten einzuholen. Weitere Auskünfte erteilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in Dortmund.</p>
Hochwasser	<p>Das Grundstück liegt nicht im Hochwassergefahrengelände.</p>
Altlasten	<p>Auf Altlasten ergaben sich bei der Ortsbesichtigung keine Hinweise. Entsprechende Untersuchungen sind jedoch nicht Gegenstand dieses Gutachtens.</p>



Bodenbeschaffenheit

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

2.2 **Baubeschreibung**

2.2.1 **Allgemeine Angaben**

Gebäudeart und Nutzung

Die Eigentumswohnanlage besteht aus einem achtgeschossigen Wohnhaus mit zusätzlicher Penthouseebene. In einem Kellergeschoss befinden sich im Wesentlichen die Abstellräume sowie angrenzend an das Hauptgebäude eine eingeschossige Tiefgarage.

Laut Teilungserklärung umfasst das Gebäude insgesamt 33 Eigentumswohnungen sowie die gleiche Zahl an Stellplätzen, überwiegend als Doppelparker auf zwei Ebenen.



Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 5 befindet sich im 1. Obergeschoss links. Nach Zeichnung besteht sie aus zwei Zimmern, zwei Fluren, Küche, Bad, Abstellraum und Balkon. Der Wohnung sind ein Keller- raum sowie ein Einstellplatz in der Tiefgara- ge auf einer unteren Ebene zugeordnet.

Baujahr Laut Bauakte erfolgte die Schlussabnahme im August 1982.

2.2.2 **Gemeinschaftseigentum**

2.2.2.1 Rohbau / Fassade

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Laut Baubeschreibung Einzel- und Streifenfundamente
Bodenplatte	Beton bzw. Stahlbeton
Kellerwände	Laut Baubeschreibung teilweise Beton, teilweise Mauerwerk.
Außenwände	Laut Baubeschreibung teilweise Beton, teilweise Mauerwerk.
Innenwände	Laut Baubeschreibung Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Stahlbeton-Flachdach



Dacheindeckung/ Dachrand	laut Baubeschreibung bekieste Flachdach- abklebung
Geschosstreppen	Massivkonstruktion
Ver- und Entsorgung	Wasser-, Strom-, Fernwärme- und Telefon- anschluss, Anschluss an die städtische Kana- lisation.
Balkon	Massivkonstruktion mit Stahlgeländern, Glas- füllung und Pflanzkübeln
Fassadenverkleidung	Laut Baubeschreibung Aluminiumbleche

2.2.2.2 Treppenhaus

Fußboden und Stufen	Werksteinbelag
Geländer	Innenseitiger Handlauf
Wände	Strukturputz mit Anstrich
Decken und Trep- penuntersichten	Glattputz mit Anstrich
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Rauch-Wärmeabzug über der obersten Ebe- ne.
Aufzug	Personenaufzug mit einer Tragkraft von 450 kg oder 6 Personen aus dem Baujahr 1981, umgebaut 2004.



Wände und Decke Stahlblechverkleidung,
Fußboden Kunststoff-Noppenboden.

Eingangsgestaltung Kunststoffbeschichtete Metalltüranlage mit
Isolierverglasung. Integrierte Klingelanlage
mit Gegensprechfunktion und Briefkästen.

2.2.2.3 Tiefgarage

Stahlbetonkonstruktion mit mechanischer Entlüftungsanlage. Doppel-
parksysteme in Schrägstellung in Stahlkonstruktion. Soweit erkenn-
bar, Segmenttoranlagen. Die Garage war teilweise nicht zugänglich.

2.2.2.4 Keller

Massivkonstruktion mit Estrichboden. Einfache Holztüren zu den Ab-
stellräumen. Elektroinstallation auf Putz.

2.2.2.5 Außenanlagen

Befestigte Zuwegungen zum Hauseingang sowie zur Tiefgarage. Im
Übrigen gärtnerisch gestaltete Außenanlagen, überwiegend als Ra-
senflächen mit Ziersträuchern sowie diversen mittelhohen Bäumen.
Überwiegend keine Einfriedung, ansonsten über Bewuchs.

2.2.2.6 Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums ist,
soweit erkennbar, im Allgemeinen befriedigend. Laut Auskunft der
WEG-Verwaltung sind aktuell keine wesentlichen, wertbeeinflussen-
den Mängel oder Schäden bekannt.



2.2.3 **Energetische Eigenschaften**

Ein nach Verbrauch erstellter Energieausweis aus September 2018 weist eine Beheizung über Fernwärme mit einem Endenergiebedarf des Gebäudes von 82 kWh/(m²·a) und einen Primärenergieverbrauch von 107 kWh/(m²·a) aus.

2.2.4 **Sondereigentum**

2.2.4.1 Ausstattungsstandard

Soweit von außen erkennbar, hat die Wohnung Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Des Weiteren war durch die geöffnete Wohnungstür ein Naturstein-Bodenbelag sichtbar. Ansonsten wurde mir eine Innenbesichtigung nicht gestattet.

2.2.4.2 Baulicher Zustand des Sondereigentums

Mangels abweichender Angaben gehe ich vorerst von einem baujahrstypisch durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand aus.

2.2.4.3 Stellplatz

Zur Wohnung gehört ein Einstellplatz auf der unteren Ebene des Doppelparksystems.

2.2.4.4 Kellerraum

Der Kellerbereich war nicht zugänglich. Mangels anderer Angaben unterstelle ich eine Ausstattung entsprechend dem unter Punkt 2.2.2.6 beschriebenen Gemeinschaftseigentum.



3 GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

3.1 **Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften**

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

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

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

3.2 **Spezielle Grundlagen**

Diesem Gutachten liegen weiterhin zu Grunde:

Grundbuch	Das Amtsgericht Essen stellte mir mit dem Auftrag am 9. Juli 2025 eine beglaubigte Ablichtung des Wohnungsgrundbuches von Bochold beim Amtsgericht Essen-Borbeck, Blatt 1948, zur Verfügung.
-----------	--



Teilungserklärung	Auf meinen Antrag vom 21. Juli 2025 hin sandte mir das Amtsgericht Essen-Borbeck die Teilungserklärung vom 11. Juli 1979 sowie eine Ergänzung vom 21. Februar 1980 zu.
Baulastenverzeichnis	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Amt für Stadtplanung und Bauordnung) vom 31. Juli 2025 (Anlage 4).
Öffentliche Mittel	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen vom 22. Juli 2025.
Zeichnungen / Wohnflächenberechnung	<p>Das Amtsgericht Essen-Borbeck konnte mir trotz entsprechender Bitte keine Aufteilungspläne zur Verfügung stellen. Daher sind die Bauzeichnungen Grundlage der überschlägigen Wohnflächenberechnung in Anlage 3.</p> <p>Ausschnittskopien der Grundrisse des Erdgeschosses sowie des Kellergeschosses und einen Übersichtsplan zum Kellergeschoss aus der Ergänzung zur Teilungserklärung füge ich diesem Gutachten als Anlage 6 bei.</p>
Kataster	Die Katasterangaben wurden dem Grundbuch entnommen.



Immobilienrichtwert	Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Bereich des Bewertungsobjektes einen Immobilienrichtwert zum 1. Januar 2025 veröffentlicht.
Richtwert	Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de zum Stichtag 1. Januar 2025.
Bauakte	Die Bauakte bei der Stadt Essen habe ich persönlich eingesehen.
Energieausweis	Einen Energieausweis aus September 2018 erhielt ich über die Hausverwaltung.

3.3

Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	Keine wertbeeinflussenden Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.
Öffentliche Mittel	Die Stadt Essen teilte mit Schreiben vom 22. Juli 2025 mit, dass das Objekt 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 unterliegt.



Baulasten

Laut Auskunft der Stadt Essen vom 31. Juli 2025 ist folgende Baulast für das Grundstück verzeichnet (Anlage 4):

Verpflichtung, jederzeit eine Teilfläche des Grundstücks als Fahr- und Gehweg zugunsten der Grundstücke Veledastr., Gemarkung Bochohd, Flur 33, Flurstücke 256 und 259 anlegen und nutzen zu lassen.

Eingetragen auf Grund der Verpflichtungserklärung vom 22.09.1978 am 22.09.1978.

Zulässige
Nutzung

Laut Veröffentlichung im Geoportal Ruhr liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des seit 7. Dezember 1973 rechtsgültigen Bebauungsplanes „Borbeck – Neuplanung des Ortskerns -, 1. Änderung zu Nr. 310“.

Dort ist der Bereich des Bewertungsobjektes als allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,6 bei bis zu achtgeschossiger Bebauung vorgesehen.

Da das Bewertungsobjekt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes errichtet wurde, unterstelle ich keinen sich hieraus ergebenden Werteeinfluss.

Erschließung

Die Veledastraße und die Wüstenhöferstraße sind voll ausgebaut. Ich gehe deshalb ohne



Prüfung davon aus, dass die Erschließungskosten bezahlt sind. Andernfalls sind die unten ermittelten Verkehrswerte um die offestehenden Beträge zu mindern.

Baugenehmigung

Nach Einsicht in die Bauakte gehe ich davon aus, dass die Gebäude in ihren wesentlichen Teilen genehmigt sind.



4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

4.1 **Definition des Verkehrswertes (Marktwert)**

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ... ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.2 **Mögliche Wertermittlungsverfahren**

Ergänzend bestimmt § 6 ImmoWertV:

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Nach § 14 ImmoWertV werden Bodenwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt und gegebenenfalls angepasst. Hierzu sind insbesondere die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstückes gemäß § 16 ImmoWertV heranzuziehen.



4.3

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen ist in der Regel das Vergleichswertverfahren anzuwenden, sofern geeignete Verkaufspreise von vergleichbaren Objekten vorliegen.

Im vorliegenden Fall liegt ein vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichter Immobilienrichtwert vor. Unter Berücksichtigung entsprechender Anpassungsfaktoren kann deshalb das Vergleichswertverfahren angewendet werden.

Der Verkehrswert von vermieteten bzw. zu vermietenden Eigentumswohnungen, bei denen es dem Eigentümer in erster Linie auf den Ertrag ankommt, kann außerdem nach dem Ertragswertverfahren ermittelt werden.

Da das Objekt grundsätzlich auch für eine Vermietung in Frage kommt, werden im vorliegenden Fall beide Verfahren zur Findung des Verkehrswertes herangezogen.

Ergänzend bewerte ich den zugehörigen Stellplatz im Vergleichswertverfahren.



5 VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT

5.1 **Immobilienrichtwert**

Für den Bereich des Bewertungsobjektes weist der örtliche Gutachterausschuss den Immobilienrichtwert Nr. 117430 aus. Dieser bezieht sich auf den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen und benennt zum 1. Januar 2025

1.900 €/m²

5.2 **Umrechnungsfaktoren**

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

- Baujahr

1982 statt 1962

1,069

- Gebäudestandard

Mittel

1,00

- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

> 13 WE

0,906



- Balkon / Terrasse	
Vorhanden	1,00
- Stellplatz / Garage	
Vorhanden	1,02
- Mietsituation	
Unvermietet	1,00
- Wohnfläche	
61 statt 69 m ²	0,99

5.3 Ausgangswert

Somit errechnet sich ein Ausgangswert für die zu bewertende Wohnung von

$$1.900 \text{ €/m}^2 \times 1,069 \times 0,906 \times 1,02 \times 0,99 = 1.858 \text{ €/m}^2$$

Aus der in Anlage 3 ermittelten Wohnfläche folgen insgesamt

$$61 \text{ m}^2 \times 1.858 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet} = \underline{\underline{113.500 \text{ €}}}$$



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 ²
- Punktzahl für Lageklasse 2	94
- Punktzahl für Wohnfläche (61 m ²)	98
- Punktzahl für Ausstattung und sonstige Einflüsse (Natursteinboden)	99

Danach beträgt der ortsübliche Mietwert

$$7,56 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 0,98 \times 0,99 \qquad 6,89 \text{ €/m}^2$$

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

$$61 \text{ m}^2 \times 6,89 \text{ €/m}^2 \qquad 420 \text{ €/ Monat}$$



6.2 **Ertragswertermittlung**

6.2.1 **Jahreseinnahme**

Die jährliche Rohmiete beträgt dann

420 €/Monat x 12 Monate 5.040 €

6.2.2 **Ausgaben**

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

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

- Verwaltungskosten	420 €
- Mietausfallwagnis	
5.040 € x 2 %	101 €
- Instandhaltungskosten	
61 m ² x 13,80 €/m ²	<u>842 €</u>
Gesamt	<u>- 1.363 €</u>



6.2.3 **Reinertrag**

Aus der Differenz ergibt sich der
Reinertrag von

3.677 €

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. 17430 für zwei- bis achtgeschossige Wohnbauflächen mit einer Baulandtiefe von 40 m gibt der Gutachterausschuss zum 1. Januar 2025 an mit

310 €/m²

Die Ecklage rechtfertigt einen Abschlag in einer Größenordnung von ca. 5 % und somit einen Ausgangswert von gerundet

295 €/m²



Somit ergibt sich ein überschlägiger
Bodenwert des Gesamtgrundstückes
von

$$2.141 \text{ m}^2 \times 295 \text{ €/m}^2$$

631.595 €

Für das Bewertungsobjekt folgt auf
Grund der Miteigentumsanteile ein
Anteil von

$$218,35/10.000 \times 631.595 \text{ €}$$

13.791 €

6.2.5 **Liegenschaftszinssatz**

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

Gegenüber den veröffentlichten Mit-
telwerten hat das Bewertungsobjekt
einen niedrigeren Kaufpreis pro m^2
sowie unterdurchschnittliche Mietein-
nahmen. Diese Eigenschaften wirken
wertmindernd und rechtfertigen einen
Zuschlag auf den durchschnittlichen
Liegenschaftszinssatz von ca. 5 %
und somit einen objektspezifischen
Ansatz von 1,9 %.



6.2.6 **Reinertragsanteil des Bodens**

Der Reinertragsanteil des Bodens einschließlich der Erschließungskosten ist abzuziehen.

Bodenwertanteil wie oben ermittelt:

13.791 €

13.791 € x 1,9 %

- 262 €

6.2.7 **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen**

Es ergibt sich ein Reinertrag der baulichen Anlagen von:

3.677 € - 262 €

3.415 €

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.

Wesentliche, die Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungen sind nach sachverständigem Kenntnisstand nicht zu berücksichtigen. Somit errechnet sich bei einer linearen Al-



terswertminderung eine Restnut-
zungsdauer von ca.

37 Jahren

6.2.9 **Vervielfältiger**

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,9 % und einer Restnutzungsdauer von 37 Jahren ergibt sich gemäß Annex zur ImmoWertV ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von 26,42.

6.2.10 **Ertragswert des Miteigentumsanteils**

Der Ertragswert beträgt somit

3.415 € x 26,42

90.224 €

Bodenwertanteil

13.791 €

Ertragswert des Miteigentumsanteils
gesamt

104.015 €



7 VERGLEICHSWERT DES STELLPLATZES

Nach Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses werden Tiefgaragenstellplätze im Weiterverlauf zu einem Medianwert gehandelt von

15.000 €/Stück

Allerdings schränkt die Gestaltung als untere Ebene eines Doppelparkers die Nutzung u.a. in Bezug auf Fahrzeugabmessungen und Gewicht erheblich ein. Diese Umstände begründen nach sachverständiger Einschätzung einen Abschlag in einer Größenordnung von ca. 1/3 und somit einen objektspezifischen Ansatz von gerundet

10.000 €



8 VERKEHRSWERT

8.1 **Vorläufiger Vergleichswert**

Unter Punkt 5 wurde der vorläufige Vergleichswert der Wohnung errechnet mit

113.500 €

8.2 **Vorläufiger Ertragswert**

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

104.000 €

8.3 **Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Laut Auskunft der Hausverwaltung bestand zum Ende 2024 eine Erhaltungsrücklage gesamt von ca.

180.000 €

Hiervon entfallen auf das Bewertungsobjekt

180.000 € x 218,35/10.000

3.930 €



Vor dem Hintergrund, dass keine wesentlichen Mängel und Schäden bekannt sind, erscheint diese Summe angemessen. Ein Werteeinfluss folgt hieraus somit nicht.

8.3.2 **Baulast**

Durch die eingetragene Baulast ergibt sich üblicherweise kein Werteeinfluss auf eine einzelne Wohnung in der Gesamtanlage.

8.4 **Verkehrswert**

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

Trotz des vermutlich bestehenden Mietverhältnisses kommt das Bewertungsobjekt mittel- bis langfristig auf Grund seiner Lage und Gestaltung auch für eine Eigennutzung in Frage. Vor diesem Hintergrund ist nach sachverständiger Einschätzung dem Vergleichswert ein etwas höherer Stellenwert beizumessen.

Auf dieser Grundlage ergibt sich ein
Ausgangswert von ca. 110.000 €

Somit errechnen sich wie folgt:

- Vorläufiger Ausgangswert 110.000 €



- Werteinfluss durch besondere, objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	0 €
- Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz	<u>10.000 €</u>
Gesamt	120.000 €

Die Berechnungen beruhen im Wesentlichen auf Daten zum 1. Januar 2025. Diverse Marktteilnehmer berichten jedoch von einem nicht unerheblichen Preisanstieg im Laufe des aktuellen Jahres. Vor diesem Hintergrund ist insgesamt ein weiterer Anpassungsfaktor in einer Größenordnung von ca. 3 bis 5 %, im Mittel etwa 4 %, gerechtfertigt.

Unter den genannten Voraussetzungen sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsrichtlinien und -merkmale und der Lage auf dem Grundstücksmarkt halte ich für den Miteigentumsanteil von 218,35/10.000 am Grundstück Vedulastraße 2 / Wüstenhöferstraße in 45355 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 nebst Kellerraum und Stellplatz im Doppelparker zum Wertermittlungsstichtag 29. August 2025 einen Verkehrswert überwiegend nach äußerem Eindruck für angemessen in Höhe von

125.000 Euro

in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro

Mülheim an der Ruhr, den 5. November 2025

Wendtorff

Dipl.-Ing.
Jochen Wendtorff
Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und
un bebauten Grundstücken
Industrie- und Handelskammer zu Essen
Mitglied der IHK



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.



Stadt Essen
Katasteramt

Lindenallee 10
45127 Essen

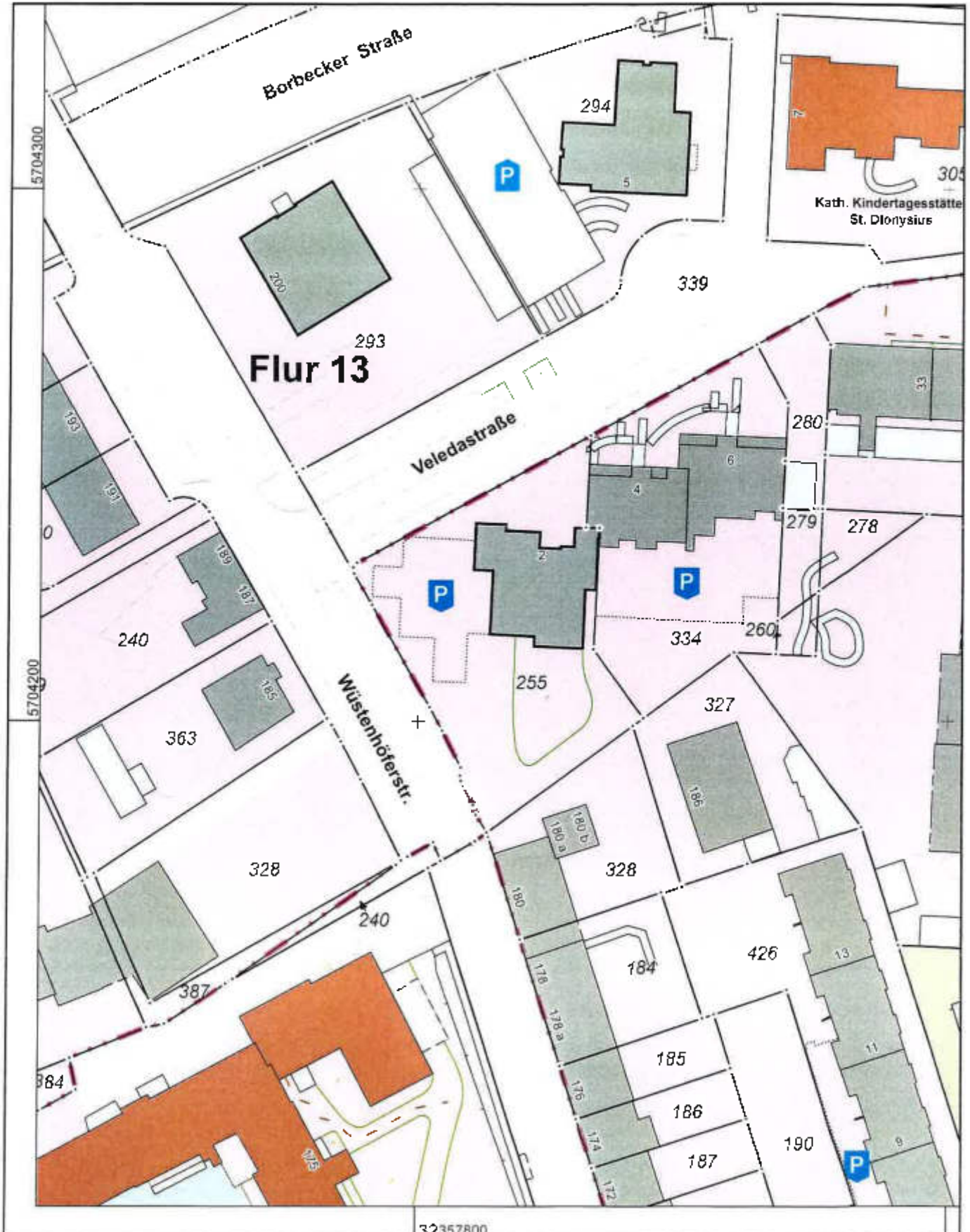
Anlage 2 zum GWG 042-25

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 265
Flur: 33
Gemarkung: Bochold
Veledastr. 2 Essen u.a

Erstellt: 23.07.2025
Zeichen: EI 2025-2397



Maßstab 1:1000

0 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 WOHNFLÄCHEN

Nach der Zweiten Berechnungsverordnung auf der Grundlage der im Gutachten benannten Zeichnungen. Für eine Anwendung der Wohnflächenverordnung liegen keine geeigneten Pläne vor.

Garderobe / Abstellraum

2,51 m x 1,01 m

2,54 m²

Wohnen / Essen

1,125 m x 2,385 m
+ 5,01 m x 5,245 m

28,96 m²

Bad / WC

2,27 m x 2,12 m

4,81 m²

Flur

1,01 m x 2,27 m

2,29 m²

Küche

3,01 m x 2,27 m

6,83 m²

Schlafen

3,51 m x 4,01 m

14,08 m²



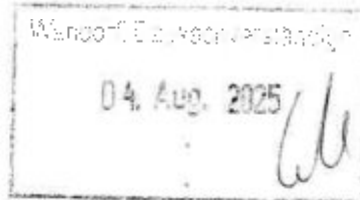
Balkon zu 1/2

3,525 m x 1,86 m x 0,5	<u>3,28 m²</u>
Zwischensumme	62,79 m ²
Abzüglich 3 % für Innenputz, Wandverkleidungen u.ä.	<u>- 1,88 m²</u>
Wohnfläche gesamt	60,91 m ²
Gerundet	<u>61 m²</u>

Mülheim an der Ruhr, den 8. Oktober 2025

We - Te

Anlage 4 zum GWG 042-25 / Blatt 1



STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und
Bauordnung

Deutschlandhaus, Lindenallee 1
45127 Essen

Baulasten

Herr/Frau Ausbildung/E1_3

Raum
Telefon +49 201 89
E-Mail
amt61.essen.de

31.07.2025

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

Wendorff
Bausachverständige
Tourainer Ring 4
45468 Mülheim an der Ruhr

Vornamen	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Essen	
Grundstück	Essen – Bochold	Veledastr. 2 Müstenhägerstr.
Gemarkung	Bochold	
Flur	33	
Flurstück	255	
Aktenzeichen	61-1-5-04712-2025	
Antragsteller	Wendorff Bausachverständige	
Antrag vom	21.07.2025, Az: GWG 042-25	

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Baulastenverzeichnis von Essen ist zu Lasten des oben genannten Grundstücks die aus der Anlage (Baulastenblatt-Nr. 2/615) ersichtliche Baulast eingetragen.

BAULASTENAUSKUNFT UND GEBÜHREN BESCHIED

Nach Tarifstelle 3.1.5.6.3 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NRW (AVerwGebO NRW) und des Allgemeinen Gebührentarifs zur AVerwGebO NRW in der jeweils gültigen Fassung ist eine Gebühr von

50,00 €

zu entrichten.

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

Vertragsgegenstand (bei Zahlung angeben): 36-3.447187.8-0356

KONTEN: Sparkasse Essen IBAN: DF09360501050000560003
BIC: SPESDE33XXX

Postbank Essen IBAN: DE96360100430000288438
BIC: PBNKDEFFXXX

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



www.essen.de

Baulastenverzeichnis von **Essen**

Baulastblatt Nr. 2/615

Seite 1

Grundstück Wüstenhöfer Str./Veledastr. 2

Gemarkung Bochold

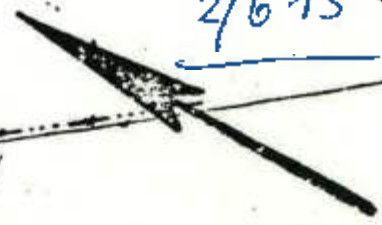
Flur 33

Flurstück 255

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Verpflichtung, jederzeit eine Teilfläche des Grundstücks als Fahr- und Gehweg zugunsten der Grundstücke Veledastr., Gemarkung Bochold, Flur 33, Flurstücke 256 und 259 anlegen und nutzen zu lassen.</p> <p>Eingetragen aufgrund der Verpflichtungserklärung vom 22.9.1978 am 22.9.1978</p> <p><i>Kerwai</i> Servati</p>	<p>Die Änderung der Lagebezeichnung wurde lt. Veränderungsnachweis des St.A. 62 vom 10.09.81 am 5.11.1981 vorgenommen.</p> <p><i>Kerwai</i> Servati</p>

2/6 15

Maßstab 1: 500



Baulast
Dieser Lageplan gehört zur
Verpflichtungserklärung für
die Übernahme einer Baulast
vom 22.9.78

Mutterheim-Rohr

Baulast
zum Befahren
und Begehen
zu Gunsten
Flurstück 256 u. 259
≈ 187,50 m²

Wüstenhöferstr.

635