



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

Auftraggeber	Amtsgericht Essen Zweigertstraße 52 45130 Essen		
Auftrag	Zeichen: 183 K 40/24	Datum: 11. September 2024	
Objekt/Titel	Eigentumswohnung Nr. 1 in der Wohnanlage Batenbrocker Straße, Boshamerweg 10, 12 in 45329 Essen		
Thema	V e r k e h r s w e r t		
Umfang	38 Seiten Text 20 Seiten Anlagen	5 Ausfertigungen -- Ausfertigung	

Verkehrswert Wohnung Nr. 1	130.000 €
-------------------------------	-----------

Verteiler	5 x Amtsgericht 1 x PDF-Datei 1 x PDF-Datei (anonymisierte Internetversion)	
Bearbeitung	Zeichen: GWG 045-24 We-Te	Datum: 5. Dezember 2024

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

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

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	
1.1	Auftrag und Zweck des Gutachtens	Seite 4
1.2	Miteigentumsanteil	Seite 4
1.3	Verfahrensbeteiligte	Seite 5
1.4	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
2	OBJEKTDESCHREIBUNG	
2.1	Lage und Grundstücksbeschreibung	Seite 8
2.2	Baubeschreibung	Seite 11
2.3	Gemeinschaftseigentum	Seite 12
2.4	Sondereigentum Nr. 1	Seite 15
3	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	
3.1	Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften	Seite 17
3.2	Spezielle Grundlagen	Seite 17
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	Seite 19
4	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	
4.1	Definition des Verkehrswertes	Seite 22
4.2	Mögliche Wertermittlungsverfahren	Seite 22
4.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 23



5	VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT DER WOHNUNG	
5.1	Immobilienrichtwert	Seite 24
5.2	Umrechnungsfaktoren	Seite 24
5.3	Ausgangswert	Seite 25
6	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT DER WOHNUNG	
6.1	Monatliche Mieteinnahmen	Seite 26
6.2	Ertragswertermittlung	Seite 27
7	VERGLEICHSWERT DES STELLPLATZES	Seite 32
8	VERKEHRSWERT	
8.1	Vorläufiger Vergleichswert der Wohnung	Seite 33
8.2	Vorläufiger Ertragswert	Seite 33
8.3	Vorläufiger Vergleichswert des Stellplatzes	Seite 33
8.4	Besondere, objektspezifische Grund- stücksmerkmale	Seite 33
8.5	Verkehrswert	Seite 36

Anlagen:

- 1 - Stadtplan
- 2 - Lageplan 1: 1.000
- 3 - Wohnflächenberechnung
- 4 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- 5 - Fotos
- 6 - Zeichnungen



1 ALLGEMEINES

1.1 **Auftrag und Zweck des Gutachtens**

Auf Grund des Beschlusses vom 11. September 2024 hat mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben gleichen Datums beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert des 300/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Batenbrocker Straße / Boshamerweg 10, 12 in 45329 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 1 des Aufteilungsplanes, 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**

300/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1 des Aufteilungsplans, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Karnap beim Amtsgericht Essen, Blatt 2449.

1.2.2 **Kataster**

Der Miteigentumsanteil besteht am Grundstück Gemarkung Karnap, Flur 13, Flurstück 41 (Gebäude- und Freifläche, Batenbrocker Str., Boshamerweg 10, 12).



1.2.3 **Größe**

Laut Grundbuch 772 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 2. Oktober 2024 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht bat ich zu einem Ortsbesichtigungstermin für

Montag, den 4. November 2024, 13:00 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 beigefügten Fotos gemacht. Das Protokoll habe ich zu meinen Akten genommen.

An dem Termin nahmen zeitweise die derzeitigen Mieter teil. Diese untersagten ausdrücklich Innenaufnahmen der von ihnen genutzten Wohnung.



Außerdem konnte wegen der bestehenden Sondernutzungsrechte die Rückfassade nicht besichtigt werden.

Das Treppenhaus war oberhalb des Erdgeschosses durch vorgenommene Umbauten ebenfalls nicht zugänglich.

1.6 **Wertermittlungstichtag**

Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens ist das Datum der Ortsbesichtigung, nämlich der

4. November 2024.

1.7 **Qualitätstichtag**

Der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag.

1.8 **Allgemeine Wertverhältnisse**

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

- Stadt Essen, www.essen.de
- Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, www.lids-nrw.de
- Ministerium für Wirtschaft, 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 bewertende Wohnung ist seit Juni 2015 vermietet. Allerdings sei das Mietverhältnis nach Aussage der Mieterin zum Ende des Jahres 2024 gekündigt.

Nach Angabe des Zwangsverwalters beträgt die derzeitige monatliche Kaltmiete ca. 578 €.



2 OBJEKTBE SCHREIBUNG

2.1 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl	Kreisfreie Stadtgemeinde Essen, zum Wert- ermittlungsstichtag ca. 590.000 Einwohner.
Lage im Stadtgebiet	Im Ortsteil Karnap gelegen, ca. 7 km Luftli- nie nördlich des Stadtzentrums von Essen.
Verkehrsanbindung	Die östlich verlaufende Karnaper Straße sowie die westlich verlaufende B 224 führen südlich zur Essener Innenstadt. Über die B 224 erreicht man südlich des Rhein- Herne-Kanals die A 42 am Autobahnkreuz Essen-Nord. Im Umfeld des Bewertungsobjektes verkeh- ren diverse Buslinien. Außerdem erreicht man die U-Bahn-Haltestelle Arenberg- straße wenige 100 m südöstlich.
Nachbarschaft	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Südteil der ehemaligen Bergarbeitersied- lung Mathias-Stinnes. Die Eigenart der nä- heren Umgebung ist durch ein- bis zweige- schossige Wohngebäude in vergleichbarer Gestaltung geprägt.
Wohn- und Geschäftslage	Einfache bis mittlere Wohnlage am Kreu- zungsbereich der Anliegerverkehrsstraßen Batenbrocker Straße und Boshamerweg.



Umwelteinflüsse	Lageuntypische Immissionen oder Umwelteinflüsse waren bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbar und wurden mir nicht geschildert.								
Versorgungseinrichtungen	Einige Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Stadtteil. Ansonsten wird auf das südlich gelegene Zentrum des Stadtteils Altenessen, das nördlich gelegene Zentrum des Stadtteils Gelsenkirchen-Horst sowie die Essener Innenstadt verwiesen.								
Naherholungsmöglichkeiten	Südwestlich gelangt man zum Rhein-Herne-Kanal mit dem Emscherpark, dem Nordsternpark auf Gelsenkirchener Stadtgebiet sowie südlich der Schurenbachhalde.								
Grundstücksgestalt und -Form	Rechteckiger, für eine Bebauung zweckmäßiger Grundstückszuschnitt. Straßenfronten: <table><tr><td>- zur Batenbrocker Straße</td><td>20 m</td></tr><tr><td>- zum Boshamerweg</td><td>38 m</td></tr><tr><td>Mittlere Breite</td><td>ca. 38 m</td></tr><tr><td>Mittlere Tiefe</td><td>ca. 20 m</td></tr></table>	- zur Batenbrocker Straße	20 m	- zum Boshamerweg	38 m	Mittlere Breite	ca. 38 m	Mittlere Tiefe	ca. 20 m
- zur Batenbrocker Straße	20 m								
- zum Boshamerweg	38 m								
Mittlere Breite	ca. 38 m								
Mittlere Tiefe	ca. 20 m								
Straßenausbau	Die umgebenden Straßen sind voll ausgebaut. Die Fahrbahnen und die Bürgersteige sind mit Betonsteinen befestigt, die Straßen 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. Allerdings ist das Bewertungsobjekt Bestandteil der ehemaligen Bergarbeitersiedlung Mathias-Stinnes.

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 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 Batenbrocker Straße / Boshamerweg 10, 12 handelt es sich um ein zweigeschossiges, voll unterkellertes und freistehendes Mehrfamilienhaus mit vermutlich teilweise ausgebautem Dachgeschoss. In dem Gebäude befinden sich nach Teilungserklärung drei Wohnungen.

Die hier zu bewertende Einheit umfasst den überwiegenden Teil des Erdgeschosses und ist vom Treppenhaus am Boshamerweg her erreichbar. Es handelt es sich um eine Dreizimmerwohnung mit Flur, Küche und Bad. Dem Objekt sind ein Kellerraum sowie Sondernutzungsrechte an Außenanlagen



und einem KFZ-Stellplatz zugeordnet.

Baujahr Laut Bauakte 1909 / 1910. Im Jahre 1988 erfolgten umfangreiche Umgestaltungen und Modernisierungen.

Aufteilung in Eigentumswohnanlage 2006.

2.3 **Gemeinschaftseigentum**

2.3.1 **Rohbau / Fassade**

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente/ Bodenplatte	Vermutlich gemauerte Fundamente mit Bodenplatte Magerbeton.
Kellerwände	Mauerwerk
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, eventuell teilweise alte Fachwerkwände und Ergänzungen durch leichte Trennwände.
Geschossdecken	Über Kellergeschoss Beton auf Stahlträgern, im Übrigen laut Bauzeichnung Holzbalkenkonstruktionen.
Dachkonstruktion	Verzimmertes, teilweise abgewalmtes Satteldach.



Dacheindeckung/ Dachrand	Pfanneneindeckung mit Dachrinnen und Fallrohren aus Zinkblech.
Geschosstreppen	Holzkonstruktion
Ver- und Entsorgung	Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonanschluss. Anschluss an die städtische Kanalisation.
Fassaden	Ziegelmauerwerk, teilweise mit Dekorelementen.

2.3.2 **Treppenhaus**

Fußböden und Stufen	Soweit erkennbar Holzkonstruktion. Im Erdgeschoss Fliesenboden.
Geländer	Holzgeländer mit Holzhandlauf
Wände	Im Sockelbereich lackiert, darüber Raufasertapete.
Decken- und Treppenuntersichten	Raufasertapete
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen	Am Hauseingang alte Holztür mit Teilverglasung



2.3.3 Kellergeschoss

Fußboden	Vermutlich Estrich oder Magerbeton
Wände	Mauerwerk
Decken	Betondecken auf bzw. zwischen Stahlträgern.
Türen	Einfache Holztüren
Heizung	Gas-Therme
Elektroinstallation	Alt und auf Putz
Fenster	Einfache Stahlkellerfenster mit Mäuseschutzgittern

2.3.4 Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums ist baujahrstypisch befriedigend. Vor Ort waren im Wesentlichen folgende Mängel und Schäden feststellbar:

- Deutliche und gravierende Schäden an den Kellerwänden
- Instandsetzungsbedarf an der Hauseingangstür und an den Kellerfenstern
- Im Untergeschoss umfangreiche Sperrmülllagerung sowie teilweise defekte Elektroinstallation
- Durch die Konstruktion und spätere Einbauten lichte Durchgangshöhen im Untergeschoss teilweise unter 1,70 m.



2.3.5 **Energetische Eigenschaften**

Einen Energieausweis habe ich nicht erhalten.

2.3.6 **Außenanlagen**

Lediglich der befestigte Zugangsbereich zum Boshamerweg befindet sich im Gemeinschaftseigentum. Dort sechsstufige Eingangstreppe in Massivkonstruktion mit diversen Schäden.

Die übrigen Flächen sind den Miteigentümern durch Sondernutzungsrechte zugeordnet.

2.4 **Sondereigentum Nr. 1**

2.4.1 **Ausstattungsstandard**

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und handbetriebenen Rollläden
Sanitäre Ausstattung	Im Badezimmer Stand-WC mit Kunststoffhängespülkasten, Waschbecken mit Einhandarmatur sowie Badewanne mit Einhandarmatur und Brausekopf.
Innenwandbekleidung der Nassräume	Ca. 1,60 m hoch gefliest, darüber Raufasertapete mit Anstrich.
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Bodenbeläge	Sanitärraum gefliest, ansonsten Laminatböden.



Heizung	Stahlradiatoren mit Thermostatventil
Elektroinstallation	Schalter und Dosen in Großflächenoptik
Kellerraum	Mieterkeller entsprechend der Beschreibung beim Gemeinschaftseigentum.
Stellplatz	Die Nutzung der Stellplätze weicht von der Teilungserklärung ab. Die dort für das Sondereigentum Nr. 1 vorgesehene Fläche ist mit Betonpflaster mit großen Fugen befestigt.

2.4.2 **Baulicher Zustand des Sondereigentums**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Sondereigentums entspricht, soweit erkennbar, den Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen aus etwa 1988. Insgesamt ist der Zustand befriedigend. Allerdings wies die Mieterin auf folgende Mängel und Schäden hin:

- Defekte Gegensprechanlage
- Nahezu durchgängig reparaturbedürftige Fensterbeschläge
- Feuchteschäden an der Türzarge des Sanitärraums
- Deutliche Feuchteschäden auch im Mieterkeller



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 11. September 2024 eine beglaubigte Ablichtung des Grundbuches von Karnap, Blatt 2449, zur Verfügung.
Teilungserklärung	Auf meinen Antrag vom 19. September 2024 sandte mir das Amtsgericht Essen am



20. September die Teilungserklärung vom 28. Dezember 2006 mit den Aufteilungsplänen zu.

Baulasten-
verzeichnis

Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Amt für Stadtplanung und Bauordnung) vom 8. Oktober 2024.

Öffentliche Mittel

Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Einwohneramt) vom 24. September 2024.

Zeichnungen

Mit der Teilungserklärung gingen mir die Aufteilungspläne zu (Anlage 6).

Wohnfläche

In der Bauakte findet sich eine im Zuge der Umgestaltung 1988 vermutlich nach Aufmaß erstellte Wohnflächenermittlung (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.

Mietvertrag

Den Mietvertrag erhielt ich vom Zwangsverwalter.

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	Erst- und Zweitbericht des Zwangsverwal- ters

3.3

Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezo- gene Rechte und Belastungen	In Abteilung II des Grundbuches von Kar- nap, Blatt 2449, sind keine wertbeeinflus- senden Rechte und Belastungen eingetra- gen.
Öffentliche Mittel	Laut Auskunft der Stadt Essen vom 24. September 2024 unterliegt das Bewer- tungsobjekt weder dem Gesetz zur Förde- rung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezem- ber 2009 in der geltenden Fassung noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen.
Baulasten	Die Stadt Essen hatte auf meinen Antrag vom 19. September 2024 am 8. Oktober 2024 mitgeteilt, dass keine Baulasten für das Grundstück verzeichnet sind (siehe An- lage 4).
Denkmalschutz	In der im Internet einsehbaren Übersicht der



denkmalgeschützten Objekte der Stadt Essen ist das Bewertungsobjekt nicht eingetragen. Nach Bauakte befindet es sich allerdings im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für den Südteil der Bergarbeitersiedlung Mathias-Stinnes in Essen-Karnap vom 9. Februar 2006.

Zulässige
Nutzung

Laut dem über das Internet zugängigen GEO-Portal Ruhr liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung begriffenen Bebauungsplans.

Die zulässige bauliche Nutzung regelt sich somit nach § 34 BauGB, nämlich "nach Art und Maß der vorhandenen Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils".

Allerdings sei nochmals auf die bereits erwähnte Gestaltungssatzung hingewiesen.

Erschließung

Die umgebenden Straßen sind 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.

Baugenehmigung

Aus den Feststellungen vor Ort und der Einsichtnahme in die Bauakte ergeben sich



keine Anhaltspunkte für ungenehmigte Bauteile.

Allerdings wurden Teile des Gemeinschaftseigentums baulich der hier nicht bewerteten Wohnung Nr. 2 ohne entsprechende Änderung der Teilungserklärung zugeschlagen.

Grundstücks-
qualität

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.

In der Bauakte findet sich ein positiver Bauvorbescheid zu einer Bebauung zwischen den Gebäuden Boshamerweg 10 / 12 sowie 18 / 20. Eine Umsetzung würde jedoch den Verkauf der nördlichen Teilfläche des Bewertungsobjektes gemeinsam mit der südlichen Teilfläche der Bebauung Boshamerweg 18 / 20 voraussetzen. Eine Realisierung erfolgte bisher nicht. Auf Grund der bestehenden Teilungserklärung und der Sondernutzungsrechte ist auch unklar, inwieweit dies überhaupt möglich wäre.



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. 117017 aus. Dieser bezieht sich auf den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen und benennt zum 1. Januar 2024

1.850 €/m²

5.2 Umrechnungsfaktoren

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

- Baujahr

1909/1910 statt 1962, keine Umrechnung

1,00

- Gebäudestandard

Mittel, keine Umrechnung

1,00



- Wohnlage	
Im Immobilienrichtwert berücksichtigt	1,00
- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	
3 statt 7 bis 12 WE	1,07
- Balkon / Terrasse	
Nicht vorhanden	0,894
- Stellplatz / Garage	
Vorhanden	1,026
- Mietsituation	
Vermietet	0,896
- Wohnfläche	
85 statt 69 m ²	1,048

5.3

Ausgangswert

Somit errechnet sich ein Ausgangswert für die zu bewertende Wohnung von

$$\begin{aligned} & 1.850 \text{ €/m}^2 \times 1,07 \times 0,894 \times 1,026 \\ & \times 0,896 \times 1,048 \end{aligned} \quad 1.705 \text{ €/m}^2$$

Aus der ermittelten Wohnfläche folgen insgesamt

$$85 \text{ m}^2 \times 1.705 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet} \quad \underline{\underline{145.000 \text{ €}}}$$



6 VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT DER WOHNUNG

6.1 Monatliche Mieteinnahmen

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

- | | |
|---|-----------------------|
| - Mietrichtwert auf Grundlage des Baujahrs | 6,97 €/m ² |
| - Punktzahl für Lageklasse 2 | 94 |
| - Punktzahl für Wohnfläche | 99 |
| - Punktzahl für Ausstattung und sonstige Einflüsse (kein Balkon, Rollläden) | 94 |

Somit beträgt der ortsübliche Mietwert

$6,97 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 0,99 \times 0,94,$
gerundet

6,10 €/m²

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



85 m² x 6,10 €/m², gerundet

519 €/ Monat

Tatsächlich wird eine geringfügig höhere Miete erzielt. Hierin sind jedoch der Stellplatz und die Außenanlagen enthalten. Außerdem ist das Mietverhältnis zum Ende des Jahres 2024 gekündigt.

6.2 **Ertragswertermittlung**

6.2.1 **Jahreseinnahme**

Die jährliche Rohmiete beträgt dann

519 €/Monat x 12 Monate

6.228 €

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		
6.228 € x 2 %	125 €	
- Instandhaltungskosten		
85 m² x 13,50 €/m²	<u>1.148 €</u>	
Gesamt		<u>- 1.685 €</u>

6.2.3 **Reinertrag**

Aus der Differenz ergibt sich der Reinertrag von	4.543 €
---	---------

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. 17528 für ein- bis zweigeschossige Wohnbauflächen mit einer Baulandtiefe von 40 m gibt der Gutachterausschuss zum 1. Januar 2024 an mit

205 €/m²



Hieraus ergibt sich ein überschlägiger
Bodenwert des Gesamtgrundstücks
von

$$772 \text{ m}^2 \times 205 \text{ €/m}^2$$

158.260 €

Für das Bewertungsobjekt folgt auf
Grund der Miteigentumsanteile ein
Anteil von

$$300/1000 \times 158.260 \text{ €}$$

47.478 €

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 niedrigeren Kaufpreis pro m²
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 2,1 %.



6.2.6 **Reinertragsanteil des Bodens**

Der Reinertragsanteil des Bodens einschließlich der Erschließungskosten ist abzuziehen.

Bodenwertanteil wie oben ermittelt:

47.478 €

$47.478 \text{ €} \times 2,1 \%$

- 997 €

6.2.7 **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen**

Es ergibt sich ein Reinertrag der baulichen Anlagen von:

$4.543 \text{ €} - 997 \text{ €}$

3.546 €

6.2.8 **Restnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohnobjekten wird zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen durchgängig mit 80 Jahren angesetzt.

Für das Bewertungsobjekt sind jedoch kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung zu berücksichtigen. Hieraus folgt eine Bewertung gemäß Anlage 2 ImmoWertV



mit ca. 5 (von 20) Modernisierungspunkten. Hieraus errechnet sich gemäß den dort benannten Berechnungsgrundlagen eine Restnutzungsdauer von

$$0,6725 \times 115^2 / 80 - 1,4578 \times 115 + 1,085 \times 80$$

30 Jahre

6.2.9 **Vervielfältiger**

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,1 % und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren ergibt sich gemäß Annex zur ImmoWertV ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von 22,11.

6.2.10 **Ertragswert des Miteigentumsanteils**

Der Ertragswert beträgt somit

$$3.546 \text{ €} \times 22,11$$

78.402 €

Bodenwertanteil

47.478 €

Ertragswert des Miteigentumsanteils,
gerundet

126.000 €



7 VERGLEICHSWERT DES STELLPLATZES

Laut Marktbericht 2024 des örtlichen Gutachterausschusses wurden Außenstellplätze zu einem Medianwert gehandelt von

6.900 €/Stück

Zum einen besteht, soweit beim Orts-termin feststellbar, rund um das Bewertungsobjekt keine besonders angespannte Parkplatzsituation und somit keine erhöhte Nachfrage. Zum anderen ist die Qualität des Außenstellplatzes mit der einfachen Befestigung eher unterdurchschnittlich.

Diese Abweichungen begründen einen Abzug vom durchschnittlichen Kaufpreis in einer Größenordnung von ca. 5 % und somit einen objekt-spezifischen Vergleichswert von

6.500 €



8 VERKEHRSWERT

8.1 **Vorläufiger Vergleichswert der Wohnung**

Unter Punkt 5 wurde der vorläufige Vergleichswert der Wohnung errechnet mit

145.000 €

8.2 **Vorläufiger Ertragswert**

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

126.000 €

8.3 **Vorläufiger Vergleichswert des Stellplatzes**

Für das Sondernutzungsrecht an der Stellplatzfläche ist marktüblich ein Verkehrswert anzusetzen von

6.500 €

8.4 **Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale**

8.4.1 **Instandhaltungsrücklage**

Nach Auskunft eines beim Ortstermin angetroffenen, das Konto verwaltenden Miteigentümers wurden keine In-



standhaltungsrücklage gebildet und kein offizieller Verwalter bestellt. Für die sich hieraus ergebenden Risiken würde ein potenzieller Erwerberkreis etwa einen Wertabschlag in einer Größenordnung von 50 €/m² vornehmen bzw. von im Mittel

85 m² x 50 €/m², gerundet

- 4.300 €

8.4.2 **Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum**

Für die unter Punkt 2.3.4 beschriebenen Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum ergibt sich für das Gesamtobjekt ein Wertabzug in einer Größenordnung von ca. 5.000 bis 7.000 €, im Mittel 6.000 €.

Hiervon entfallen auf das Bewertungsobjekt 300/1000 bzw.

- 1.800 €

8.4.3 **Mängel und Schäden am Sondereigentum**

Für die unter Punkt 2.4.2 beschriebenen Mängel und Schäden am Sondereigentum würde ein potenzieller Erwerber etwa einen Wertabzug vornehmen in einer Größenordnung von 1.000 bis 1.500 €, im Mittel

- 1.250 €



8.4.4 **Abweichungen von der Teilungserklärung**

Sowohl die Außenstellplätze als auch das Treppenhaus werden von der Teilungserklärung abweichend genutzt. Ob ein Miteigentümer oder die Gemeinschaft hiergegen vorgehen würde, ist unklar. Dennoch würde ein potenzieller Erwerberkreis für das verbleibende Risiko einen Wertabschlag vornehmen in einer Größenordnung von 1.000 bis 1.500 €, im Mittel

- 1.250 €

8.4.5 **Sondernutzungsrecht an den Außenanlagen**

Zu der zu bewertenden Wohnung gehören neben dem Stellplatz weitere Sondernutzungsrechte an Außenanlagen. Eine unmittelbare Zugangsmöglichkeit hierzu besteht nicht. Die Freiflächen können nur über das Treppenhaus und um das Gebäude herum erreicht werden.

Dem Sondernutzungsrecht stehen nicht unerhebliche Aufwendungen durch Pflegekosten gegenüber. Nach sachverständiger Einschätzung werden sich die Vor- und Nachteile in etwa ausgleichen.

0 €



Werteinfluss durch besondere, objekt- spezifische Grundstücksmerkmale gesamt	- 8.600 €
--	-----------

8.5 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.

Allerdings bezieht sich im vorliegenden Fall das Vergleichswertverfahren auf allgemeine statistische Grundlagen und nicht auf objektspezifische Daten. Vor diesem Hintergrund ist dem Ertragswertverfahren nach sachverständiger Einschätzung ein geringfügig höherer Stellenwert beizumessen. Insofern setze ich diesen vorab zu ca. 2/3 und den Vergleichswert zu 1/3 an.

Somit ergibt sich ein Ausgangswert von

$126.000 \text{ €} \times 2/3 + 145.000 \text{ €} \times 1/3,$ gerundet	132.500 €
--	-----------

Wertabschlag für besondere, objekt- spezifische Grundstücksmerkmale	- 8.600 €
--	-----------

Wertzuschlag für das Sondernut- zungsrecht am Stellplatz	<u>+ 6.500 €</u>
---	------------------

Zwischensumme, gerundet	130.500 €
-------------------------	-----------



Zum einen beruhen die Berechnungen im Wesentlichen auf Daten zum 1. Januar 2024. Diverse Marktteilnehmer berichten jedoch von einem nicht unerheblichen Nachfragerückgang im Laufe des Jahres. Insofern begründen die aktuellen Marktentwicklungen einen entsprechenden Abschlag. Im Gegenzug ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Bewertungsobjekt von seiner Lage und den Ausstattungsqualitäten nicht nur für eine Vermietung, sondern auch (wertsteigernd) für eine Eigennutzung in Frage kommt. Das bestehende Mietverhältnis ist nach Angaben der jetzigen Nutzer zum Ende des Jahres 2024 gekündigt.

Insgesamt begründen diese Überlegungen insofern lediglich einen geringfügigen Abschlag als Abrundung.

Unter den genannten Voraussetzungen sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsrichtlinien und -merkmale und der Lage auf dem Grundstücksmarkt halte ich für den Miteigentumsanteil von 300/1000 am Grundstück Batenbrocker Straße, Boshamerweg 10, 12 in 45329 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 1 des Aufteilungsplanes, zum Wertermittlungstichtag 4. November 2024 einen Verkehrswert für angemessen in Höhe von

130.000 Euro

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

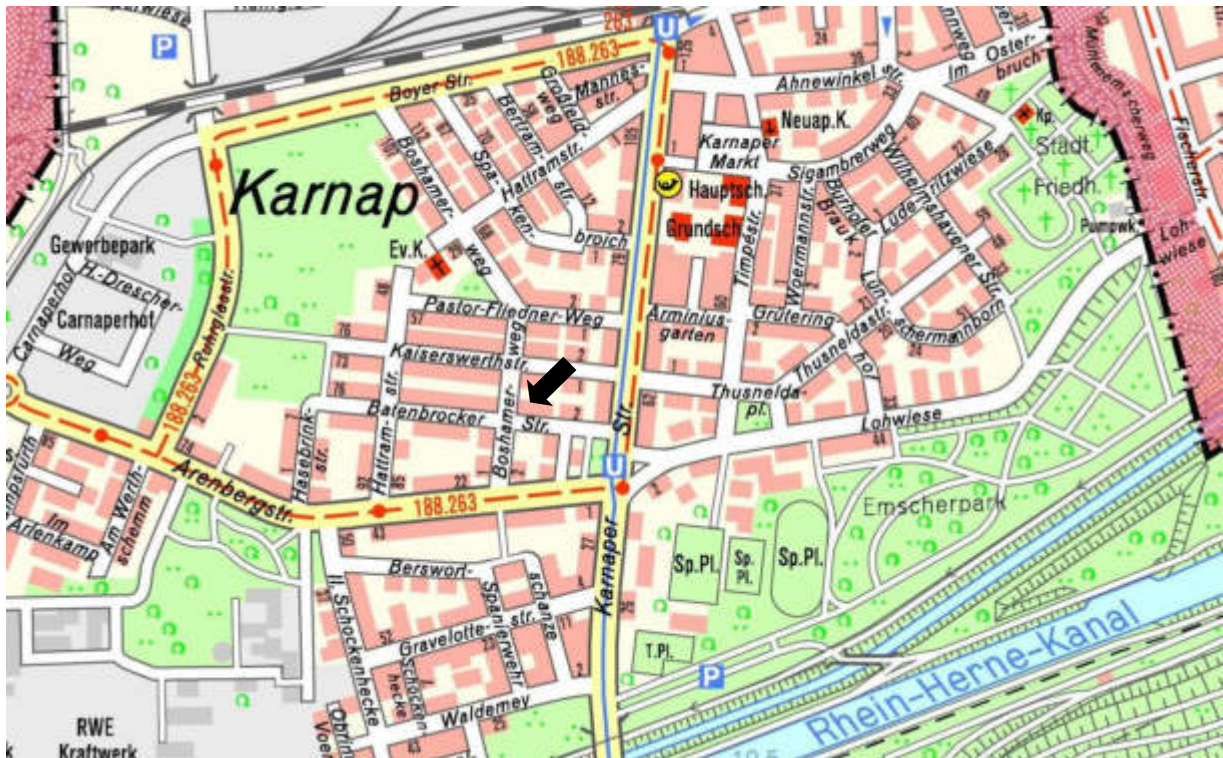
Mülheim an der Ruhr, den 5. Dezember 2024

Wendort





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

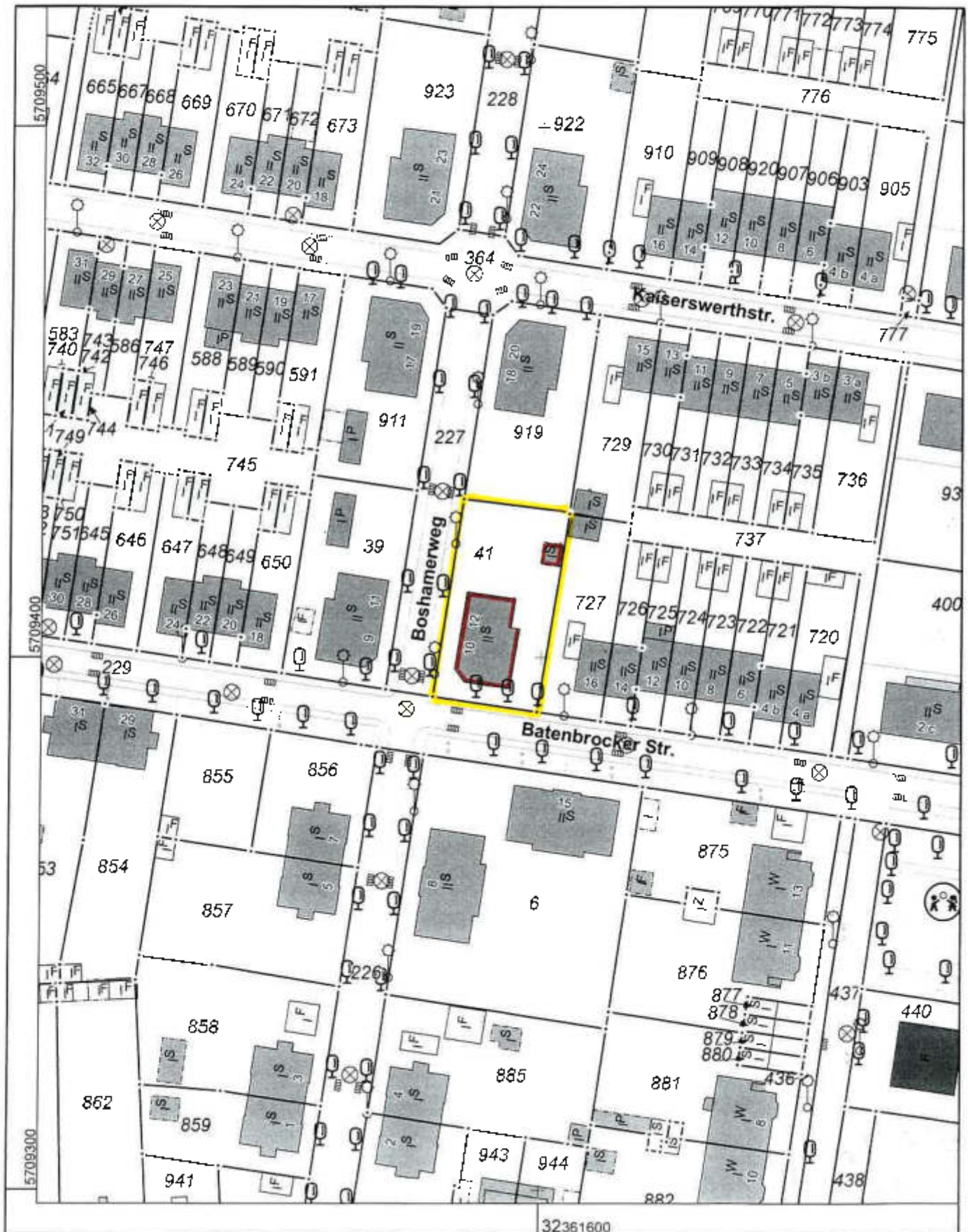

**Stadt Essen
Katasteramt**

 Lindenallee 10
45127 Essen

 Flurstück: 41
Flur: 13
Gemarkung: Karpap
Boshamerweg 12 Essen u.a.

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

 - mit kommunalen Ergänzungen -
Stadtgrundkarte 1:1000

 Erstellt: 23.09.2024
Zeichen: EI2961


Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

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

30-11-87

4

i

100.2

EBENE

RAUM

LÄNGE x BREITE

BRUTTO
m² / m³NETTO
m² / m³GESAMT
m² / m³

Boshamerweg 10

EG

1

Wohnen

4.22 x 4.98

21.02

-

1.10 x 1.35

1.49

19.53

2

Küche

3.87 x 4.99

19.81

-

1.10 x 1.35

1.49

18.32

3

Diele

2.08 x 1.43

2.97

+

1.00 x 1.25 x 2

2.50

+

1.00 x 0.75

0.75

6.22

4

Bad

2.08 x 2.50

5.20

5

Schlafen

3.49 x 4.95

17.28

6

Schlafen

3.99 x 4.99

19.91

-

 $\frac{2.50 \times 1.75}{2}$

2.24

17.67

8

Abstezz.

0.98 x 0.75

0.74

84.96



STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtplanung und
Bauordnung

Deutschlandhaus, Lindenallee 11
45127 Essen

Baulasten

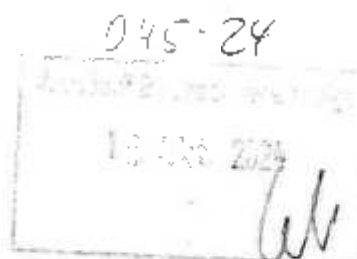
Herr Zarth

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

08.10.2024

Stadt Essen · Stadtkart 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 - Karnap	Batenbrocker Str. Boshamerweg 10, 12
Gemarkung	Karnap	
Flur	13	
Flurstück	41	
Aktenzeichen	61-1-5-06023-2024	
Antragsteller	Wendorff Bausachverständige Antrag vom 19.09.2024 - GWG 045-24/	

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): 36-3.440869.6-0356

KONTEN: Sparkasse Essen IBAN: DE09360501050000560003
BIC: SPESDE33XXX

Postbank Essen IBAN: DE96360100430000288438
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



Bild 1

Übersicht über das Wohnhaus mit der zu bewertenden Wohnung im Erdgeschoss rechts.



Bild 2

Straßenfassade und Giebelseite zum Boshamerweg.



Bild 3
Überblick über das Gesamtgrundstück zum Boshamerweg.



Bild 4
Das Wohnhaus zur Batenbrocker Straße mit der zu bewertenden Wohnung im Erdgeschoss



Bild 5

Die Stellplatz- und Freifläche neben dem Gebäude zur Batenbrocker Straße.



Bild 6

Die Freiflächen werden abweichend von der Teilungserklärung genutzt.



Bild 7
Eingangsflur des Wohngebäudes.



Bild 8
Blick in Gegenrichtung mit der Treppenanlage.



Bild 9
Treppe zum Untergeschoss.



Bild 10
Flur im Untergeschoss.



Bild 11
Der dem Sondereigentum Nr. 1 zugeordnete Kellerraum.



Bild 12
Blick durch die Waschküche.



Bild 13
Die Heizungsanlage in der Waschküche.



Bild 14
Gemeinschaftskeller mit Fahrrädern und diversem Sperrmüll.



Bild 15
Gemeinschaftskeller mit diversem Sperrmüll.

Aktionen: Datum:

STADT ESSEN
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung und Bauordnung

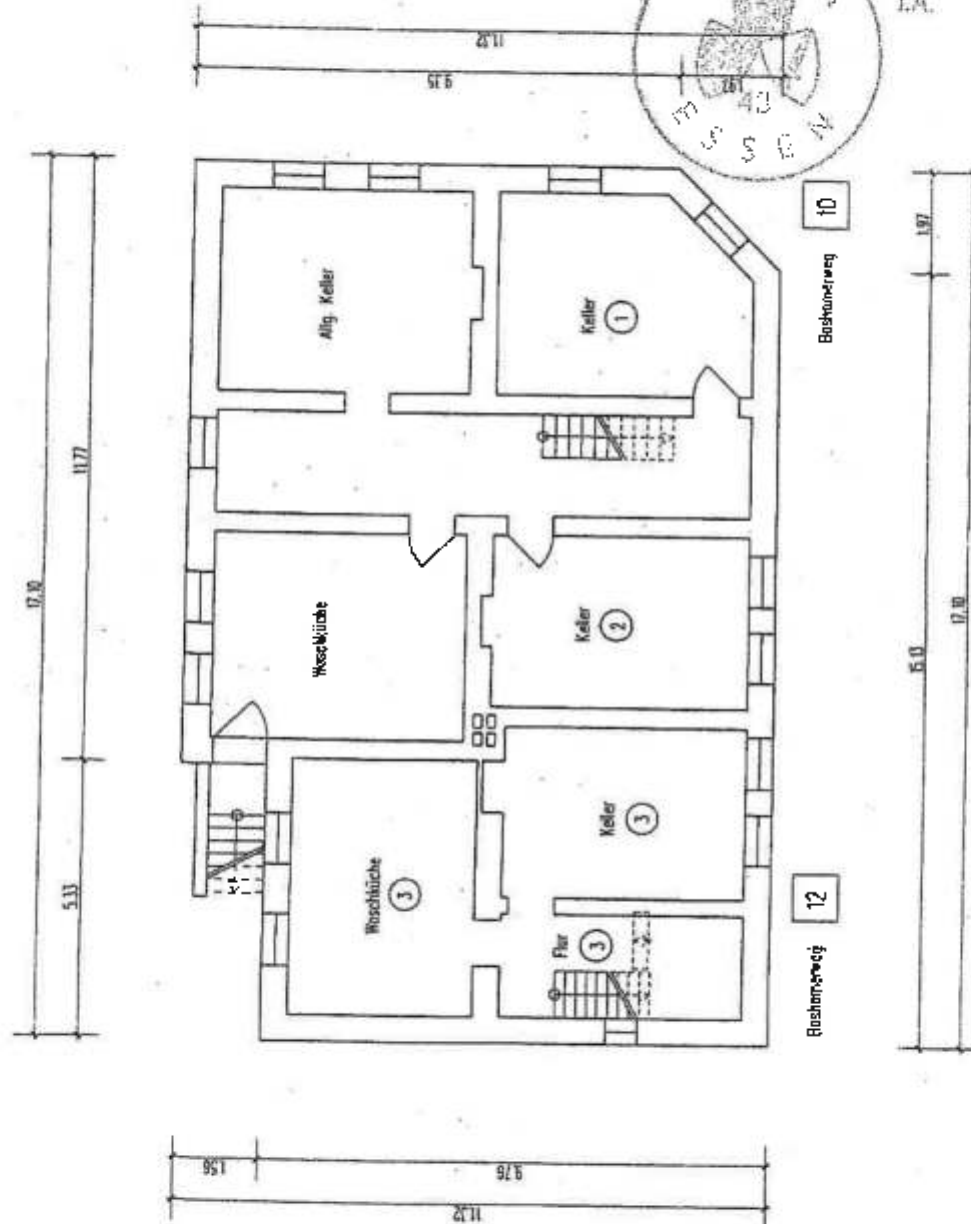
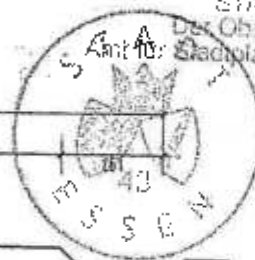


II. Aufzählung

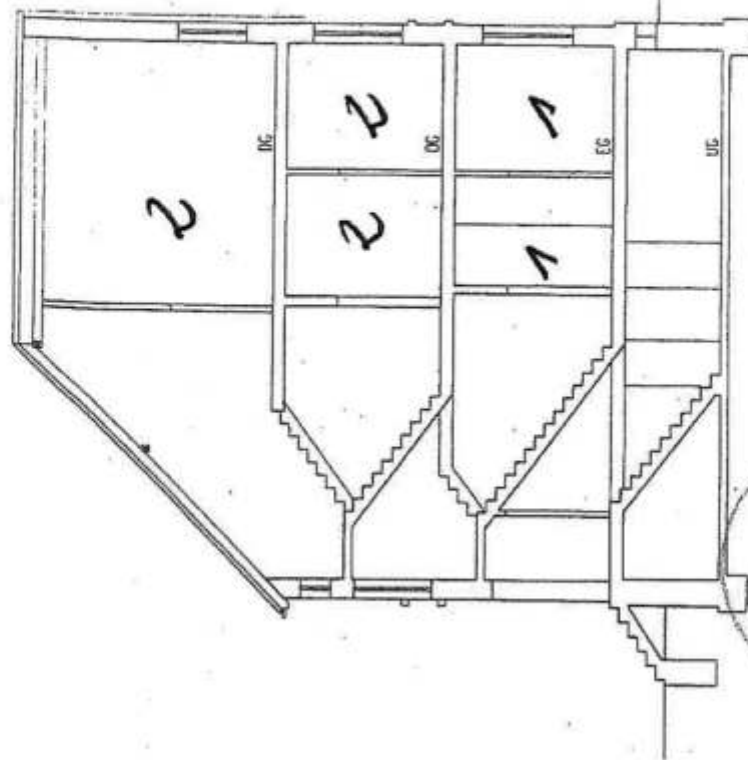
Dieser Aufteilungsplan gehört zum
Schreibm. (Bescheinigung)
Altver. (Bau) Datum

61-5 - 0 - 1 - 05 19. 12. 05

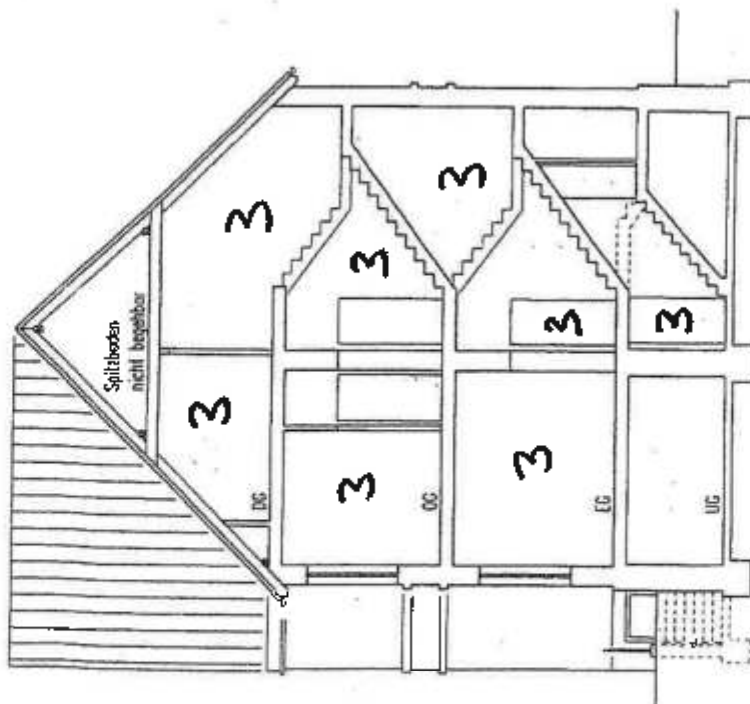
STADT ESSEN
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Bauordnung
LA.



97
97



Handwritten signature

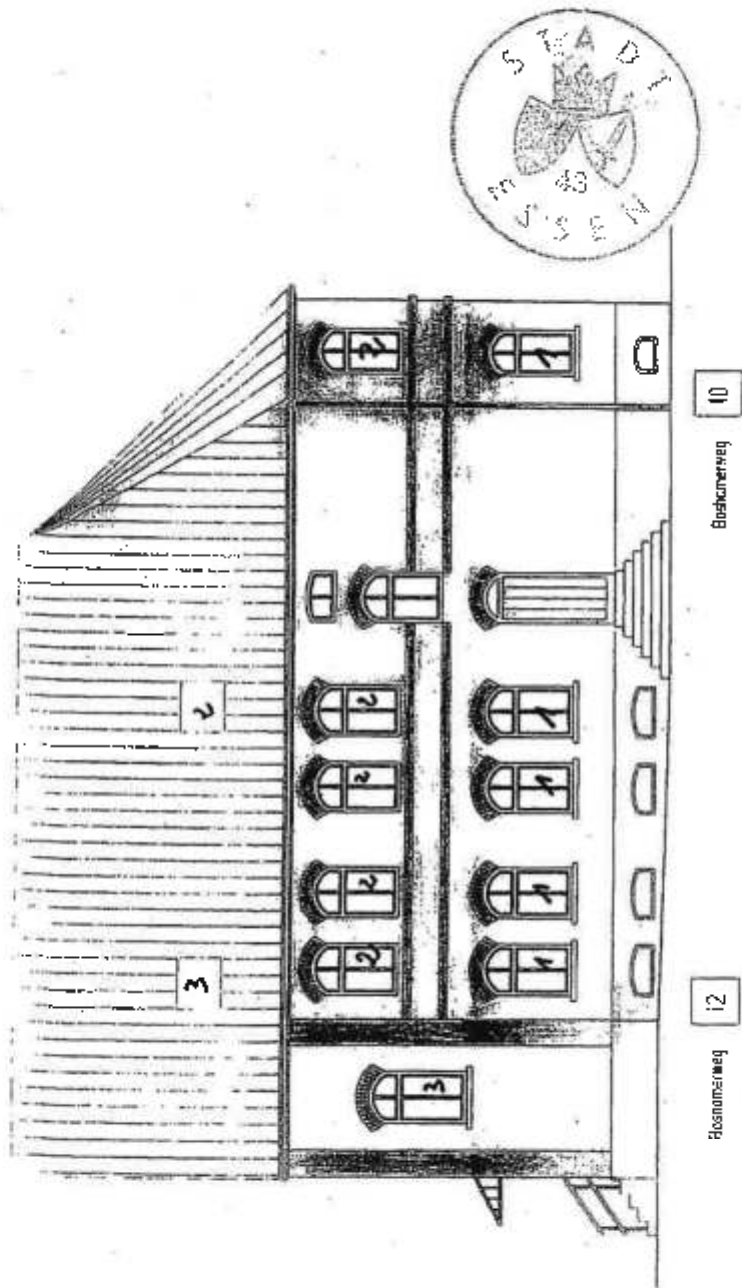


12

Basismenge

Schnitt

25
90



25

Westfälische

AB
91

II. Ausführung

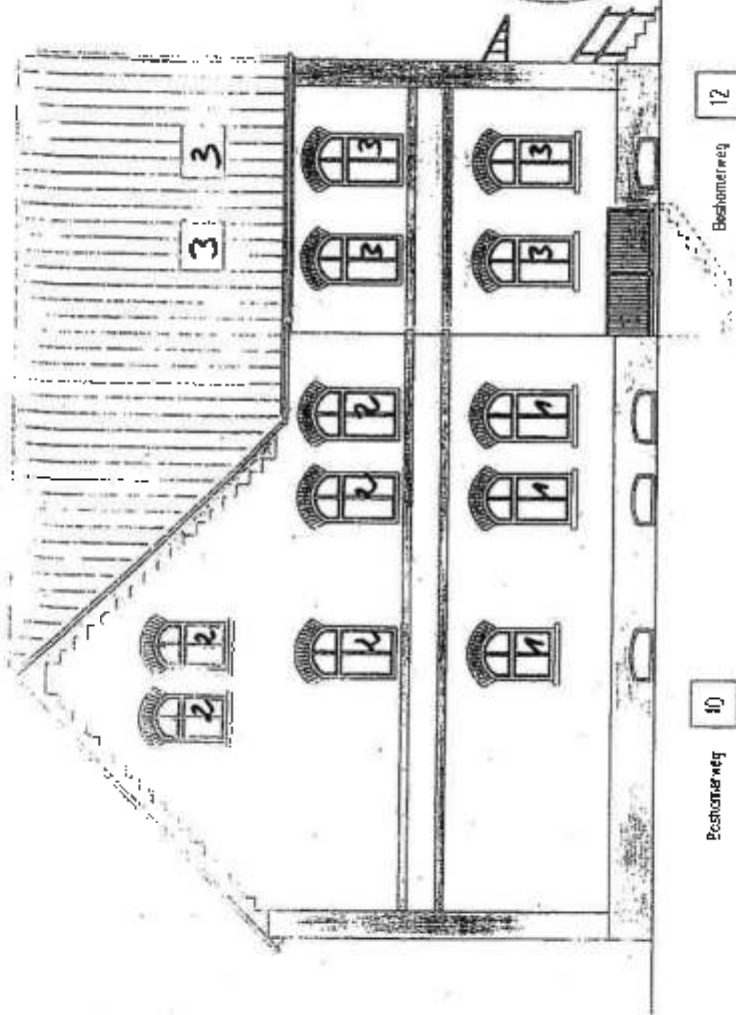
Dieser Aufteilungsplan gehört zum
Sonderplan (Anlage 6 zum GWG)
Anzahl Blätter: 1, Datum: 19.12.05

61-5 C L 19.12.05



STADT ESSEN
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und Bauordnung
I.A.

QSS

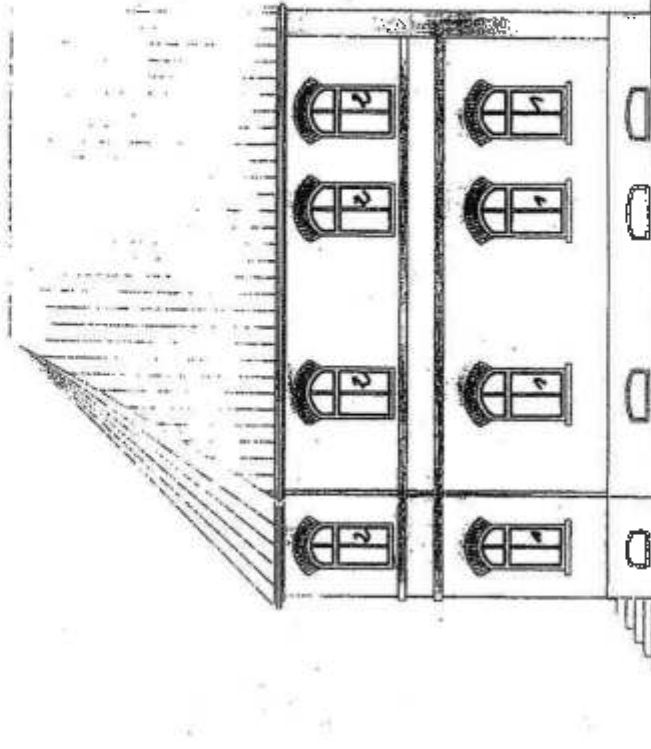


19.12.05

89

II. Aufteilung

Diese Aufteilungspläne gehen zum
Stadtm. (Betreiber) über
sich zeichnen. Geht



10

10

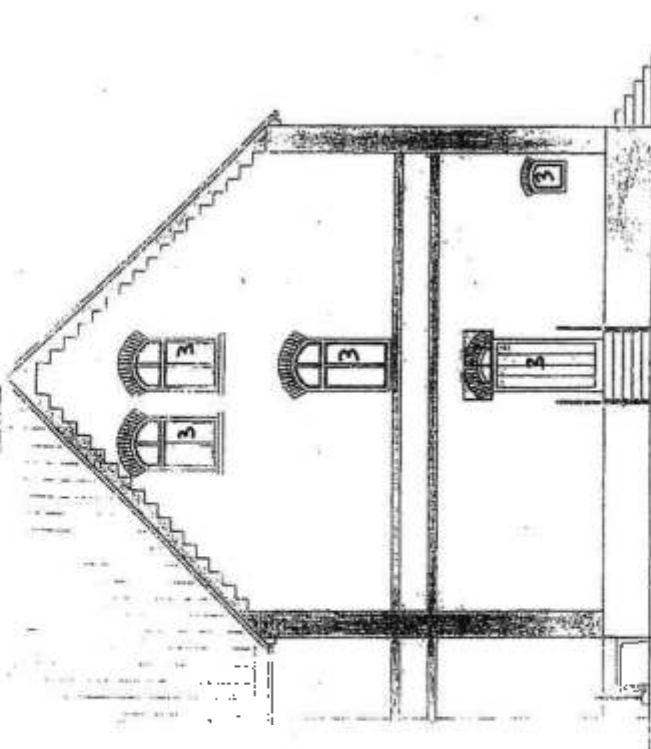
Bachmayer

Südfassade

12

Bachmayer

Nordfassade



10

10

Bachmayer

Südfassade

12

Bachmayer

Nordfassade

10

10

Bachmayer

Südfassade

12

Bachmayer

Nordfassade

