



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 49/24	Datum: 10. Dezember 2024
Objekt/Titel	Eigentumswohnung Nr. 1 und Keller Nr. 4 in der Wohnanlage Schölerpad 125 in 45143 Essen	
Thema	Verkehrswert	
Umfang	40 Seiten Text 33 Seiten Anlagen	6 Ausfertigungen -- Ausfertigung

Verkehrswert Wohnung Nr. 1 (mit Keller Nr. 4, teilweise nach äußerem Eindruck)	33.000 €
---	-----------------

Verteiler	6 x Amtsgericht 1 x PDF-Datei 1 x PDF-Datei (anonymisierte Internetversion)	
Bearbeitung	Zeichen: GWG 061-24 We-Te	Datum: 19. Februar 2025

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

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

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	
1.1	Auftrag und Zweck des Gutachtens	Seite 4
1.2	Miteigentumsanteil	Seite 4
1.3	Verfahrensbeteiligte	Seite 5
1.4	Verwalter der Wohnungseigentumswohnanlage	Seite 5
1.5	Ortsbesichtigung	Seite 5
1.6	Wertermittlungsstichtag	Seite 6
1.7	Qualitätsstichtag	Seite 6
1.8	Allgemeine Wertverhältnisse	Seite 6
1.9	Bau- und Unterhaltungszustand	Seite 7
1.10	Mietverhältnisse	Seite 7
1.11	Hausgeld	Seite 7
2	OBJEKTDESCHREIBUNG	
2.1	Lage und Grundstücksbeschreibung	Seite 8
2.2	Baubeschreibung	Seite 11
2.3	Gemeinschaftseigentum	Seite 12
2.4	Sondereigentum Nr. 1	Seite 16
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	
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- stücksmerkmale	Seite 34
7.4	Verkehrswert	Seite 37
8	VERKEHRSWERT ALTERNATIV	Seite 39

Anlagen:

- 1 - Stadtplan
- 2 - Lageplan 1:1.000
- 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 10. Dezember 2024 hat mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben gleichen Datums beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert des 110.8369/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Schölerpad 125 in 45143 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 und an dem Keller Nr. 4 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**

110.8369/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 und an dem Keller Nr. 4 des Aufteilungsplans, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Altendorf beim Amtsgericht Essen, Blatt 3382.

1.2.2 **Kataster**

Der Miteigentumsanteil besteht am Grundstück Gemarkung Altendorf, Flur 2, Flurstück 34 (Gebäude- und Freifläche, Schölerpad 125).



1.2.3 **Größe**

Laut Grundbuch 664 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. Januar 2025 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht bat ich zu einem Ortsbesichtigungstermin für

Dienstag, den 21. Januar 2025, 14:30 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 nahm der Schuldner teil. Die Schuldnerin hatte mit Mail vom 8. Januar 2025 ihre Verhinderung mitgeteilt.

Ein vom Treppenhaus abgehender Abstellraum sowie der Kellerraum waren beim Ortstermin nicht zugänglich.



1.6 **Wertermittlungstichtag**

Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens ist das Datum der Ortsbesichtigung, nämlich der

21. Januar 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 steht nach Angabe beim Ortstermin bereits seit mehreren Jahren leer.

1.11 **Hausgeld**

Nach Angabe der Hausverwaltung beträgt das monatliche Hausgeld 197 €. Hierin sind die Heizungskosten für die Gemeinschaftsflächen enthalten.



2 OBJEKTBE SCHREIBUNG

2.1 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl	Kreisfreie Stadtgemeinde Essen, zum Wertermittlungsstichtag ca. 590.000 Einwohner.
Lage im Stadtgebiet	Im Ortsteil Altendorf gelegen, ca. 3 km Luftlinie westlich des Stadtzentrums von Essen.
Verkehrsanbindung	<p>Der Schölerpad stößt südlich auf die Altendorfer Straße (B 231). Diese führt östlich zur Essener Innenstadt. Zur Autobahn A 40 gelangt man Luftlinie ca. 2,5 km südlich an der Anschlussstelle Essen-Frohnhausen.</p> <p>Auf dem Schölerpad verkehren mehrere Buslinien. Außerdem sind die Straßenbahn-Haltestelle auf der Altendorfer Straße sowie die S-Bahn-Haltestelle Essen-Borbeck-Süd ca. 1 km Luftlinie westlich zu erreichen.</p>
Nachbarschaft	Überwiegend drei- bis viergeschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise.
Wohn- und Geschäftslage	Mittlere bis einfache Wohnlage an einer nicht unerheblich befahrenen Anliegerverkehrsstraße.
Umwelteinflüsse	Lageuntypische Immissionen oder Umwelteinflüsse waren bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbar und wurden mir nicht geschildert. Allerdings verläuft nordwestlich



eine Hochspannungsfreileitung.

Versorgungseinrichtungen

Einige Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Stadtteil. Ansonsten wird auf das nordwestlich gelegene Stadtteilzentrum Essen-Borbeck sowie die östlich gelegene Innenstadt verwiesen.

Naherholungsmöglichkeiten

Im direkten Umfeld des Bewertungsobjektes erreicht man nordwestlich den Borbecker Mühlenbach mit angrenzenden Grünanlagen. Der Krupp-Park liegt ca. 1,5 km östlich.

Grundstücksgestalt und -Form

Im Wesentlichen rechteckiger und nur leicht verwinkelter, durch die überdurchschnittliche Tiefe für eine Bebauung allerdings nur bedingt zweckmäßiger Grundstückszuschnitt.

Straßenfront	ca. 11 m
Mittlere Breite	ca. 12 m
Mittlere Tiefe	ca. 56 m

Straßenausbau

Die Straße „Schölerpad“ ist vollständig ausgebaut. Die Fahrbahnen sind asphaltiert, die Bürgersteige sind plattiert. Die Straße ist beleuchtet.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.



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	<p>Untersuchungen zur Bodengüte und Eignung als Baugrund oder schädliche Bodenveränderungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden nicht durchgeführt. Aus den möglichen Feststellungen bei der Orts-</p>



besichtigung ergeben sich keine Hinweise auf Einschränkungen. Ich ermittle den Verkehrswert unter der Annahme einer mit den Bodenrichtwerten vergleichbaren Beschaffenheit. Zur endgültigen Abklärung wäre ein entsprechendes Fachgutachten einzuholen.

2.2 **Baubeschreibung**

2.2.1 **Allgemeine Angaben**

Gebäudeart und
Nutzung

Bei der Eigentumswohnanlage Schölerpad 125 handelt es sich um ein dreigeschossiges, voll unterkellertes und beidseitig angebautes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. In dem Gebäude befinden sich nach Teilungserklärung sieben Wohnungen.

Die hier zu bewertende Einheit liegt im Erdgeschoss links.

Es handelt es sich um eine Einzimmerwohnung mit Flur, Bad, Wohnküche, Terrasse und Abstellraum. Dem Objekt sind ein Kellerraum sowie ein weiterer, vom Treppenhaus abgehender Abstellraum zugeordnet.

Abweichend von der Teilungserklärung besteht eine bauliche Verbindung zur darüber gelegenen Wohnung Nr. 3 über eine Spindeltreppe im Wohnraum hinten links.



Baujahr

Das ursprünglich vermutlich 1906 errichtete Wohngebäude wurde laut Bauakte „durch Bombenwurf teilweise zerstört“, eine Wiederaufbaugenehmigung 1942 erteilt. Laut handschriftlichem Vermerk in der Bauakte waren die Arbeiten am 24. Juli 1945 ausgeführt.

Der Umbau und Ausbau des Dachgeschosses erfolgte 1984, die Aufteilung in eine Eigentumswohnanlage 1992.

2.3 **Gemeinschaftseigentum**

2.3.1 **Rohbau / Fassade**

Konstruktionsart	Massivbau, überwiegend mit Holzbalkendecken.
Fundamente	Baujahrstypisch vermutlich Mauerwerk
Bodenplatte	Baujahrstypisch vermutlich Mauerwerk oder Magerbeton
Kellerwände	Mauerwerk
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, gegebenenfalls ergänzt durch leichte Trennwände.



Geschosdecken	Über Kellergeschoss Kappendecke zwischen Stahlträgern, ansonsten Holzkonstruktionen.
Dachkonstruktion	Verzimmertes Satteldach
Dacheindeckung/ Dachrand	Betondachsteine, Dachrinnen und Fallrohren Zinkblech. Dachgauben mit Kunstschieferverkleidung.
Geschosstreppen	Holzkonstruktion
Ver- und Entsorgung	Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonanschluss. Anschluss an die städtische Kanalisation.
Fassaden	Straßenseitig Fliesenbelag. Rückseitig Putz mit Anstrich, im Bereich des Treppenhauses Kunstschieferverkleidung.

2.3.2 **Treppenhaus**

Fußböden und Stufen	Holzkonstruktion mit Teppichbodenbelag. Im Erdgeschoss Natursteinplatten.
Geländer	Holzgeländer mit Holzhandlauf
Wände	Im Sockelbereich Kieselputz, darüber Glattputz.
Decken- und Treppenuntersichten	Glattputz



Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Hauseingang	Leichtmetalltür mit Einfach-Drahtverglasung
Gartenzugang	Metalltür mit Einfach-Drahtverglasung

2.3.3 **Kellergeschoss**

Fußboden	Estrich
Wände	Mauerwerk
Decke	Beton-Kappendecke zwischen Stahlträgern
Türen	Einfache Holzbrettertüren
Elektroinstallation	auf Putz
Fenster	Einfache Stahlkellerfenster mit Mäuseschutzgittern
Waschküche	Gemeinschaftswaschraum mit Anschlüssen für alle Nutzungseinheiten.

2.3.4 **Spitzboden**

Sparrendach mit Unterspannbahn und, soweit erkennbar, alter Wärmedämmung. Im Spitzboden befindet sich die Gastherme für das Gesamtgebäude.



2.3.5 **Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums ist teilweise noch befriedigend, teilweise schlecht. Im Wesentlichen waren die folgenden, wertbeeinflussende Mängel und Schäden beim Ortstermin feststellbar:

- Rissbildungen und Schäden an der Eingangstreppe
- Rissbildungen in der straßenseitigen Fliesenfassade
- Umfangreiche Rissbildungen in der rückseitigen Putzfassade
- Teilweise verfallene Massivtreppe zum Garten
- Gravierende Feuchteschäden an den rückwärtigen Balkonen
- Reparaturbedarf an den Abklebungen der Dachgauben sowie der Wärmedämmung des Daches
- Umfangreiche Feuchteschäden im Kellergeschoss
- Durch unterschiedliche Stufenhöhen nicht gefahrlos begehbare Treppenanlage

2.3.6 **Energetische Eigenschaften**

Ein nach Energieverbrauch erstellter Energieausweis aus dem Jahre 2018 benennt einen Endenergieverbrauch des Gebäudes von 172,38 kWh/(m²·a) sowie einen Primärenergieverbrauch von 189,62 kWh/(m²·a).

2.3.7 **Außenanlagen**

Überwiegend verwilderte, ehemalige Rasenflächen mit einigen höheren Bäumen. Einfriedung teilweise über Holzzaun, teilweise über Maschendrahtzaun, vermutlich im Eigentum der Nachbarn.



2.4 **Sondereigentum Nr. 1**

2.4.1 **Ausstattungsstandard**

Fenster	Holz- oder Kunststofffenster mit Isolierverglasung und handbetriebenen Rollläden.
Sanitäre Ausstattung	Badezimmer mit Stand-WC mit Kunststoffhängespülkasten, Waschbecken mit Zweihandarmatur sowie Badewanne mit Einhandarmatur. Warmwasserbereitung über elektrischen Durchlauferhitzer.
Innenwandbekleidung der Nassräume	Fliesen türhoch, teilweise raumhoch.
Innentüren	Holztüren in Stahlumfassungszargen
Bodenbeläge	Sanitärraum gefliest, ansonsten überwiegend abgängige Kunststoff- oder Laminatböden.
Heizung	Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Elektroinstallation	Großflächenschalter und -dosen in unterdurchschnittlicher Anzahl
Terrasse	Terrasse rückseitig in Massivkonstruktion mit Massivbrüstung
Kellerraum	Mieterkeller entsprechend der Beschreibung beim Gemeinschaftseigentum
Verbindungstreppe	Offene Spindeltreppe vom Wohnraum hin-



ten links zur Wohnung darüber.

Abstellraum (extern) Der vom Treppenhaus abgehende Abstellraum war nicht zugänglich.

2.4.2 **Baulicher Zustand des Sondereigentums**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Sondereigentums ist schlecht. Es besteht ein durchgängiger Reparatur- bzw. Instandsetzungsbedarf an allen Bauteilen.

Insbesondere waren folgende Mängel und Schäden auffällig:

- Durchgängiger Reparatur- bzw. Instandsetzungsbedarf an allen Fenstern und Fensterbeschlägen
- Durchgängiger Reparaturbedarf an allen Innentüren sowie der Eingangstür
- Abgängige Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen
- Teilweise defekte Elektro-, Wasser- und Abwasserinstallationen
- Deutliche Feuchteschäden rund um die Terrasse
- Genereller Modernisierungsbedarf im Sanitärraum. Gravierende Schäden an den Installationen sowie den Fliesen.



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 Wertermittlungstichtag herangezogen werden.

3.2 **Spezielle Grundlagen**

Diesem Gutachten liegen weiterhin zu Grunde:

Grundbuch	Das Amtsgericht Essen stellte mir mit dem Auftrag am 10. Dezember 2024 eine beglaubigte Ablichtung des Grundbuches von Altendorf beim Amtsgericht Essen, Blatt 3382, zur Verfügung.
-----------	---



Teilungserklärung	Auf meinen Antrag vom 13. Dezember 2024 sandte mir das Amtsgericht Essen am 16. Dezember 2024 die Teilungserklärung vom 8. Dezember 1992 sowie die Änderung vom 28. Januar 1993 zu.
Baulastenverzeichnis	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Amt für Stadtplanung und Bauordnung) vom 9. Januar 2024.
Öffentliche Mittel	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Einwohneramt) vom 16. Dezember 2024.
Zeichnungen	Mit der Teilungserklärung gingen mir die Aufteilungspläne zu (Anlage 6).
Wohnfläche	In Anlage 3 habe ich die Wohnfläche überschlägig aus den zur Verfügung gestellten Zeichnungen ermittelt.
Kataster	Die Katasterangaben wurden dem Grundbuch entnommen.
Immobilienrichtwert	Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Bereich des Bewertungsobjektes einen Immobilienrichtwert zum 1. Januar 2024 veröffentlicht.
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.

Grundakte Die Grundakte zum Grundbuch habe ich hinsichtlich der Eintragung in Abteilung II beim Amtsgericht Essen persönlich eingesehen.

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen In Abteilung II des Grundbuches ist ein Hochspannungsfreileitungsrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit aus dem Jahre 1977 eingetragen.

Öffentliche Mittel Laut Auskunft der Stadt Essen vom 16. Dezember 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 13. Dezember 2024 am 9. Januar 2025 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 Bewertungsob-



jekt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen oder in Aufstellung begriffenen Bebauungsplanes.

Die Nutzung richtet sich somit nach Baugesetzbuch § 34 zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Erschließung

Die Straße „Schölerpad“ 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.

Baugenehmigung

Soweit vor Ort feststellbar und nach Einsichtnahme in die Bauakte entspricht der Baukörper grundsätzlich den Bauantragsunterlagen.

Hinsichtlich der Verbindungstreppe zwischen den beiden Wohnungen wurden auf Anforderung der Baugenehmigungsbehörde diverse Nachweise erbracht und gemäß Aktennotiz vom 12. April 2005 der Vorgang somit abgeschlossen.

Grundstücksqualität

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



sächliche Grundstückstiefe ist größer.

Somit kann die vordere Grundstücksfläche mit einer Größe von ca. (11,50 m x 40 m =) 460 m² als Bauland angesehen werden. Bei der Restfläche handelt es sich um Gartenland.



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 zur Vermietung vorgesehen ist, ziehe ich im vorliegenden Fall beide Verfahren zur Findung des Verkehrswertes heran.



5 VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT

5.1 Immobilienrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsobjektes weist der örtliche Gutachterausschuss den Immobilienrichtwert Nr. 117467 aus. Dieser bezieht sich auf den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen und benennt zum 1. Januar 2024

2.050 €/m²

5.2 Umrechnungsfaktoren

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

- Baujahr

1900 statt 1962, keine Umrechnung

1,00

- Gebäudestandard

Einfach bis mittel

0,838



- Wohnlage		
Die Lage an der nicht unerheblich befahrenen Straße rechtfertigt einen Umrechnungsfaktor von		0,90
- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude		
7 WE, keine Umrechnung		1,00
- Balkon / Terrasse		
Vorhanden, keine Umrechnung		1,00
- Stellplatz / Garage		
Nicht vorhanden, keine Umrechnung		1,00
- Mietsituation		
Unvermietet		1,00
- Wohnfläche		
38 statt 69 m ²		0,959

5.3 Ausgangswert

Somit errechnet sich ein Ausgangswert für die zu bewertende Wohnung von

2.050 €/m² x 0,838 x 0,90 x 0,959,
gerundet

1.483 €/m²



Aus der ermittelten Wohnfläche folgen
insgesamt

38 m² x 1.483 €/m², gerundet

56.500 €



6 VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT

6.1 **Monatliche Mieteinnahmen**

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

- Mietrichtwert auf Grundlage des Baujahrs 6,97 €/m²
- Punktzahl für Lageklasse 2 94
- Punktzahl für Wohnfläche (38 m²) 107
- Punktzahl für Ausstattung und sonstige Einflüsse 98

Somit beträgt der ortsübliche Mietwert

$$6,97 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 1,07 \times 0,98, \text{ gerundet} \quad 6,87 \text{ €/m}^2$$

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

$$38 \text{ m}^2 \times 6,87 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet} \quad 261 \text{ €/ Monat}$$



6.2 **Ertragswertermittlung**

6.2.1 **Jahreseinnahme**

Die jährliche Rohmiete beträgt dann

261 €/Monat x 12 Monate 3.132 €

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

3.132 € x 2 % 63 €

- Instandhaltungskosten

38 m² x 13,50 €/m² 513 €

Gesamt - 988 €



6.2.3 **Reinertrag**

Aus der Differenz ergibt sich der
Reinertrag von

2.144 €

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. 17467 für zwei- bis viergeschossige Wohnbauflächen mit einer Baulandtiefe von 40 m gibt der Gutachterausschuss zum 1. Januar 2024 an mit

330 €/m²

Hieraus ergibt sich ein überschlägiger Bodenwert des Grundstückes wie folgt:

Baulandanteil

460 m² x 330 €/m²

151.800 €



Gartenland

204 m² x 330 €/m² x 0,1

6.732 €

Bodenwert gesamt, gerundet

158.500 €

Für das Bewertungsobjekt folgt auf Grund der Miteigentumsanteile ein Anteil von

110,8369/1.000 x 158.500 €,
gerundet

17.600 €

6.2.5 **Liegenschaftszinssatz**

Nach den letzten Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen im Grundstücksmarktbericht 2024 beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Weiterverkäufe unvermieteten Wohnungseigentums 1,7 % mit einer Standardabweichung von ± 1,5.

Gegenüber den veröffentlichten Mittelwerten hat das Bewertungsobjekt einen deutlich niedrigen Kaufpreis pro m² sowie erheblich unterdurchschnittliche Mieteinnahmen. Diese Eigenschaften wirken wertmindernd und rechtfertigen einen Zuschlag auf den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von ca. 15 bis 20 % und somit



einen objektspezifischen Ansatz von gerundet 2,0 %.

6.2.6 **Reinertragsanteil des Bodens**

Der Reinertragsanteil des Bodens einschließlich der Erschließungskosten ist abzuziehen.

Bodenwertanteil wie oben ermittelt:

17.600 €

17.600 € x 2,0 %

- 352 €

6.2.7 **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen**

Es ergibt sich ein Reinertrag der baulichen Anlagen von:

2.144 € - 352 €

1.792 €

6.2.8 **Restnutzungsdauer**

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

Für die Wohnanlage als Bewertungsobjekt gesamt sind keine wesentlichen Modernisierungen im Rahmen



der Instandhaltung zu berücksichtigen. Hieraus folgt eine Bewertung gemäß Anlage 2 ImmoWertV mit 0 Modernisierungspunkten. Es errechnet sich laut den dort benannten Berechnungsgrundlagen eine Restnutzungsdauer von

$$1,25 \times 118^2 / 80 - 2,625 \times 118 \\ + 1,525 \times 80$$

30 Jahre

6.2.9 **Vervielfältiger**

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren ergibt sich gemäß Annex zur ImmoWertV ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von 22,40.

6.2.10 **Ertragswert des Miteigentumsanteils**

Der Ertragswert beträgt somit

$$1.792 \text{ €} \times 22,40 \qquad 40.141 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwertanteil} \qquad \underline{17.600 \text{ €}}$$

$$\text{Ertragswert des Miteigentumsanteils,} \\ \text{gerundet} \qquad \underline{\underline{57.500 \text{ €}}}$$



7 VERKEHRSWERT

7.1 Vorläufiger Vergleichswert

Unter Punkt 5 wurde der vorläufige Vergleichswert der Wohnung errechnet mit

56.500 €

7.2 Vorläufiger Ertragswert

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

57.500 €

7.3 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

7.3.1 Hochspannungsfreileitungsrecht

Luftlinie ca. 50 m nordwestlich verläuft eine 380-kV-Hochspannungsfreileitung.

Marktüblich bestehen Vorbehalte gegen Objekte im Einflussbereich solcher Leitungen. Gesicherte statistische Erkenntnisse hierzu liegen jedoch nicht vor. Nach sachverständiger Einschätzung begründet das Risiko einen Wertabschlag in einer Größenordnung von ca. 3 bis 4 % des vorläufigen Vergleichswertes bzw. von gerundet

- 2.000 €



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

Nach Rücksprache mit der WEG-Verwaltung wurde eine Instandhaltungsrücklage gebildet. Detaillierte Angaben zu dessen Höhe sind jedoch nach Aktenlage derzeit nicht möglich. Im Gegenzug waren umfangreiche Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum gemäß Erläuterungen unter Punkt 2.3.5 festzustellen. Nach überschlägiger Ermittlung begründen diese Umstände einen Wertabzug in einer Größenordnung von ca. 20.000 bis 30.000 €, im Mittel etwa 25.000 €. Hiervon entfallen laut Miteigentumsanteil auf das Bewertungsobjekt

25.000 € x 110,8369/1.000, gerundet

- 2.800 €

7.3.3 **Mängel und Schäden am Sondereigentum**

Wie unter Punkt 2.4.2 beschrieben, besteht in der Wohnung insgesamt ein durchgängiger Reparatur- bzw. Instandsetzungsbedarf an allen Bauteilen.

Für die notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen würde ein potenzieller Erwerberkreis etwa einen Wertabzug laut folgender Berechnung vornehmen:



- Kosten für die Sanierung des Sanitärraumes	5.000 €
- Kosten für die allgemeine Sanierung, ca. 150 bis 200 €/m ² , im Mittel 38 m ² x 175 €/m ² , gerundet	<u>- 6.700 €</u>
Gesamt	- 11.700 €

Die tatsächlichen Kosten können je nach Qualitätsstandard höher liegen, wären jedoch auch mit einer entsprechenden Wertsteigerung verbunden.

7.3.4 **Bauliche Verbindung zum Erdgeschoss**

Unterstellt man für die Rückbaumaßnahmen einen Kostenaufwand in einer Größenordnung von ca. 10.000 € sowie eine hälftige Aufteilung auf die beiden betroffenen Wohneinheiten, so ergibt sich für die Wohnung Nr. 1 ein Werteinfluss von ca.

- 5.000 €

7.3.5 **Abstellraum zum Treppenhaus**

Der vom Treppenhaus getrennt erreichbare Abstellraum war beim Ortstermin nicht zugänglich. Nach plausibel erscheinenden Erläuterungen soll er jedoch in einem sehr schlechten Zustand und nicht nutzbar sein. Insofern wird ihm kein eigener Wert beigemessen.



7.4 **Verkehrswert**

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

Im vorliegenden Fall weichen die Ergebnisse nur geringfügig voneinander ab. Eine wesentliche Priorisierung eines Verfahrens ist nicht zu erkennen.

Insofern wird in diesem speziellen Verfahren der Mittelwert zu Grunde gelegt als Ausgangswert mit

57.000 €

Wertabschlag für besondere, objekt-spezifische Grundstücksmerkmale

- (2.000 € + 2.800 € + 11.700 €
+ 5.000 €), gerundet

- 21.500 €

Zwischensumme

35.500 €

Die Berechnungen beruhen im Wesentlichen auf Daten zum 1. Januar 2024. Diverse Marktteilnehmer berichten jedoch von einem nicht unerheblichen Nachfragerückgang im Laufe des Jahres. Außerdem war auch der Kellerraum bei der Besichtigung nicht zugänglich. Vor diesem Hintergrund ergibt sich insgesamt ein Wertabschlag nach sachverständiger Einschätzung in einer Größenordnung von ca. 6 bis 9 %, im Mittel etwa 7,5 %.



Unter den genannten Voraussetzungen sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsrichtlinien und -merkmale und der Lage auf dem Grundstücksmarkt halte ich für den Miteigentumsanteil von 110.8369/1.000 am Grundstück Schölerpad 125 in 45143 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 und an dem Keller Nr. 4 des Aufteilungsplanes, zum Wertermittlungstichtag 21. Januar 2025 bei eigenständiger Veräußerung einen Verkehrswert teilweise nach äußerem Eindruck für angemessen in Höhe von

33.000 Euro

in Worten: dreiunddreißigtausend Euro



8 VERKEHRSWERT ALTERNATIV

Der oben ermittelte Verkehrswert beruht auf einer getrennten Veräußerung der Wohnung Nr. 1.

Grundsätzlich wäre die Möglichkeit einer gemeinsamen Vermarktung mit der Wohnung Nr. 3, zu der eine bauliche Verbindung besteht, zu prüfen. Der Wertabzug unter Punkt 7.3.4 für die bauliche Verbindung zum Erdgeschoss entfiere vor diesem Hintergrund. Außerdem entstünde eine größere Wohnung mit geringeren Verwaltungskosten, die gegebenenfalls für eine Eigennutzung attraktiver sein könnte.

Somit ergibt sich folgender Zuschlag:

- Entfall Rückbaumaßnahme	+ 5.000 €
- Geringere Verwaltungskosten, bessere Vermarktungsmöglichkeit, ca. 4 %	
33.000 € x 4 %, gerundet	<u>+ 1.320 €</u>
Gesamt	+ 6.320 €

Vor diesem Hintergrund halte ich bei gemeinsamer Veräußerung mit der Wohnung Nr. 3 unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklung einen alternativen Verkehrswert für angemessen von



39.000 Euro

in Worten: neununddreißigtausend Euro

Mülheim an der Ruhr, den 19. Februar 2025

Wendorff



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



ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER WOHNFLÄCHEN
in Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung auf Grundlage der im Gutachten benannten Zeichnungen. Für die Anwendung der WoFIV liegen keine geeigneten Pläne vor.

Fehlende Maße wurden aus den Plänen abgegriffen. Die tatsächlichen Verhältnisse können geringfügig abweichen. Zum Zwecke der Wertermittlungen sind die Berechnungen jedoch hinreichend genau.

Diele

1,73 m x 1,80 m 3,11 m²

Bad

1,73 m x 2,38 m 4,12 m²

Küche

2,60 m x 4,26 m 11,08 m²

Wohnen / Schlafen

4,38 m x 3,90 m
- 0,40 m x 0,40 m 16,92 m²

AR

ca. 0,60 m x 0,70 m 0,42 m²



Terrasse zu ¼

ca. (2,90 m x 1,50 m
+ 2,30 m x 4,00 m) x 0,25 3,39 m²

Zwischensumme 39,04 m²

Abzüglich 3 % für Innenputz, Wandverkleidungen u.ä. - 1,17 m²

Gesamt 37,87 m²

Gerundet 38 m²

Der vom Treppenhaus zugängige Abstellraum wird
getrennt berücksichtigt.

Mülheim an der Ruhr, den 5. Februar 2025

We - Te

W



STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und
Bauordnung

Deutschlandhaus, Lindenallee 10
45127 Essen

Baulasten

Herr Weihrauch

Raum 258
Telefon +49 201 88 61 24
Telefax +49 201 88
E-Mail Joerg.Weihrauch@
amt.61.essen.de

09.01.2025

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 - Altendorf	Schülerpad 125
Gemarkung	Altendorf	
Flur	2	
Flurstück	34	
Akterszeichen	61-1-5-07703-2024	
Antragsteller	Wendorff	Antrag vom 13.12.2024

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): 36-3.442511.6-0356

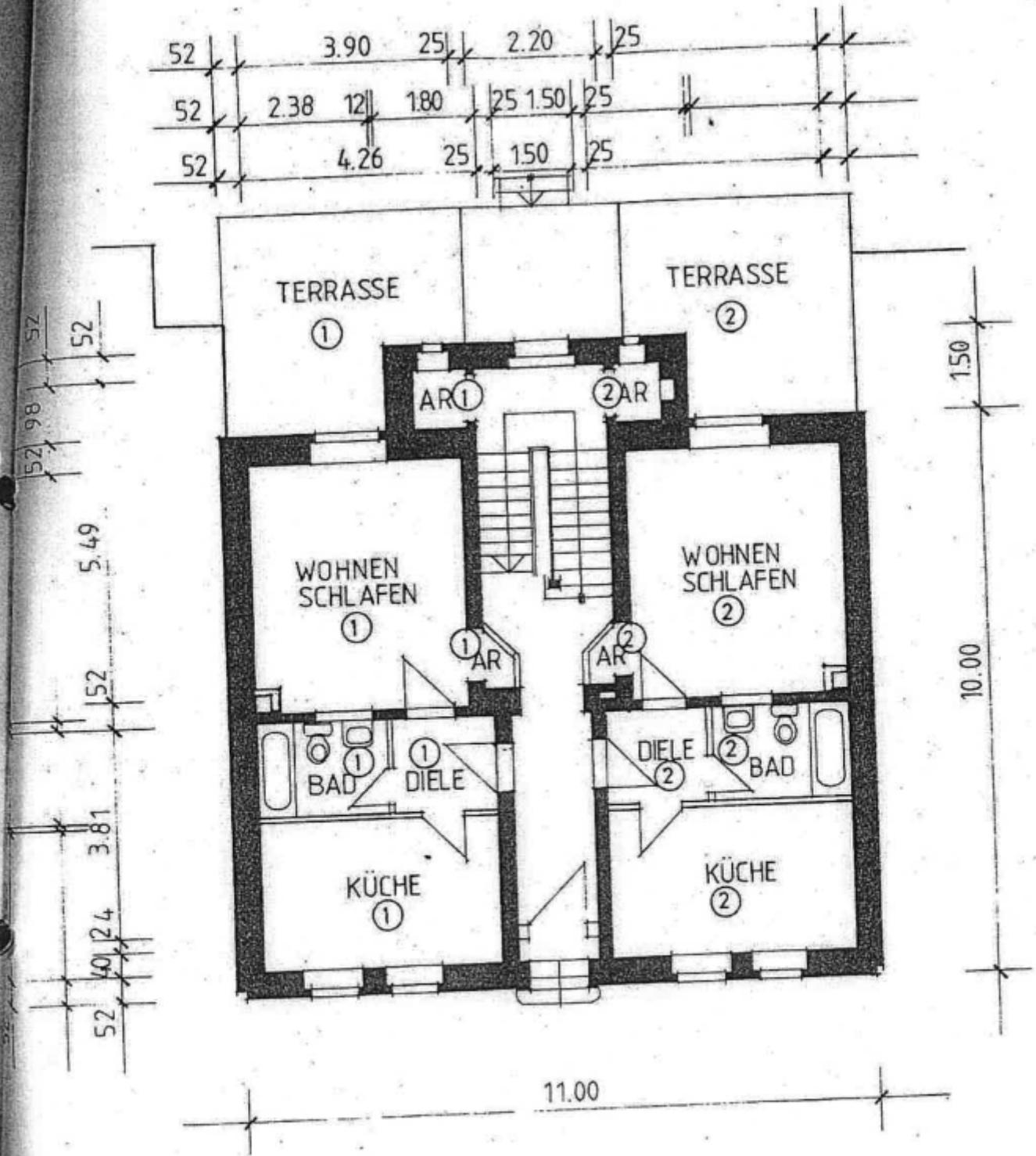
KONTEN: Sparkasse Essen IBAN: DE09360501050000560003
BIC: SPESDE33XXX

Postbank Essen IBAN: DE96360100430000288438
BIC: PBNKDEFFXXX

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



20



ERDGESCHOSS

Schülerpad 125
4300 Essen-Altendorf

83-21-047-53/92



Dieser Aufteilungsplan gehört zum
Schreibes (Bescheinigung)
vom 6.10. 19 92

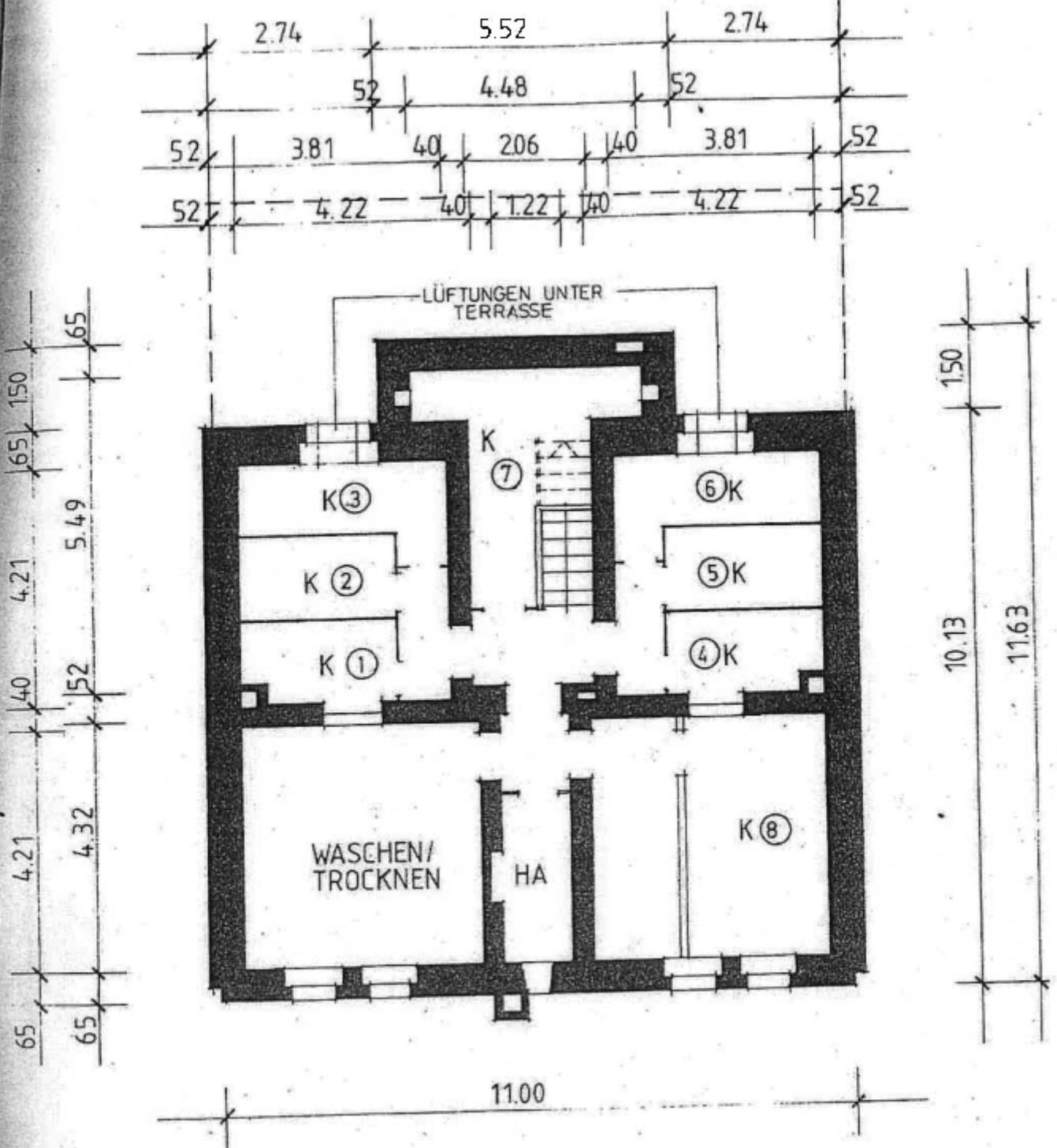
STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister
P. ...

Grundriss EG

15
29

Il. Anschlagung



KELLER 68-21-04753/92

Schölerpad 125
4300 Essen-Altendorf

Dieser Aufteilungsplan gehört zum
Schaubild (Bescheinigung)
vom 6.10. 19 92



STADT ESSEN
Der Oberbürgermeister
Bauordnungsamt

I. A. *[Signature]*

Grundriss KG

107
24

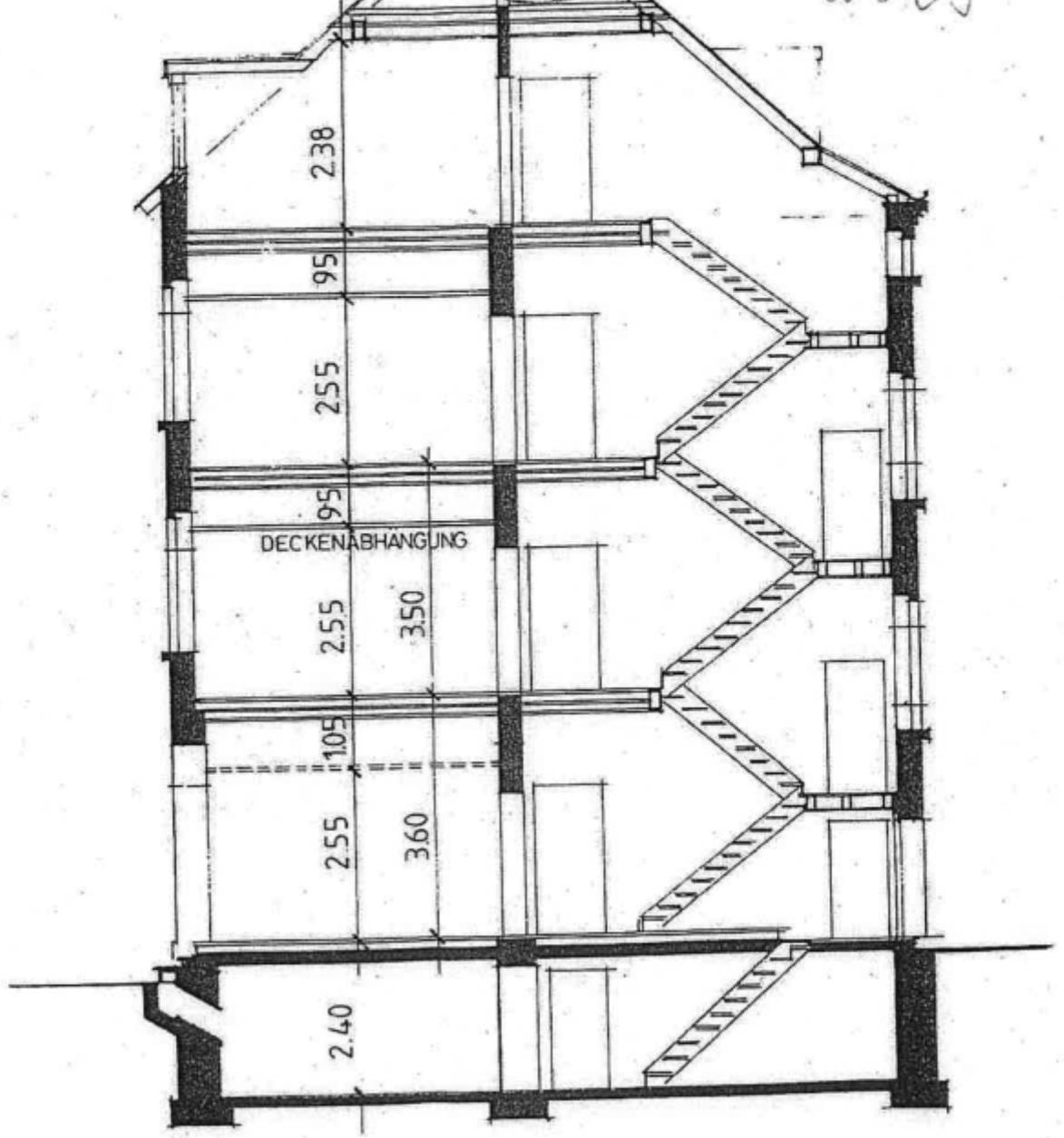
60-27-047-53/92.

Dieser Aufteilungsplan gehört zum
Schreiben (Bescheinigung)
6.10. 1992



STADT ESSEN
Der Oberstadtdirektor
Bauplanungsamt
LA

Paris



SCHNITT

Schölerpad 125
4300 Essen-Altendorf

Schnitt

12
26

II. Ausfertigung

33-21-04753/92

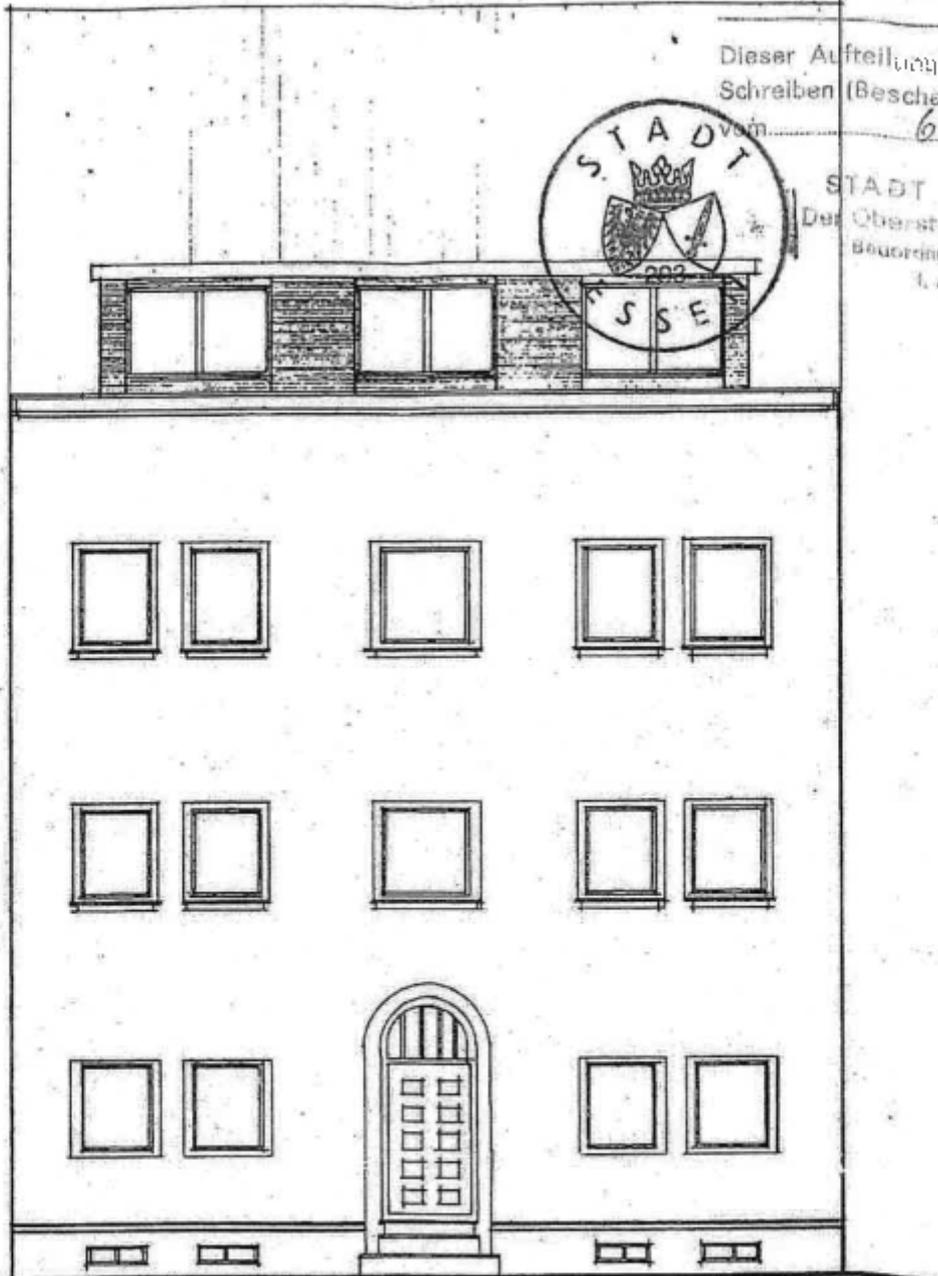
Dieser Aufteilungsplan gehört zum Schreiben (Bescheinigung) vom 6.10. 1992



STADT ESSEN

Der Oberstadtdirektor
Baureinigungsamt
i. A.

[Handwritten signature]



92

VORDERANSICHT

Schölerpad 125
4300 Essen-Altendorf

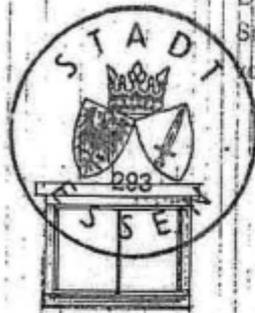
Straßenansicht

13
24

II. Ausfertigung

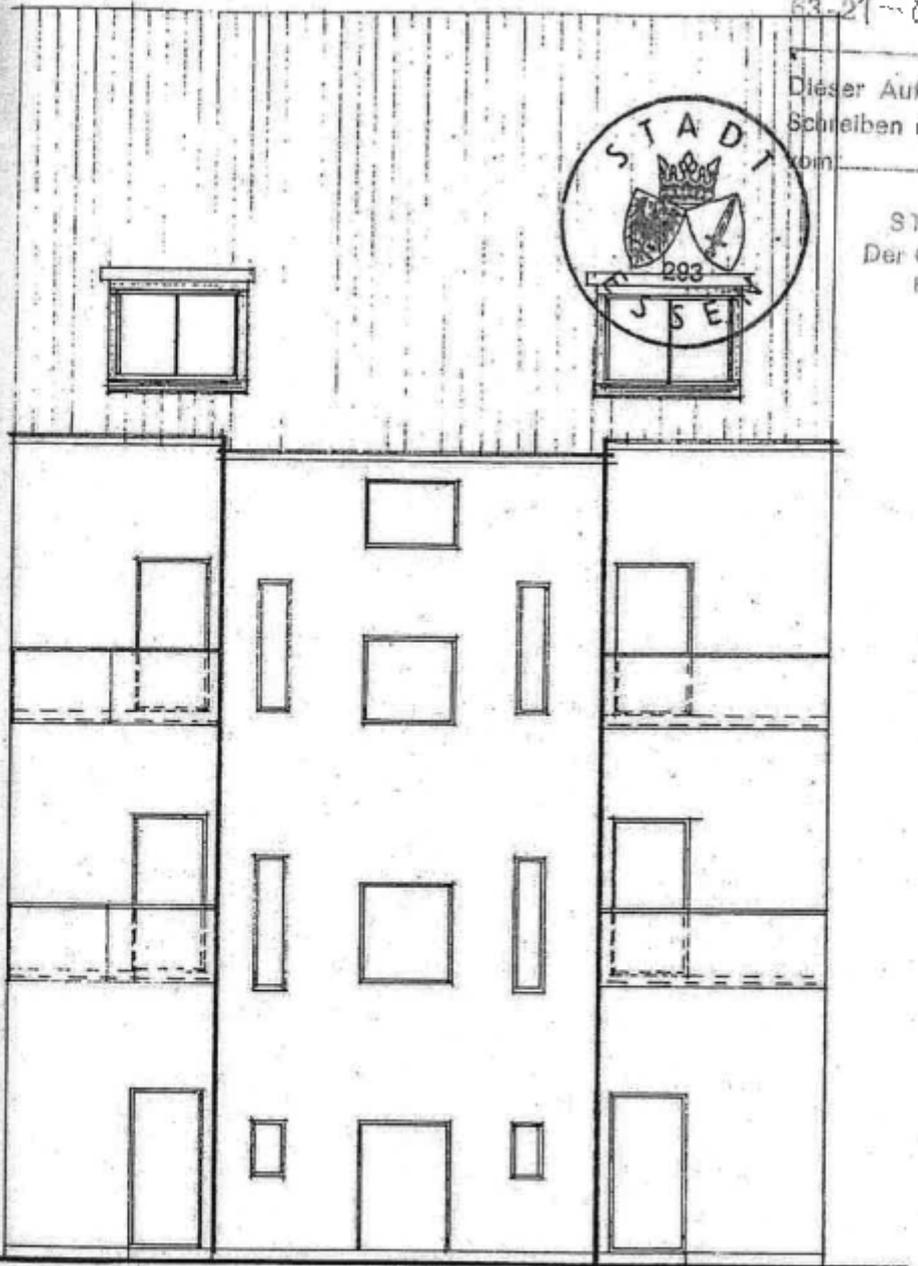
63-21-04753/92

Dieser Aufteilungsplan gehört zur
Scheiben (Bescheinigung) vom 6.10. 10 92



STADT ESSEN
Der Oberstadtdirektor
Bauordnungsamt

L.A. *Purvis*



RÜCKANSICHT

Schölerpad 125
4300 Essen-Altendorf

Gartenansicht