



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 58/24	Datum: 8. Mai 2025	
Objekt/Titel	Eigentumswohnungen Nrn. 1, 2, 4 und 5 des Aufteilungsplanes in der Wohnanlage II. Schockenhecke 9 in 45329 Essen		
Thema	<b>V e r k e h r s w e r t e</b>		
Umfang	78 Seiten Text 98 Seiten Anlagen	7 --	Ausfertigungen Ausfertigung

<b>Verkehrswerte</b>	
- Wohnung Nr. 1	<b>61.000 €</b>
- Wohnung Nr. 2	<b>23.500 €</b>
- Wohnung Nr. 4	<b>68.000 €</b>
- Wohnung Nr. 5	<b>58.500 €</b>

Verteiler	7 x Amtsgericht 1 x PDF-Datei 1 x PDF-Datei (anonymisierte Internetversion)		
Bearbeitung	Zeichen: GWG 026-25 We-Te	Datum: 19. September 2025	

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

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

[www.wendorff-sv.de](http://www.wendorff-sv.de)  
[info@wendorff-sv.de](mailto:info@wendorff-sv.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	
1.1	Auftrag und Zweck des Gutachtens	Seite 5
1.2	Miteigentumsanteile	Seite 5
1.3	Verfahrensbeteiligte	Seite 7
1.4	Verwalter der Wohnungseigentumswohnanlage	Seite 7
1.5	Ortsbesichtigung	Seite 7
1.6	Wertermittlungsstichtag	Seite 8
1.7	Qualitätsstichtag	Seite 8
1.8	Allgemeine Wertverhältnisse	Seite 8
1.9	Bau- und Unterhaltungszustand	Seite 9
1.10	Mietverhältnisse	Seite 9
1.11	Hausgeld	Seite 9
2	OBJEKTDESCHEIBUNG	
2.1	Lage und Grundstücksbeschreibung	Seite 10
2.2	Baubeschreibung	Seite 13
2.3	Gemeinschaftseigentum	Seite 15
2.4	Sondereigentum Nr. 1	Seite 20
2.5	Sondereigentum Nr. 2	Seite 21
2.6	Sondereigentum Nr. 4	Seite 22
2.7	Sondereigentum Nr. 5	Seite 24
3	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	
3.1	Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften	Seite 26
3.2	Spezielle Grundlagen	Seite 26
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	Seite 28
4	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	
4.1	Definition des Verkehrswertes	Seite 31
4.2	Mögliche Wertermittlungsverfahren	Seite 31
4.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 32



5	VORLÄUFIGE VERGLEICHSWERTE	
5.1	Immobilienrichtwert	Seite 33
5.2	Wohnung Nr. 1	Seite 33
5.3	Wohnung Nr. 2	Seite 35
5.4	Wohnung Nr. 4	Seite 36
5.5	Wohnung Nr. 5	Seite 38
6	VORLÄUFIGE ERTRAGSWERTE	
6.1	Wohnung Nr. 1	Seite 40
6.2	Wohnung Nr. 2	Seite 45
6.3	Wohnung Nr. 4	Seite 49
6.4	Wohnung Nr. 5	Seite 52
7	VORLÄUFIGE VERGLEICHSWERTE DER STELLPLÄTZE UND GARAGEN	
7.1	Sondernutzungsrechte	Seite 56
7.2	Vergleichswert Außenstellplätze	Seite 56
7.3	Vergleichswert Einzelgarage	Seite 56
8	VERKEHRSWERT WOHNUNG NR. 1	
8.1	Vorläufiger Vergleichswert	Seite 58
8.2	Vorläufiger Ertragswert	Seite 58
8.3	Vorläufiger Ausgangswert	Seite 58
8.4	Besondere, objektespezifische Grundstücksmerkmale	Seite 59
8.5	Sondernutzungsrechte	Seite 62
8.6	Verkehrswert	Seite 63
9	VERKEHRSWERT WOHNUNG NR. 2	
9.1	Vorläufiger Vergleichswert	Seite 65
9.2	Vorläufiger Ertragswert	Seite 65
9.3	Vorläufiger Ausgangswert	Seite 65
9.4	Besondere, objektespezifische Grundstücksmerkmale	Seite 66
9.5	Verkehrswert	Seite 67



10	VERKEHRSWERT WOHNUNG NR. 4	
10.1	Vorläufiger Vergleichswert	Seite 69
10.2	Vorläufiger Ertragswert	Seite 69
10.3	Vorläufiger Ausgangswert	Seite 69
10.4	Besondere, objektespezifische Grundstücksmerkmale	Seite 70
10.5	Verkehrswert	Seite 71
11	VERKEHRSWERT WOHNUNG NR. 5	
11.1	Vorläufiger Vergleichswert	Seite 73
11.2	Vorläufiger Ertragswert	Seite 73
11.3	Vorläufiger Ausgangswert	Seite 73
11.4	Besondere, objektespezifische Grundstücksmerkmale	Seite 74
11.5	Verkehrswert	Seite 77
12	ZUSAMMENSTELLUNG DER VERKEHRSWERTE	Seite 78

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 8. Mai 2025 beauftragte mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben gleichen Datums, ein Gutachten über die Verkehrswerte der folgenden Miteigentumsanteile an dem Grundstück II. Schockenhecke 9 in 45329 Essen zu erstatten:

- 62/485 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1
- 51/485 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 2
- 123/485 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 4
- 138/485 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 5

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

### 1.2 **Miteigentumsanteile**

Die zu bewertenden Miteigentumsanteile sind durch folgende Grundstücksdaten gekennzeichnet:



1.2.1 **Grundbuch Sondereigentum Nr. 1**

62/485 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1 des Aufteilungsplanes (Wohnung eingangsseitig im Erdgeschoss rechts / straßenseitig links mit Kellerraum), eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Karnap beim Amtsgericht Essen, Blatt 2507.

Der Wohnung Nr. 1 sind Sondernutzungsrechte an vier PKW-Stellplätzen sowie drei Garagen zugeordnet.

1.2.2 **Grundbuch Sondereigentum Nr. 2**

51/485 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 2 des Aufteilungsplanes (Wohnung eingangsseitig im Erdgeschoss links / straßenseitig rechts mit Kellerraum), eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Karnap beim Amtsgericht Essen, Blatt 2508.

1.2.3 **Grundbuch Sondereigentum Nr. 4**

123/485 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 4 des Aufteilungsplanes (Wohnung im 2. Obergeschoss mit Kellerraum), eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Karnap beim Amtsgericht Essen, Blatt 2510.

1.2.4 **Grundbuch Sondereigentum Nr. 5**

138/485 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 5 des Aufteilungsplanes (Wohnung im Dachgeschoss mit Zubehörraum im Spitzboden und Kellerraum), eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Karnap beim Amtsgericht Essen, Blatt 2511.



1.2.5 **Kataster**

Die Miteigentumsanteile bestehen am Grundstück Gemarkung Karnap, Flur 5, Flurstück 674 (Gebäude- und Freifläche, II. Schockenhecke 9).

1.2.6 **Größe**

Laut Grundbuch 561 m<sup>2</sup>.

1.3 **Verfahrensbeteiligte**

Die Verfahrensbeteiligten sind dem Amtsgericht Essen bekannt.

1.4 **Verwalter der Wohnungseigentumswohnanlage**

Nach aktuellem Informationsstand wurde keine Hausverwaltung ernannt.

1.5 **Ortsbesichtigung**

Mit Schreiben vom 9. Juli 2025 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht bat ich zu einem Ortstermin für

Montag, den 4. August 2025, 13:30 Uhr.

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



An dem Termin nahmen eine Vertreterin der Gläubigerin sowie ein Vertreter des Zwangsverwalters teil.

1.6 **Wertermittlungstichtag**

Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens ist das Datum der Ortsbesichtigung, nämlich der

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



## 1.9 **Bau- und Unterhaltungszustand**

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

## 1.10 **Mietverhältnisse**

Alle vier zu bewertenden Wohnungen (sowie auch die nicht zu bewertende Wohnung im 1. Obergeschoss) stehen leer.

## 1.11 **Hausgeld**

Nach aktuellem Kenntnisstand wird kein monatliches Hausgeld gezahlt.



## 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 Karnap gelegen, ca. 7 km Luftlinie nördlich des Stadtzentrums von Essen.
Verkehrsanbindung	<p>Wenige 100 m westlich des Bewertungsobjektes verläuft die B 224. Hierüber sind südlich die A 42 am Autobahnkreuz Essen-Nord und nördlich die A 2 an der Anschlussstelle Essen / Gladbeck erreichbar.</p> <p>Im Umfeld des Bewertungsobjektes verkehren diverse Buslinien mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Außerdem liegt die U-Bahn-Haltestelle Arenbergstraße ca. 0,5 km östlich.</p>
Nachbarschaft	Inhomogene Bebauungsstruktur mit ein- bis dreigeschossigen Objekten, teilweise freistehend, teilweise in geschlossener Bauweise. Gegenüber des Bewertungsobjektes ein Gewerbebetrieb sowie eine große Spielplatzfläche.
Wohn- und Geschäftslage	Einfache bis mittlere Wohnlage an einer Anliegerverkehrsstraße.



Umwelteinflüsse	Lageuntypische Immissionen oder Umwelteinflüsse waren bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbar und wurden mir nicht geschildert. Allerdings befindet sich nordwestlich ein Kraftwerksgelände.
Versorgungseinrichtungen	Einige Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil erreichbar. Ansonsten wird auf die umgebenden Ortsteile von Essen und Gelsenkirchen sowie die Essener Innenstadt verwiesen.
Naherholungsmöglichkeiten	Jenseits der Karnaper Straße liegt östlich der Emscherpark mit Sportanlage. Weiter östlich schließt der Nordsternpark auf Gelsenkirchener Stadtgebiet an. Des Weiteren erreicht man südlich des Rhein-Herne-Kanals die Schurenbachhalde.
Grundstücksgestalt und -Form	Rechteckiger, für eine Bebauung zweckmäßiger Grundstückszuschnitt.  Straßenfront ca. 14,5 m Mittlere Breite ca. 14,5 m Mittlere Tiefe ca. 38,5 m
Straßenausbau	Die II. Schockenhecke ist vollständig ausgebaut. Die Fahrbahnen sind asphaltiert, die Bürgersteige plattiert.  Die Straße ist beleuchtet.



Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

#### Bergbau

Laut Anmerkungen in der Bauakte soll es sich mindestens zeitweise um Bergarbeiterwohnungen gehandelt haben. Weitere Hinweise auf eventuelle Einflüsse ergeben sich weder aus dem Grundbuch (z. B. Bergschädenminderverzicht) noch aus den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung.

Vor diesem Hintergrund wird unterstellt, dass aus einem eventuell ehemals unter diesem Bereich umgegangenen Bergbau heute keine Auswirkungen mehr zu erwarten sind.

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

#### Hochwasser

Das Grundstück liegt nicht im Hochwassergefahrengelände.

#### Altlasten

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



Bodenbeschaffenheit

Untersuchungen zur Bodengüte und Eignung als Baugrund oder schädliche Bodenveränderungen waren nicht 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

Bei der Eigentumswohnanlage II. Schockenhecke 9 handelt es sich um ein voll unterkellertes, dreigeschossiges und einseitig angebautes Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und teilweise ausgebautem Spitzboden. Die Anlage umfasst nach Teilungserklärung und örtlichen Feststellungen fünf Wohnungen.

Im rückwärtigen Hof vier Garagen sowie nach Teilungserklärung fünf Stellplätze.

Bei der im Erdgeschoss eingangsseitig rechts / straßenseitig links gelegenen Woh-



nung Nr. 1 handelt es sich um eine Dreizimmerwohnung mit Küche, Bad und Flur. Dem Objekt sind ein Kellerraum sowie Sondernutzungsrechte an vier hofseitigen Stellplätzen und drei hofseitigen Garagen zugeordnet.

Bei der Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss eingangsseitig links / straßenseitig rechts handelt es sich um eine Zweizimmerwohnung mit Küche, Bad und Flur. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet. Abstellraum am Treppenhaus.

Die Wohnung Nr. 4 umfasst das gesamte 2. Obergeschoss. Es handelt sich um eine Vierzimmerwohnung mit zwei Küchen, zwei Bädern und mehreren Fluren. Dem Objekt ist ein Kellerraum zugeordnet. Die Raumaufteilung weicht vom Aufteilungsplan deutlich ab. Abstellraum auf dem Zwischenpodest des Treppenhauses.

Die Wohnung Nr. 5 umfasst das gesamte Dachgeschoss. Es handelt sich um eine Fünfzimmerwohnung mit zwei Bädern, zwei Küchen und mehreren Fluren. Der Wohnung sind ein Kellerraum sowie der teilweise ausgebaute Zubehörraum im Spitzboden zugeordnet.



Baujahr

Das Ursprungsbaujahr lässt sich aus der Bauakte nicht eindeutig nachvollziehen. Schriftverkehr datiert auf die 1890er Jahre, allerdings ohne Pläne oder ähnliches. Dies deutet darauf hin, dass das Gebäude mehr als 100 Jahre alt ist.

Im Dezember 1947 wurden Instandsetzungsarbeiten nach kriegsbedingten Zerstörungen beantragt. Laut textlicher Erläuterung bezogen sich die Schäden im Gebäude „hauptsächlich auf die Zerstörung des Innenputzes, der Fenster und Türen, auf Schäden an Decken, Innen- u. Außenwänden, der Dachkonstruktion, Dacheindeckung und der Installation an Wasser- und Lichtleitungen.“

Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte im Jahre 2008.

## 2.3 **Gemeinschaftseigentum**

### 2.3.1 **Rohbau / Fassaden**

Konstruktionsart

Massivbau mit (vermutlich) unterschiedlichen Deckenkonstruktionen in den oberirdischen Geschossen

Fundamente

Vermutlich baujahrstypisch Magerbeton oder Mauerwerk



Bodenplatte	Vermutlich baujahrstypisch Magerbeton oder Mauerwerk
Kellerwände	Mauerwerk
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, gegebenenfalls ergänzt durch leichte Trennwände.
Geschosdecken	Kappendecken auf Stahlträgern über dem Kellergeschoss. Zu den Decken in den oberen Geschossen wird in der Baubeschreibung aus 1947 im Erdgeschoss auf eine „eingestürzte Balkendecke“ verwiesen. Insofern bestehen vermutlich baujahrstypisch Holzbalkenkonstruktionen. Außerdem wurde nach statischer Berechnung mindestens ein Teil der Decke des 2. Obergeschosses als Stahlträgerdecke ausgeführt.
Dachkonstruktion	Verzimmertes Satteldach
Dacheindeckung/ Dachrand	Pfannendeckung mit Dachrinnen und Fallrohren aus Zinkblech. Dachgauben mit Kunstschieferverkleidung.
Geschosstreppen	Holzkonstruktion
Ver- und Entsorgung	Wasser-, Strom-, Gas und Telefonanschluss. Anschluss an die städtische Kanalisation.



Fassaden                      Straßenseitig Ziegelverblendung, ansonsten Putz mit Anstrich.

### 2.3.2            **Treppenhaus**

Fußböden und Stufen        Im Erdgeschoss Fliesen, ansonsten Holzkonstruktion.

Geländer                      Holzgeländer mit Holzhandlauf

Wände                          Im Sockelbereich gefliest, ansonsten Strukturputz.

Decken- und Trep-            Glattputz  
penuntersichten

Fenster                          Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Holzfenster mit Einfachverglasung.

Hauseingang                 Vermutlich vor wenigen Jahren erneuerte Metalltür mit einbruchhemmenden Beschlägen und Außenvergitterung

### 2.3.3            **Kellergeschoss**

Fußboden                      Estrich

Wände                          Mauerwerk

Decken                          Kappendecke auf Stahlträgern



Türen	Einfache Holzbrettertüren.
Heizung	Gas-Heizkessel. Ein Aufkleber deutet auf ein Baujahr 1994 hin.
Elektroinstallation	Einfach und auf Putz
Fenster	Einfache Lüftungsöffnungen

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

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums ist schlecht bis sehr schlecht. Offensichtlich wurden notwendige Modernisierungsarbeiten seit Jahren nicht durchgeführt und Instandsetzungsarbeiten vernachlässigt.

Im Wesentlichen waren bei der Ortsbesichtigung folgende Mängel und Schäden auffällig:

- Feuchteschäden in der Dachgeschosswohnung sowie erkennbarer, starker Bewuchs in der Entwässerung lassen auf gravierende Mängel und Schäden in der gesamt Dacheindeckung mit Dachrinnen und Fallrohren schließen.
- Umfangreiche Rissbildung in den Putzfassaden
- Im Treppenhaus teilweise Gefälle und unterschiedliche Stufenhöhen. Die Treppe ist nicht gefahrlos begehbar. Fehlstellen im Geländer und in der Absturzsicherung.
- Umfangreiche Feuchteschäden im gesamten Kellergeschoss. Die Stahlträger sind in Teilbereichen provisorisch abgestützt.



Die lichte Höhe im Kellergeschoss ist insgesamt eingeschränkt und beträgt teilweise weniger als 1,60 m.

- Genereller Reparaturbedarf an allen Bauteiloberflächen
- Die Funktionsfähigkeit an den gesamten haustechnischen Installationen einschließlich Heizung ist unklar.

### 2.3.5 **Energetische Eigenschaften**

Einen Energieausweis habe ich nicht erhalten.

### 2.3.6 **Garagen**

Gemäß Teilungserklärung gehört die Garage G 3 vom Wohngebäude aus links zur hier nicht zu bewertenden Wohnung Nr. 3. Laut Erläuterung beim Ortstermin wird jedoch die rechte Garage entsprechend genutzt. Diese war verschlossen und nicht zugänglich.

Soweit erkennbar, handelt es sich bei den Garagen um gemauerte Massivkonstruktionen mit Flachdächern und handbetriebenen Stahl-Kipptoren. Die Dachentwässerung erfolgt über Zinkblechrinnen und Fallrohre mit umfangreichen Schäden. In den beiden mittleren Garagen befindet sich umfangreicher Sperr- und vermutlich auch Sondermüll.

### 2.3.7 **Außenanlagen**

Die befestigten und nicht befestigten Außenflächen sind vollständig verwildert. Eine Durchfahrt neben dem Wohnhaus zum Hof ist nicht möglich. Diese erfolgt derzeit über das Nachbargrundstück II. Schockenhecke 11. Des Weiteren ist der Zugang zum Wohngebäude ebenfalls durch den Bewuchs erheblich eingeschränkt und erfordert großen Aufwand.



Die Außenanlagen wären vollständig instand zu setzen.

2.4 **Sondereigentum Nr. 1**

2.4.1 **Ausstattungsstandard**

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise vergittert.
Sanitäre Ausstattung	Stand-WC mit Kunststoffhängespülkasten, Waschbecken mit Einhandarmatur, alte Duschkabine mit Zweihandarmatur.  Warmwasserbereitung über elektrischen Durchlauferhitzer. Das Bad ist unbeheizt.
Innenwandbekleidung der Nassräume	Fliesen türhoch.
Innentüren	Holztüren in Stahlumfassungszargen, teilweise fehlend.
Bodenbeläge	Diele, Sanitärraum und Küche gefliest, ansonsten Laminatboden.
Heizung	Stahlradiatoren mit Thermostatventil
Elektroinstallation	Großflächenschalter und -dosen in durchschnittlicher Anzahl
Kellerraum	Mieterkeller entsprechend der Beschreibung beim Gemeinschaftseigentum.



## 2.4.2 **Baulicher Zustand des Sondereigentums**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Sondereigentums ist teilweise noch befriedigend, überwiegend jedoch schlecht. Es besteht ein durchgängiger Sanierungsbedarf an allen Bauteiloberflächen und Einbauten.

U.a. deutliche Beschädigungen und Rissbildungen an den Innenwänden.

## 2.5 **Sondereigentum Nr. 2**

### 2.5.1 **Ausstattungsstandard**

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sanitäre Ausstattung	Stand-WC mit Kunststoffhängespülkasten, Waschbecken und Duschkabine mit Einhandarmaturen.  Warmwasserbereitung über elektrischen Durchlauferhitzer. Das Bad ist unbeheizt.
Innenwandbekleidung des Nassraums	Fliesen türhoch.
Innentüren	Holztüren in Stahlumfassungszargen, teilweise fehlend.
Bodenbeläge	Diele, Bad und Küche gefliest, ansonsten Laminatboden.
Heizung	Stahlradiatoren mit Thermostatventil



Elektroinstallation	Großflächenschalter und -dosen in durchschnittlicher Anzahl
Kellerraum	Mieterkeller entsprechend der Beschreibung beim Gemeinschaftseigentum.
Sonstiges	Abstellraum im ehemaligen WC am Treppenhaus

## 2.5.2 **Baulicher Zustand des Sondereigentums**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Sondereigentums ist teilweise noch befriedigend, überwiegend jedoch schlecht. Es besteht ein durchgängiger Sanierungsbedarf an allen Bauteiloberflächen und Einbauten.

U.a. gravierende Feuchteschäden an der Decke des Sanitärraumes.

## 2.6 **Sondereigentum Nr. 4**

### 2.6.1 **Ausstattungsstandard**

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sanitäre Ausstattung	In einem Bad Stand-WC mit Kunststoffhängespülkasten, Waschbecken und Duschkabine mit Einhandarmaturen.  Warmwasserbereitung über elektrischen Durchlauferhitzer. Das Bad ist unbeheizt.  Weiteres Bad mit Stand-WC mit Kunststoff-



hängespülkasten, Waschbecken und Dusche mit Einhandarmaturen.

Innenwandbekleidung der Nassräume	Fliesen ca. 1,80 m hoch
Innentüren	Holztüren in Holz- oder Stahlumfassungszargen, teilweise fehlend.
Bodenbeläge	Sanitärräume gefliest, ansonsten Laminatböden.
Heizung	Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Elektroinstallation	Großflächenschalter und -dosen in durchschnittlicher Anzahl
Kellerraum	Mieterkeller entsprechend der Beschreibung beim Gemeinschaftseigentum.
Sonstiges	Abstellraum im ehemaligen WC auf dem Treppenhauspodest

## 2.6.2 **Baulicher Zustand des Sondereigentums**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Sondereigentums ist teilweise noch befriedigend, überwiegend jedoch schlecht. Es besteht ein durchgängiger Sanierungsbedarf an allen Bauteiloberflächen und Einbauten.

U.a. deutlicher Feuchteschaden am Fenster in der Küche sowie erhebliche vertikale Rissbildungen in den Zwischenwänden. Feuchteschäden an der Decke eines Wohnraums.



2.7 **Sondereigentum Nr. 5**

2.7.1 **Ausstattungsstandard**

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sanitäre Ausstattung	<p>In einem Bad Stand-WC mit Kunststoffhängespülkasten, kleines Waschbecken mit Einhandarmatur sowie Duschkabine mit fehlendem Duschkopf.</p> <p>Die Warmwasserbereitung ist unklar. Das Bad ist unbeheizt.</p> <p>Ein weiteres Bad mit Stand-WC mit Kunststoffhängespülkasten sowie Waschbecken mit Zweihandarmatur und Dusche mit Einhandarmatur.</p> <p>Warmwasserbereitung vermutlich über demontierten Durchlauferhitzer.</p>
Innenwandbekleidung der Nassräume	Fliesen raumhoch bzw. türhoch
Innentüren	Überwiegend Holztüren in Stahlzargen, teilweise fehlend. Teilweise einfache Kunstschiebetüren.
Bodenbeläge	Sanitärräume, eine Küche sowie teilweise die Flure gefliest. In einem Wohnraum einfacher Parkett- und Dielenbelag, ansonsten



	Laminat- oder Teppichböden.
Heizung	Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Elektroinstallation	Großflächenschalter und -dosen in durchschnittlicher Anzahl
Kellerraum	Mieterkeller entsprechend der Beschreibung beim Gemeinschaftseigentum.

### 2.7.2 **Spitzboden zu Wohnung Nr. 5**

Steile Holztreppe vom Treppenhaus mit abgängigem Kunststoffbelag zum Spitzboden. Dort teilweise wohnraumähnlicher Ausbau mit Kunststoff- bzw. Teppichböden sowie abgängigen Holz-Dachflächenfenstern. In einem Sanitärraum Stand-WC, Dusche und Waschbecken, auf Grund der eingeschränkten Höhe kaum nutzbar.

### 2.7.3 **Baulicher Zustand des Sondereigentums**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Sondereigentums ist teilweise noch befriedigend, überwiegend jedoch schlecht. Es besteht ein durchgängiger Sanierungsbedarf an allen Bauteiloberflächen und Einbauten.

U.a. teilweise erhebliche Feuchteschäden an den Außenwänden, Decken und Dachschrägen. In Teilbereichen eingebrochener Fußboden.

Im Spitzboden ebenfalls durchgängiger Sanierungsbedarf. Dort des Weiteren abgängige Holz-Dachflächenfenster.



### 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:

Grundbücher	Das Amtsgericht Essen stellte mir mit dem Auftrag am 8. Mai 2025 beglaubigte Ablichtungen der Wohnungsgrundbücher von Karnap beim Amtsgericht Essen, Blätter 2507, 2508, 2510 und 2511, zur Verfügung.
-------------	--



Teilungserklärung	Auf meine Anträge vom 21. Mai / 2. Juli 2025 sandte mir das Amtsgericht Essen am 2. Juli 2025 die Teilungserklärung vom 5. Mai 2008 zu.
Baulastenverzeichnis	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Amt für Stadtplanung und Bauordnung) vom 3. Juni 2025.
Öffentliche Mittel	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Einwohneramt) vom 22. Mai 2025.
Zeichnungen	Das Amtsgericht Essen stellte mir mit der Teilungserklärung die Aufteilungspläne (Anlage 6) zur Verfügung.
Wohnfläche	Aus den Aufteilungsplänen habe ich eine überschlägige Wohnflächenberechnung (Anlage 3) erstellt.
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 <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> zum Stichtag 1. Januar 2025.



Bauakte Die Bauakte bei der Stadt Essen habe ich persönlich eingesehen.

Energieausweis Einen Energieausweis habe ich nicht erhalten.

### 3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen In Abteilung II der Grundbücher sind jeweils ein Geh- und Fahrrecht als Grunddienstbarkeit sowie ein Kanalrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit vermerkt. Außerdem bestehen eine auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung sowie die Anordnungen zur Zwangsverwaltung und zur Zwangsversteigerung.

Öffentliche Mittel Laut Auskunft der Stadt Essen vom 22. Mai 2025 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 teilte auf meinen Antrag vom 21. Mai 2025 am 3. Juni 2025 mit, dass eine Baulast eingetragen ist. Danach besteht die Verpflichtung, den Stellplatz Nr. 4 und teilweise auch den Stellplatz Nr. 5 einschließlich des erforderlichen Geh- und



Fahrweges zu Gunsten des Nachbargrundstückes Schockenhecke 11 nutzen und unterhalten zu lassen (s. Anlage 4). Laut Teilungserklärung bestehen auf der östlichen Hofseite jedoch insgesamt nur vier Stellplätze.

Zulässige  
Nutzung

Laut Bebauungsplanübersicht im GEO-Portal Ruhr liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen oder in Aufstellung begriffenen Bebauungsplanes.

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

Erschließung

Die II. Schockenhecke ist vollständig ausgebaut. Ich gehe deshalb ohne Prüfung davon aus, dass die Erschließungskosten bezahlt sind. Ansonsten wären die unten ermittelten Verkehrswerte um die offenstehenden Beträge anteilig zu mindern.

Baugenehmigung

Laut Feststellungen vor Ort und Einsichtnahme in die Bauakte sind die Bauteile und Nutzungen überwiegend genehmigt. Dies betrifft allerdings nicht den wohnraumähnlichen Ausbau des Spitzbodens.



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. Vor diesem Hintergrund kann das Grundstück vollständig als Bauland angesehen werden.



## 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 herangezogen werden.

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

Da die Wohnungen grundsätzlich auch für eine Vermietung in Frage kommen, werden im vorliegenden Fall jeweils beide Verfahren zur Findung des Verkehrswertes zu Grunde gelegt.



5 VORLÄUFIGE VERGLEICHSWERTE

5.1 **Immobilienrichtwert**

Für den Bereich des Bewertungsobjektes weist der örtliche Gutachterausschuss den Immobilienrichtwert Nr. 117015 aus. Dieser bezieht sich auf den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen und benennt zum 1. Januar 2025

1.750 €/m<sup>2</sup>

5.2 **Wohnung Nr. 1**

5.2.1 **Umrechnungsfaktor**

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

- Baujahr

Vor 1900, keine Umrechnung

1,00

- Gebäudestandard

Einfach bis mittel

0,843



- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	
3 bis 6 WE	1,073
- Balkon / Terrasse	
Nicht vorhanden	0,899
- Stellplatz / Garage	
Vorhanden	1,02
- Mietsituation	
Unvermietet	1,00
- Wohnfläche	
60 statt 62 m <sup>2</sup>	0,989

### 5.2.2 Ausgangswert

Somit errechnet sich ein Ausgangswert für die zu bewertende Wohnung von

$$1.750 \text{ €/m}^2 \times 0,843 \times 1,073 \times 0,899 \times 1,02 \times 0,989 = 1.436 \text{ €/m}^2$$

Aus der ermittelten Wohnfläche folgen insgesamt

$$60 \text{ m}^2 \times 1.436 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet} = \underline{\underline{86.000 \text{ €}}}$$



5.3 **Wohnung Nr. 2**

5.3.1 **Umrechnungsfaktor**

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

- Baujahr	
Vor 1900, keine Umrechnung	1,00
- Gebäudestandard	
Einfach bis mittel	0,843
- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	
3 bis 6 WE	1,073
- Balkon / Terrasse	
Nicht vorhanden	0,899
- Stellplatz / Garage	
Nicht vorhanden	1,00
- Mietsituation	
Unvermietet	1,00
- Wohnfläche	
49 statt 62 m <sup>2</sup>	0,976



### 5.3.2 **Ausgangswert**

Somit errechnet sich ein Ausgangswert für die zu bewertende Wohnung von

$$1.750 \text{ €/m}^2 \times 0,843 \times 1,073 \times 0,899 \times 0,976 \qquad 1.389 \text{ €/m}^2$$

Aus der ermittelten Wohnfläche folgen insgesamt

$$49 \text{ m}^2 \times 1.389 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet} \qquad \underline{\underline{68.000 \text{ €}}}$$

### 5.4 **Wohnung Nr. 4**

#### 5.4.1 **Umrechnungsfaktor**

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

- Baujahr

$$\text{Vor 1900, keine Umrechnung} \qquad 1,00$$

- Gebäudestandard

$$\text{Einfach bis mittel} \qquad 0,843$$



- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	
3 bis 6 WE	1,073
- Balkon / Terrasse	
Nicht vorhanden	0,899
- Stellplatz / Garage	
Nicht vorhanden	1,00
- Mietsituation	
Unvermietet	1,00
- Wohnfläche	
120 statt 62 m <sup>2</sup>	1,069

#### 5.4.2 **Ausgangswert**

Somit errechnet sich ein Ausgangswert für die zu bewertende Wohnung von

$$1.750 \text{ €/m}^2 \times 0,843 \times 1,073 \times 0,899 \times 1,069 = 1.521 \text{ €/m}^2$$

Aus der ermittelten Wohnfläche folgen insgesamt

$$120 \text{ m}^2 \times 1.521 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet} = \underline{\underline{182.500 \text{ €}}}$$



5.5 **Wohnung Nr. 5**

5.5.1 **Umrechnungsfaktor**

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

- Baujahr	
Vor 1900, keine Umrechnung	1,00
- Gebäudestandard	
Einfach bis mittel	0,843
- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	
3 bis 6 WE	1,073
- Balkon / Terrasse	
Nicht vorhanden	0,899
- Stellplatz / Garage	
Nicht vorhanden	1,00
- Mietsituation	
Unvermietet	1,00
- Wohnfläche	
100 statt 62 m <sup>2</sup>	1,059



## 5.5.2 Ausgangswert

Somit errechnet sich ein Ausgangswert für die zu bewertende Wohnung von

$$1.750 \text{ €/m}^2 \times 0,843 \times 1,073 \times 0,899 \times 1,059 \qquad 1.507 \text{ €/m}^2$$

Aus der ermittelten Wohnfläche folgen insgesamt

$$100 \text{ m}^2 \times 1.507 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet} \qquad \underline{\underline{150.500 \text{ €}}}$$



6 VORLÄUFIGE ERTRAGSWERTE

6.1 **Wohnung Nr. 1**

6.1.1 **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<sup>2</sup>
- Punktzahl für Lageklasse 2 94
- Punktzahl für Wohnfläche (60 m<sup>2</sup>) 98
- Punktzahl für Ausstattung und sonstige Einflüsse (fehlender Balkon, gefangene Räume) 92

Somit beträgt der ortsübliche Mietwert

$$6,97 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 0,98 \times 0,92 \qquad \qquad \qquad 5,91 \text{ €/m}^2$$

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



60 m<sup>2</sup> x 5,91 €/m<sup>2</sup>

355 €/Monat

## 6.1.2 Ertragswertermittlung

### Jahreseinnahme

Die jährliche Rohmiete beträgt dann

355 €/Monat x 12 Monate

4.260 €

### 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

4.260 € x 2 % 85 €

- Instandhaltungskosten

60 m<sup>2</sup> x 13,80 €/m<sup>2</sup> 828 €

Gesamt

- 1.333 €



Reinertrag

Aus der Differenz ergibt sich der  
Reinertrag von

2.927 €

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. 17015 für zwei- bis dreigeschossige Wohnbauflächen mit einer Baulandtiefe von 40 m gibt der Gutachterausschuss zum 1. Januar 2025 an mit

205 €/m<sup>2</sup>

Somit ergibt sich ein überschlägiger Bodenwert des Grundstückes von

561 m<sup>2</sup> x 205 €/m<sup>2</sup>, gerundet

115.000 €



Für das Bewertungsobjekt folgt auf Grund der Miteigentumsanteile ein Anteil von

62/485 x 115.000 €

14.701 €

#### Liegenschaftszinssatz

Nach den letzten Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen im Grundstücksmarktbericht 2025 beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Weiterverkäufe unvermieteten Wohnungseigentums 1,7 % mit einer Standardabweichung von  $\pm 1,4$ , für Weiterverkäufe vermieteten Wohnungseigentums 1,8 %  $\pm 1,6$ .

Gegenüber den veröffentlichten Mittelwerten hat das Bewertungsobjekt einen deutlich niedrigeren Kaufpreis pro m<sup>2</sup> sowie erheblich unterdurchschnittliche Mieteinnahmen. Diese Eigenschaften wirken wertmindernd und rechtfertigen einen Zuschlag auf den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für unvermietete Objekte von 15 bis 20 % und somit einen objektspezifischen Ansatz von 2,0 %.



### Reinertragsanteil des Bodens

Der Reinertragsanteil des Bodens einschließlich der Erschließungskosten ist abzuziehen.

Bodenwertanteil wie oben ermittelt:

14.701 €

14.701 € x 2,0 %

- 294 €

### Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

Es ergibt sich ein Reinertrag der baulichen Anlagen von:

2.927 € - 294 €

2.633 €

### 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 keine wesentlichen Modernisierungen zu berücksichtigen. Hieraus folgt eine Bewertung gemäß Anlage 2 ImmoWertV mit 0 (von 20) Modernisierungspunkten. Es errechnet sich ge-



mäß den dort benannten Berechnungsgrundlagen auf Grundlage der maximalen Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren eine Restnutzungsdauer von

$$1,25 \times 100^2 / 80 - 2,625 \times 100 \\ + 1,525 \times 80$$

16 Jahre

### Vervielfältiger

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und einer Restnutzungsdauer von 16 Jahren ergibt sich gemäß Annex zur ImmoWertV ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von 13,58.

### Ertragswert des Miteigentumsanteils

Der Ertragswert beträgt somit

$$2.633 \text{ €} \times 13,58 \qquad 35.756 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwertanteil} \qquad \underline{14.701 \text{ €}}$$

$$\text{Ertragswert des Miteigentumsanteils} \\ \text{gesamt, gerundet} \qquad \underline{50.500 \text{ €}}$$

## 6.2 Wohnung Nr. 2

### 6.2.1 **Monatliche Mieteinnahmen**

Gemäß Erläuterungen unter Punkt 6.1.1 sind zu berücksichtigen:



- Mietrichtwert auf Grundlage des Baujahrs 6,97 €/m<sup>2</sup>
  
- Punktzahl für Lageklasse 2 94
  
- Punktzahl für Wohnfläche (49 m<sup>2</sup>) 101
  
- Punktzahl für Ausstattung und sonstige Einflüsse (fehlender Balkon, gefangene Räume) 92

Somit beträgt der ortsübliche Mietwert

$$6,97 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 1,01 \times 0,92 \qquad \qquad \qquad 6,09 \text{ €/m}^2$$

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

$$49 \text{ m}^2 \times 6,09 \text{ €/m}^2 \qquad \qquad \qquad 298 \text{ €/Monat}$$

## 6.2.2 Ertragswertermittlung

### Jahreseinnahme

Die jährliche Rohmiete beträgt dann

$$298 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} \qquad \qquad \qquad 3.576 \text{ €}$$

### Ausgaben

Unter Verweis auf die Erläuterungen zur Wohnung Nr. 1 werden in Ansatz gebracht:



- Verwaltungskosten	420 €	
- Mietausfallwagnis		
3.576 € x 2 %	72 €	
- Instandhaltungskosten		
49 m <sup>2</sup> x 13,80 €/m <sup>2</sup>	<u>676 €</u>	
Gesamt		<u>- 1.168 €</u>

Reinertrag

Aus der Differenz ergibt sich der  
Reinertrag von 2.408 €

Anteiliger Bodenwert

Unter Punkt 6.1.2 wurde der Bodenwert  
gesamt überschlägig ermittelt mit 115.000 €

Für das Bewertungsobjekt folgt auf  
Grund der Miteigentumsanteile ein  
Anteil von

51/485 x 115.000 € 12.093 €

Liegenschaftszinssatz

Gemäß Erläuterungen unter Punkt  
6.1.2 ergibt sich ein angemessener  
Liegenschaftszinssatz von 2,0 %.



Reinertragsanteil des Bodens

Der Reinertragsanteil des Bodens einschließlich der Erschließungskosten ist abzuziehen.

Bodenwertanteil wie oben ermittelt:

12.093 €

12.093 € x 2,0 %

- 242 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

Es ergibt sich ein Reinertrag der baulichen Anlagen von:

2.408 € - 242 €

2.166 €

Restnutzungsdauer / Vervielfältiger

Unter Punkt 6.1.2 wurde der objekt-spezifische Vervielfältiger ermittelt mit 13,58.

Ertragswert des Miteigentumsanteils

Der Ertragswert beträgt somit

2.166 € x 13,58

29.414 €

Bodenwertanteil

12.093 €

Ertragswert des Miteigentumsanteils  
gesamt, gerundet

41.500 €



6.3 **Wohnung Nr. 4**

6.3.1 **Monatliche Mieteinnahmen**

Gemäß Erläuterungen unter Punkt 6.1.1 sind zu berücksichtigen:

- Mietrichtwert auf Grundlage des Baujahrs 6,97 €/m<sup>2</sup>
- Punktzahl für Lageklasse 2 94
- Punktzahl für Wohnfläche (120 m<sup>2</sup>) 104
- Punktzahl für Ausstattung und sonstige Einflüsse (fehlender Balkon, gefangene Räume) 92

Somit beträgt der ortsübliche Mietwert

$$6,97 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 1,04 \times 0,92 \qquad \qquad \qquad 6,27 \text{ €/m}^2$$

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

$$120 \text{ m}^2 \times 6,27 \text{ €/m}^2 \qquad \qquad \qquad 752 \text{ €/Monat}$$

6.3.2 **Ertragswertermittlung**

**Jahreseinnahme**

Die jährliche Rohmiete beträgt dann

$$752 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} \qquad \qquad \qquad 9.024 \text{ €}$$



Ausgaben

Unter Verweis auf die Erläuterungen zur Wohnung Nr. 1 werden in Ansatz gebracht:

- Verwaltungskosten	420 €	
- Mietausfallwagnis		
9.024 € x 2 %	180 €	
- Instandhaltungskosten		
120 m <sup>2</sup> x 13,80 €/m <sup>2</sup>	<u>1.656 €</u>	
Gesamt		<u>- 2.256 €</u>

Reinertrag

Aus der Differenz ergibt sich der Reinertrag von	6.768 €
--	---------

Anteiliger Bodenwert

Unter Punkt 6.1.2 wurde der Bodenwert gesamt überschlägig ermittelt mit	115.000 €
---	-----------

Für das Bewertungsobjekt folgt auf Grund der Miteigentumsanteile ein Anteil von

123/485 x 115.000 €	29.165 €
---------------------	----------



Liegenschaftszinssatz

Gemäß Erläuterungen unter Punkt 6.1.2 ergibt sich ein angemessener Liegenschaftszinssatz von 2,0 %.

Reinertragsanteil des Bodens

Der Reinertragsanteil des Bodens einschließlich der Erschließungskosten ist abzuziehen.

Bodenwertanteil wie oben ermittelt:

29.165 €

29.165 € x 2,0 %

- 583 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

Es ergibt sich ein Reinertrag der baulichen Anlagen von:

6.768 € - 583 €

6.185 €

Restnutzungsdauer / Vervielfältiger

Unter Punkt 6.1.2 wurde der objekt-spezifische Vervielfältiger ermittelt mit 13,58.

Ertragswert des Miteigentumsanteils

Der Ertragswert beträgt somit



6.185 € x 13,58	83.992 €
Bodenwertanteil	<u>29.165 €</u>
Ertragswert des Miteigentumsanteils gesamt, gerundet	<u>113.000 €</u>

6.4 **Wohnung Nr. 5**

6.4.1 **Monatliche Mieteinnahmen**

Gemäß Erläuterungen unter Punkt 6.1.1 sind zu berücksichtigen:

- Mietrichtwert auf Grundlage des Baujahrs 6,97 €/m<sup>2</sup>
- Punktzahl für Lageklasse 2 94
- Punktzahl für Wohnfläche (100 m<sup>2</sup>) 101
- Punktzahl für Ausstattung und sonstige Einflüsse (fehlender Balkon, gefangene Räume, Dachgeschosswohnung) 88

Somit beträgt der ortsübliche Mietwert

$$6,97 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 1,01 \times 0,88 \qquad 5,82 \text{ €/m}^2$$

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



100 m<sup>2</sup> x 5,82 €/m<sup>2</sup>

582 €/Monat

#### 6.4.2 Ertragswertermittlung

##### Jahreseinnahme

Die jährliche Rohmiete beträgt dann

582 €/Monat x 12 Monate

6.984 €

##### Ausgaben

Unter Verweis auf die Erläuterungen zur Wohnung Nr. 1 werden in Ansatz gebracht:

- Verwaltungskosten 420 €

- Mietausfallwagnis

6.984 € x 2 % 140 €

- Instandhaltungskosten

100 m<sup>2</sup> x 13,80 €/m<sup>2</sup> 1.380 €

Gesamt - 1.940 €

##### Reinertrag

Aus der Differenz ergibt sich der Reinertrag von

5.044 €



Anteiliger Bodenwert

Unter Punkt 6.1.2 wurde der Bodenwert gesamt überschlägig ermittelt mit 115.000 €

Für das Bewertungsobjekt folgt auf Grund der Miteigentumsanteile ein Anteil von

138/485 x 115.000 € 32.722 €

Liegenschaftszinssatz

Gemäß Erläuterungen unter Punkt 6.1.2 ergibt sich ein angemessener Liegenschaftszinssatz von 2,0 %.

Reinertragsanteil des Bodens

Der Reinertragsanteil des Bodens einschließlich der Erschließungskosten ist abzuziehen.

Bodenwertanteil wie oben ermittelt:

32.722 €

32.722 € x 2,0 % - 654 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

Es ergibt sich ein Reinertrag der baulichen Anlagen von:

5.044 € - 654 € 4.390 €



Restnutzungsdauer / Vervielfältiger

Unter Punkt 6.1.2 wurde der objekt-spezifische Vervielfältiger ermittelt mit 13,58.

Ertragswert des Miteigentumsanteils

Der Ertragswert beträgt somit

4.390 € x 13,58	59.616 €
Bodenwertanteil	<u>32.722 €</u>
Ertragswert des Miteigentumsanteils gesamt, gerundet	<u>92.500 €</u>



## 7 VORLÄUFIGE VERGLEICHSWERTE DER STELLPLÄTZE UND GARAGEN

### 7.1 Sondernutzungsrechte

Laut Regelung in der Teilungserklärung sind der Wohnung Nr. 1 Sondernutzungsrechte an vier Stellplätzen auf der Ostseite des Hofes sowie an den drei nördlichen Garagen zugeordnet.

### 7.2 Vergleichswert Außenstellplätze

Laut aktuellen Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses werden Außenstellplätze mit einem durchschnittlichen Kaufpreis (Median) gehandelt von

7.500 €/Stück

Allerdings rechtfertigen die insgesamt unterdurchschnittlichen Lagequalitäten des Grundstückes einen Abschlag nach sachverständiger Einschätzung von ca. 10 % und somit einen Ausgangswert von

6.750 €/Stück

### 7.3 Vergleichswert Einzelgarage

Laut aktuellen Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses werden Einzelgaragen mit einem durch-



schnittlichen Kaufpreis (Median) gehandelt von

10.000 €/Stück

Allerdings rechtfertigen auch hier die unterdurchschnittlichen Lagequalitäten des Grundstückes einen Abschlag in einer Größenordnung von ca. 10 % und somit einen objektspezifischen Ansatz mit

9.000 €/Stück



8 VERKEHRSWERT WOHNUNG NR. 1

8.1 **Vorläufiger Vergleichswert**

Unter Punkt 5.2 wurde der vorläufige Vergleichswert der Wohnung ermittelt mit

86.000 €

8.2 **Vorläufiger Ertragswert**

Gemäß Berechnungen unter Punkt 6.1 ergibt sich ein Ertragswert des Miteigentumsanteils von

50.500 €

8.3 **Vorläufiger Ausgangswert**

Der vorläufige Vergleichswert und der vorläufige Ertragswert weichen nicht unerheblich voneinander ab.

In den Hinweisen zum Immobilienrichtwert des örtlichen Gutachterausschusses wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nicht um eine Verkehrswertermittlung, sondern nur um eine Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie handelt. Die objektspezifischen Merkmale eines Bewertungsobjektes können hierbei nur bedingt wiedergegeben werden. Insofern finden bei der Ertragswertberechnung die spezifischen Merkmale eine bessere Berücksichtigung. Vor diesem Hintergrund setze ich den vorläufigen Ertragswert zu 75 %, den vorläufigen Vergleichswert zu 25 % an.



Hieraus ergibt sich ein vorläufiger  
Ausgangswert von

86.000 € x 0,25 + 50.500 € x 0,75,  
gerundet

59.500 €

8.4 **Besondere, objektspezifische  
Grundstücksmerkmale**

8.4.1 **Instandhaltungsrücklage / Mängel  
und Schäden am Gemeinschaftsei-  
gentum**

Nach derzeitigem Kenntnisstand wur-  
de keine Instandhaltungsrücklage ge-  
bildet.

Für die aktuell bekannten bzw. fest-  
stellbaren Mängel und Schäden wür-  
de ein marktüblicher Erwerberkreis  
etwa die folgenden Wertabschläge  
berücksichtigen. Dies entspricht nicht  
den tatsächlichen Kosten, da entspre-  
chende Aufwendungen üblicherweise  
auch mit einer wertsteigenden Ver-  
längerung der Restnutzungsdauer  
verbunden wären.

Insofern sind anzusetzen:

- Mängel und Schäden Dachflächen 25.000 €
- Mängel und Schäden Fassaden 20.000 €



- Mängel und Schäden Kellergeschoss	10.000 €
- Mängel und Schäden Treppenhaus	7.500 €
- Mängel und Schäden Außenanlagen	10.000 €
- Mängel und Schäden Haustechnik	<u>7.500 €</u>
Zwischensumme	80.000 €
Für diverse Kleinleistungen, Sonstiges (einschließlich Garagen) und Baunebenkosten ca. 25 %	<u>20.000 €</u>
Wertabzug für Mängel und Schäden gesamt	100.000 €
Hiervon entfallen auf das Bewertungsobjekt	
100.000 € x 62/485, gerundet	- 13.000 €

8.4.2 **Mängel und Schäden am Sondereigentum**

Vorbehaltlich eines detaillierten Reparaturkonzeptes würde ein marktüblicher Erwerberkreis etwa einen Wertabschlag in einer Größenordnung von 150 bis 200 €/m<sup>2</sup> ansetzen. Insofern ergibt sich ein Abzug von



60 m<sup>2</sup> x i. M. 175 €/m<sup>2</sup>

- 10.500 €

#### 8.4.3 **Mietausfall**

Durch die notwendigen Instandsetzungsarbeiten ergibt sich ein entsprechender Leerstand. Setzt man hilfsweise hierfür einen Mietausfall von etwa einem Jahr an, so folgt aus der unter Punkt 6.1 ermittelten Rohmiete ein Mietausfall von ca.

- 4.500 €

#### 8.4.4 **Grundbucheintragung**

Durch die eingetragenen Dienstbarkeiten ergibt sich üblicherweise kein Werteinfluss für eine einzelne zu bewertende Wohnung.

#### 8.4.5 **Werteinfluss durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt**

Insgesamt ergibt sich ein Werteinfluss durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale von

- (13.000 + 10.500 + 4.500) €

- 28.000 €



## 8.5 Sondernutzungsrechte

Mit der Wohnung Nr. 1 sind Sondernutzungsrechte an drei Garagen und vier PKW-Stellplätzen verbunden. Aus den unter Punkt 7 ermittelten Vergleichswerten errechnen sich somit vorerst

$$3 \times 9.000 \text{ €} + 4 \times 6.750 \text{ €} \qquad 54.000 \text{ €}$$

Laut Anlage zur Teilungserklärung befinden sich 4 Stellplätze auf der Ostseite des zu bewertenden Grundstückes, laut Baulasteintragung etwa 4,5. Unabhängig von dem notwendigen Klärungsbedarf kann davon ausgegangen werden, dass mindestens ein Stellplatz nicht zur Verfügung steht. Berücksichtigt man darüber hinaus die sich aus den Widersprüchen ergebenden Unklarheiten, so rechtfertigen diese insgesamt einen Wertabzug von ca.

- 10.000 €

In mindestens zwei der drei Garagen wird Sperrmüll bzw. vermutlich sogar Sondermüll gelagert.

Grundsätzlich gehe ich vorbehaltlich einer abweichenden rechtlichen Würdigung davon aus, dass die Instandsetzungskosten an der Gebäudehülle dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind. Für die Unklarheiten bei



der Zuordnung sowie die notwendigen Aufräumarbeiten und Reparaturen im inneren Bereich würde ein möglicher Erwerberkreis etwa einen weiteren Wertabzug vornehmen in einer Größenordnung von 5.000 bis 10.000 €, im Mittel

- 7.500 €

Somit ergibt sich ein Werteinfluss durch die Sondernutzungsrechte gesamt von

54.000 € - 10.000 € - 7.500 €

36.500 €

## 8.6 Verkehrswert

Aus den Erläuterungen unter Punkt 8.1. bis 8.5 ergibt sich eine vorläufige Verkehrswertberechnung wie folgt:

Ausgangswert 59.500 €

Abzüglich Werteinfluss durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale - 28.000 €

Zuzüglich Werteinfluss durch Sondernutzungsrechte + 36.500 €

Vorläufiger Verkehrswert gesamt 68.000 €

Zum einen beruhen die Berechnungen im Wesentlichen auf Daten zum 1. Januar 2025. Diverse Marktteilnehmer berichten jedoch von



einem nicht unerheblichen Preisanstieg im Laufe des Jahres.

Zum anderen ist die Bewertung insbesondere auf Grund des notwendigen Modernisierungs- und Reparaturbedarfes mit einer Vielzahl von Unsicherheiten verbunden. Unklar ist auch, inwieweit die notwendigen Arbeiten am Gemeinschaftseigentum überhaupt von allen Miteigentümern getragen werden und zeitnah umsetzbar sind.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein nach sachverständiger Einschätzung nicht unerheblicher Wertabschlag durch die diversen, objektspezifischen Risiken in einer Größenordnung von ca. 5 bis 15 %, im Mittel 10 %.

Unter den genannten Voraussetzungen sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsrichtlinien und -merkmale und der Lage auf dem Grundstücksmarkt halte ich für den Miteigentumsanteil von 62/485 am Grundstück II. Schockenhecke 9 in 45329 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1 nebst Kellerraum und Sondernutzungsrechten zum Wertermittlungsstichtag 4. August 2025 einen Verkehrswert für angemessen in Höhe von gerundet

**61.000 Euro**

in Worten: einundsechzigtausend Euro



9 VERKEHRSWERT WOHNUNG NR. 2

9.1 **Vorläufiger Vergleichswert**

Unter Punkt 5.3 wurde der vorläufige Vergleichswert der Wohnung ermittelt mit

68.000 €

9.2 **Vorläufiger Ertragswert**

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

41.500 €

9.3 **Vorläufiger Ausgangswert**

Unter Verweis auf die Erläuterungen zur Wohnung Nr. 1 ergibt sich ein vorläufiger Ausgangswert von

$68.000 \text{ €} \times 0,25 + 41.500 \text{ €} \times 0,75,$   
gerundet

48.000 €



9.4 **Besondere, objektspezifische  
Grundstücksmerkmale**

9.4.1 **Instandhaltungsrücklage / Mängel  
und Schäden am Gemeinschaftsei-  
gentum**

Gemäß Berechnung unter Punkt 8.4.1  
ergibt sich ein Wertabzug für die  
Mängel und Schäden am Gemein-  
schaftseigentum gesamt von

100.000 €

Hiervon entfallen auf das Bewer-  
tungsobjekt nach Miteigentumsantei-  
len

100.000 € x 51/485, gerundet

- 10.500 €

9.4.2 **Mängel und Schäden am Sonderei-  
gentum**

Gemäß Erläuterungen zur Wohnung  
Nr. 1 würde ein marktüblicher Erwer-  
berkreis etwa ansetzen

49 m<sup>2</sup> x i. M. 175 €/m<sup>2</sup>, gerundet

- 8.500 €

9.4.3 **Mietausfall**

Unter Verweis auf die Erläuterungen  
zur Wohnung Nr. 1 ergibt sich ein  
Mietausfall von ca.

- 3.500 €



9.4.4 **Abstellraum im Treppenhaus**

Der Abstellraum im Treppenhaus rechtfertigt einen Wertzuschlag nach sachverständiger Einschätzung von ca.

+ 500 €

9.4.5 **Grundbucheintragungen / Baulast**

Durch die eingetragenen Dienstbarkeiten ergibt sich üblicherweise kein Werteinfluss für eine einzelne zu bewertende Wohnung. Dies betrifft auch die auf die Stellplätze bezogene Baulast.

9.4.6 **Werteinfluss durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt**

Insgesamt ergibt sich ein Werteinfluss durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale von

- (10.500 + 8.500 + 3.500 - 500) €

- 22.000 €

9.5 **Verkehrswert**

Aus den Erläuterungen unter Punkt 9.1. bis 9.4 ergibt sich eine vorläufige Verkehrswertberechnung wie folgt:



Ausgangswert	48.000 €
Abzüglich Werteinfluss durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 22.000 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert gesamt	26.000 €

Hierzu ist unter Verweis auf die Erläuterungen zur Wohnung Nr. 1 für die diversen, objektspezifischen Risiken ein Wertabzug in einer Größenordnung von ca. 10 % angemessen.

Unter den genannten Voraussetzungen sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsrichtlinien und -merkmale und der Lage auf dem Grundstücksmarkt halte ich für den Miteigentumsanteil von 51/485 am Grundstück II. Schockenhecke 9 in 45329 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 2 nebst Kellerraum zum Wertermittlungstichtag 4. August 2025 einen Verkehrswert für angemessen in Höhe von gerundet

**23.500 Euro**

in Worten: dreiundzwanzigtausendfünfhundert Euro



10 VERKEHRSWERT WOHNUNG NR. 4

10.1 **Vorläufiger Vergleichswert**

Unter Punkt 5.4 wurde der vorläufige Vergleichswert der Wohnung ermittelt mit

182.500 €

10.2 **Vorläufiger Ertragswert**

Gemäß Berechnungen unter Punkt 6.3 ergibt sich ein Ertragswert des Miteigentumsanteils von

113.000 €

10.3 **Vorläufiger Ausgangswert**

Unter Verweis auf die Erläuterungen zur Wohnung Nr. 1 ergibt sich ein vorläufiger Ausgangswert von

$182.500 \text{ €} \times 0,25 + 113.000 \text{ €}$   
 $\times 0,75$ , gerundet

130.500 €



10.4 **Besondere, objektspezifische  
Grundstücksmerkmale**

10.4.1 **Instandhaltungsrücklage / Mängel  
und Schäden am Gemeinschaftsei-  
gentum**

Gemäß Berechnung unter Punkt 8.4.1  
ergibt sich ein Wertabzug für die  
Mängel und Schäden am Gemein-  
schaftseigentum gesamt von

100.000 €

Hiervon entfallen auf das Bewer-  
tungsobjekt nach Miteigentumsantei-  
len

100.000 € x 123/485, gerundet

- 25.500 €

10.4.2 **Mängel und Schäden am Sonderei-  
gentum**

Gemäß Erläuterungen zur Wohnung  
Nr. 1 würde ein marktüblicher Erwer-  
berkreis etwa ansetzen

120 m<sup>2</sup> x i. M. 175 €/m<sup>2</sup>, gerundet

- 21.000 €

10.4.3 **Mietausfall**

Unter Verweis auf die Erläuterungen  
zur Wohnung Nr. 1 ergibt sich ein  
Mietausfall von ca.

- 9.000 €



10.4.4 **Abstellraum im Treppenhaus**

Der Abstellraum im Treppenhaus rechtfertigt einen Wertzuschlag nach sachverständiger Einschätzung von ca.

+ 500 €

10.4.5 **Grundbucheintragungen / Baulast**

Durch die eingetragenen Dienstbarkeiten ergibt sich üblicherweise kein Werteinfluss für eine einzelne zu bewertende Wohnung. Dies betrifft auch die auf die Stellplätze bezogene Baulast.

10.4.6 **Werteinfluss durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt**

Insgesamt ergibt sich ein Werteinfluss durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale von

- (25.500 + 21.000 + 9.000 - 500) €

- 55.000 €

10.5 **Verkehrswert**

Aus den Erläuterungen unter Punkt 10.1. bis 10.4 ergibt sich eine vorläufige Verkehrswertberechnung wie folgt:



Ausgangswert	130.500 €
Abzüglich Werteinfluss durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 55.000 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert gesamt	75.500 €

Hierzu ist unter Verweis auf die Erläuterungen zur Wohnung Nr. 1 für die diversen, objektspezifischen Risiken ein Wertabzug in einer Größenordnung von ca. 10 % angemessen.

Unter den genannten Voraussetzungen sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsrichtlinien und -merkmale und der Lage auf dem Grundstücksmarkt halte ich für den Miteigentumsanteil von 123/485 am Grundstück II. Schockenhecke 9 in 45329 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 4 nebst Kellerraum zum Wertermittlungsstichtag 4. August 2025 einen Verkehrswert für angemessen in Höhe von gerundet

**68.000 Euro**

in Worten: achtundsechzigtausend Euro



11 VERKEHRSWERT WOHNUNG NR. 5

11.1 **Vorläufiger Vergleichswert**

Unter Punkt 5.5 wurde der vorläufige Vergleichswert der Wohnung ermittelt mit

150.500 €

11.2 **Vorläufiger Ertragswert**

Gemäß Berechnungen unter Punkt 6.4 ergibt sich ein Ertragswert des Miteigentumsanteils von

92.500 €

11.3 **Vorläufiger Ausgangswert**

Unter Verweis auf die Erläuterungen zur Wohnung Nr. 1 ergibt sich ein vorläufiger Ausgangswert von

$150.500 \text{ €} \times 0,25 + 92.500 \text{ €} \times 0,75,$   
gerundet

107.000 €



11.4 **Besondere, objektspezifische  
Grundstücksmerkmale**

11.4.1 **Instandhaltungsrücklage / Mängel  
und Schäden am Gemeinschaftsei-  
gentum**

Gemäß Berechnung unter Punkt 8.4.1  
ergibt sich ein Wertabzug für die  
Mängel und Schäden am Gemein-  
schaftseigentum gesamt von

100.000 €

Hiervon entfallen auf das Bewer-  
tungsobjekt nach Miteigentumsantei-  
len

100.000 € x 138/485, gerundet

- 28.500 €

11.4.2 **Mängel und Schäden am Sonderei-  
gentum**

Gemäß Erläuterungen zur Wohnung  
Nr. 1 würde ein marktüblicher Erwer-  
berkreis etwa ansetzen

100 m<sup>2</sup> x i. M. 175 €/m<sup>2</sup>, gerundet

(- 17.500 €)

Allerdings begründen die überdurch-  
schnittlich umfangreichen Feuchte-  
schäden einen Zuschlag in einer Grö-  
ßenordnung von ca. 40 bis 45 % und  
somit einen objektspezifischen Ansatz  
von gerundet

- 25.000 €



#### 11.4.3 **Mietausfall**

Unter Verweis auf die Erläuterungen zur Wohnung Nr. 1 ergibt sich ein Mietausfall von ca.

- 7.000 €

#### 11.4.4 **Grundbucheintragungen / Baulast**

Durch die eingetragenen Dienstbarkeiten ergibt sich üblicherweise kein Werteeinfluss für eine einzelne zu bewertende Wohnung. Dies betrifft auch die auf die Stellplätze bezogene Baulast.

#### 11.4.5 **Zubehörraum im Spitzboden**

Zur Wohnung Nr. 5 gehört laut Teilungserklärung der Zubehörraum 5 im Spitzboden. Trotz des wohnraumähnlichen Ausbaus ist eine entsprechend höherwertige Nutzung laut Bauakte nicht genehmigt.

Gemäß den vorliegenden Zeichnungen beträgt die Nutzfläche in Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung etwa 50 m<sup>2</sup>. Gesicherte statistische Erkenntnisse über einen Marktwert vergleichbarer Flächen stehen nicht zur Verfügung. Nach sachverständiger Einschätzung würde ein möglicher Erwerberkreis hierfür etwa 20 bis 40 % des zur Wohnung Nr. 5



ermittelten Ausgangswertes berücksichtigen bzw. etwa

1.507 €/m<sup>2</sup> x 0,3, gerundet

450 €/m<sup>2</sup>

Die fehlenden Genehmigungen sowie nicht unerheblichen Mängel und Schäden begründen einen Abzug in einer Größenordnung von ca. 15 bis 20 % und somit einen Ausgangswert von

450 €/m<sup>2</sup> x 0,825, gerundet

370 €/m<sup>2</sup>

Somit errechnet sich ein Wertzuschlag für den Zubehörraum gesamt von

50 m<sup>2</sup> x 370 €/m<sup>2</sup>

18.500 €

11.4.6 **Werteinfluss durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt**

Insgesamt ergibt sich ein Werteinfluss durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale von

- (28.500 + 25.000 + 7.000) €

+ 18.500 €

- 42.000 €



11.5 **Verkehrswert**

Aus den Erläuterungen unter Punkt 11.1 bis 11.4 ergibt sich eine vorläufige Verkehrswertberechnung wie folgt:

Ausgangswert	107.000 €
Abzüglich Werteeinfluss durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 42.000 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert gesamt	65.000 €

Hierzu ist unter Verweis auf die Erläuterungen zur Wohnung Nr. 1 für die diversen, objektspezifischen Risiken ein Wertabzug in einer Größenordnung von ca. 10 % angemessen.

Unter den genannten Voraussetzungen sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsrichtlinien und -merkmale und der Lage auf dem Grundstücksmarkt halte ich für den Miteigentumsanteil von 138/485 am Grundstück II. Schockenhecke 9 in 45329 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 5 nebst Kellerraum und Zubehörraum zum Wertermittlungsstichtag 4. August 2025 einen Verkehrswert für angemessen in Höhe von gerundet

**58.500 Euro**

in Worten: achtundfünfzigtausendfünfhundert Euro



12 ZUSAMMENSTELLUNG DER VERKEHRS -  
WERTE

- Wohnung Nr. 1	61.000 €
- Wohnung Nr. 2	23.500 €
- Wohnung Nr. 4	68.000 €
- Wohnung Nr. 5	58.500 €

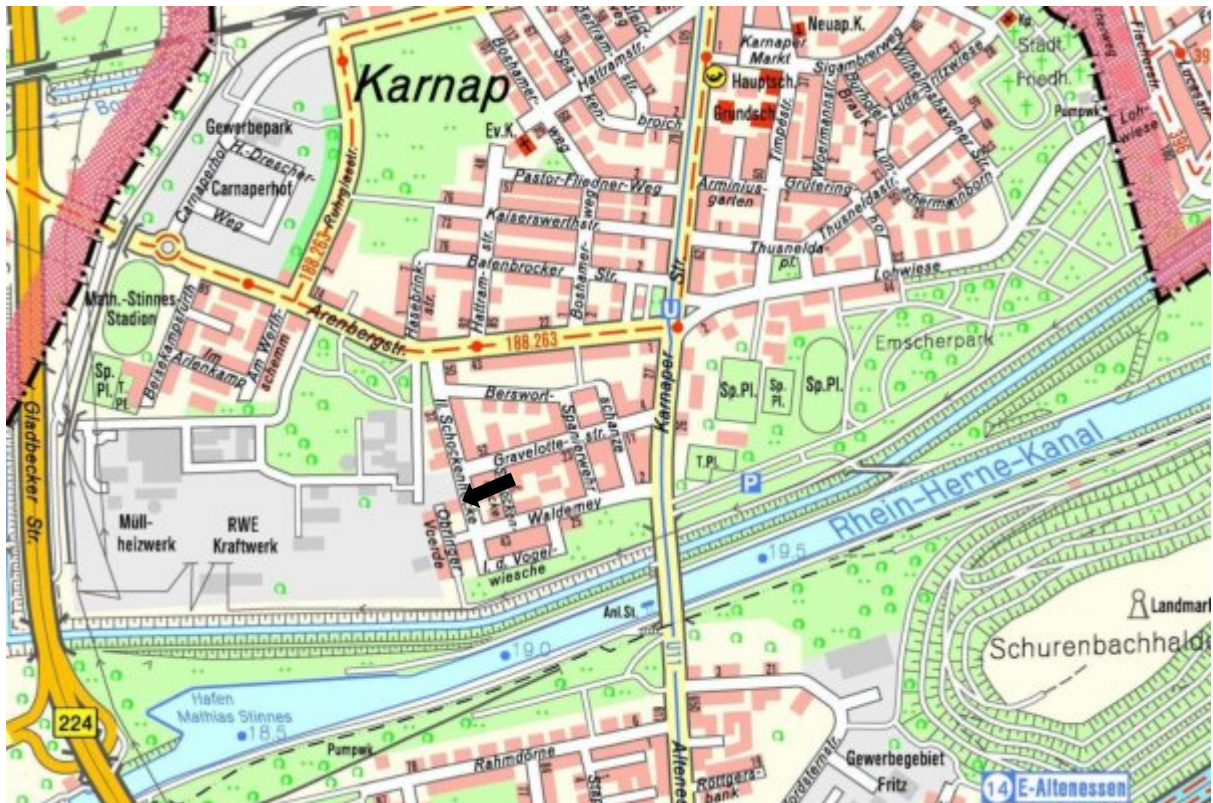
Mülheim an der Ruhr, den 19. September 2025

*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.





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



**Stadt Essen**  
**Katasteramt**

Lindenallee 10  
45127 Essen

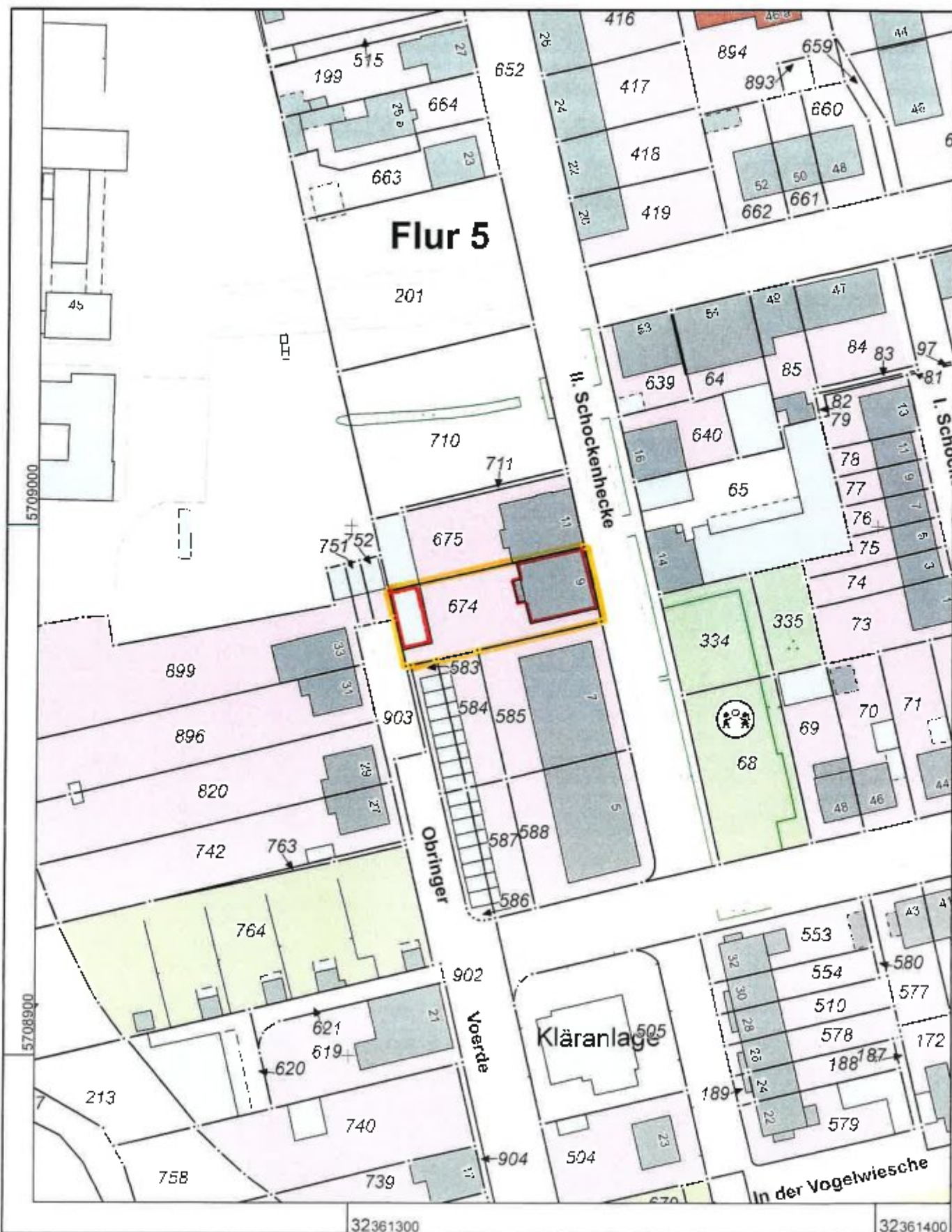
**Anlage 2 zum GWG 026-25**

**Auszug aus dem**  
**Liegenschaftskataster**

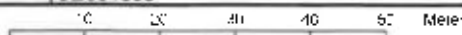
Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 674  
Flur: 5  
Gemarkung: Karnap  
II. Schockenhecke 9, Essen

Erstellt: 22.05.2025  
Zeichen: EI 2025-1708



Maßstab 1 : 1000



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVO/Vorm-KatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 24 VermKatG NRW verfolgt.



ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER WOHNFLÄCHEN  
auf Grundlage der Aufteilungspläne. Die Zeichnungen sind teilweise nicht vermaßt.  
Insofern mussten Angaben grafisch entnommen werden.

Die tatsächlichen Verhältnisse weichen teilweise ab. Zum Zwecke der Wertermittlung sind die Angaben jedoch hinreichend genau.

### **Wohnung Nr. 1**

#### **Diele**

0,90 m x 1,80 m 1,62 m<sup>2</sup>

#### **Bad**

1,90 m x 1,80 m 3,42 m<sup>2</sup>

#### **Küche**

3,42 m x 4,36 m 14,91 m<sup>2</sup>

#### **Schlafen**

4,07 m x 4,08 m 16,61 m<sup>2</sup>

#### **Wohnen**

4,07 m x 4,36 m 17,75 m<sup>2</sup>

#### **Kind**

4,07 m x 1,90 m 7,73 m<sup>2</sup>

Zwischensumme 62,04 m<sup>2</sup>



Abzüglich 3 % für Putz, Innenwandverkleidungen u.ä.	<u>- 1,86 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche gesamt	60,18 m <sup>2</sup>
Gerundet	<u>60 m<sup>2</sup></u>

### Wohnung Nr. 2

#### **Diele**

0,90 m x 1,80 m 1,62 m<sup>2</sup>

#### **Flur**

3,42 m x 1,25 m  
+ 1,20 m x 0,50 m 4,88 m<sup>2</sup>

#### **Küche**

2,12 m x 3,05 m 6,47 m<sup>2</sup>

#### **Bad**

1,20 m x 2,60 m 3,12 m<sup>2</sup>

#### **Schlafen**

4,07 m x 4,13 m 16,81 m<sup>2</sup>

#### **Wohnen**

4,07 m x 4,41 m 17,95 m<sup>2</sup>

Zwischensumme 50,85 m<sup>2</sup>



Abzüglich 3 % für Putz, Innenwandverkleidungen u.ä.	<u>- 1,53 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche gesamt	49,32 m <sup>2</sup>
Gerundet	<u>49 m<sup>2</sup></u>

#### **Wohnung Nr. 4**

##### **Diele**

3,70 m x 1,90 m 7,03 m<sup>2</sup>

##### **Küche**

3,42 m x 4,62 m 15,80 m<sup>2</sup>

##### **Zimmer 1**

4,33 m x 4,34 m 18,79 m<sup>2</sup>

##### **Zimmer 3**

4,33 m x 4,62 m 20,00 m<sup>2</sup>

##### **Wohnen**

6,69 m x 4,33 m  
- 0,35 m x 2,00 m 28,27 m<sup>2</sup>

##### **Flur**

1,20 m x 1,50 m 1,80 m<sup>2</sup>



**Abstellraum**

1,20 m x 1,80 m

2,16 m<sup>2</sup>

**Bad**

3,42 m x 3,25 m

11,12 m<sup>2</sup>

**Zimmer 2**

4,33 m x 4,39 m

19,01 m<sup>2</sup>

Zwischensumme

123,98 m<sup>2</sup>

Abzüglich 3 % für Putz, Innenwandverkleidungen u.ä.

- 3,72 m<sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt

120,26 m<sup>2</sup>

Gerundet

120 m<sup>2</sup>

**Wohnung Nr. 5**

**Diele**

1,90 m x 1,80 m

- ca. 1,00 m<sup>2</sup>

2,42 m<sup>2</sup>

**Bad 1**

1,90 m x 1,80 m

3,42 m<sup>2</sup>

**Küche**

3,42 m x 4,65 m

15,90 m<sup>2</sup>



**Zimmer 1**

4,34 m x 2,70 m

11,72 m<sup>2</sup>

**Zimmer 4**

4,14 m x 3,40 m

14,08 m<sup>2</sup>

**Zimmer 5**

2,90 m x 3,40 m  
+ 1,10 m x 2,30 m

12,39 m<sup>2</sup>

**Zimmer 6**

4,15 m x 3,40 m  
+ 1,25 m x 0,90 m

15,24 m<sup>2</sup>

**Flur**

3,42 m x 1,20 m  
+ 1,20 m x 0,50 m

4,70 m<sup>2</sup>

**Bad 2**

1,20 m x 2,80 m

3,36 m<sup>2</sup>

**Zimmer 3 / Küche**

2,12 m x 3,30 m

7,00 m<sup>2</sup>

**Zimmer 2**

4,39 m x 2,70 m  
+ 1,30 m x 0,90 m

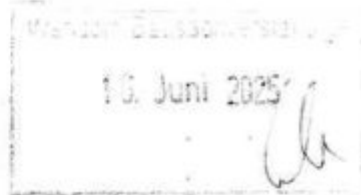
13,02 m<sup>2</sup>



Zwischensumme	103,25 m <sup>2</sup>
Abzüglich 3 % für Putz, Innenwandverkleidungen u.ä.	<u>- 3,10 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche gesamt	100,15 m <sup>2</sup>
Gerundet	<u>100 m<sup>2</sup></u>

Mülheim an der Ruhr, den 4. September 2025

We - Te



**STADT ESSEN**

**Der Oberbürgermeister**

**Amt für Stadtplanung und Bauordnung**

Deutschlandhaus, Lindenallee 11  
45127 Essen

**Baukasten**

Herr Albano

Raum 258a  
Telefon +49 201 88 61125  
Telefax +49 201 88  
E-Mail franco.albano@amt61.essen.de

03.06.2025

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

Wendorff  
Bausachverständige  
Tourainer Ring 4  
45468 Mülheim an der Ruhr

Vorhaben	<b>Auskunft aus dem Baukastenverzeichnis der Stadt Essen</b>	
Grundstück	Essen - Karnap	II. Schockenhecke 9
Gemarkung	Karnap	
Flur	5	
Furstück	674	
Aktenzeichen	<b>61-1-5-03364-2025</b>	
Antragsteller	Wendorff Bausachverständige Antrag vom 21.05.2025	

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Baukastenverzeichnis von Essen ist zu Lasten des oben genannten Grundstücks die aus der Anlage (Baukastenblatt-Nr. 3/825) ersichtliche Baukastlast eingetragen.

**BAUKASTENAUSKUNFT UND GEBÜHRENBESCHEID**

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): 36-3.445736.0-0356**

KONTFN: Sparkasse Essen IBAN: DE09360501050000560003  
BIC: SPESDE33XXX

Postbank Essen IBAN: DE96360100430000288438  
BIC: PBNKDEFFXXX

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



www.essen.de

Baulastenverzeichnis von **ESSEN**


Baulastenblatt Nr. 3/825 Seite 1

Grundstück II. Schockenhecke 9

Gemarkung Karnap

Flur 5

Flurstück 674

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragungen	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Verpflichtung, den auf dem o.a. Grundstück befindlichen Stellplatz Nr. 4 und teilweise auch den Stellplatz Nr. 5 einschließlich des erforderlichen Geh- und Fahrweges zu den Stellplätzen zugunsten des Grundstücks</p> <p><b>II. Schockenhecke 11, Gemarkung Karnap, Flur 5, Flurstück 675</b></p> <p>nutzen und unterhalten zu lassen.</p> <p>Eingetragen aufgrund der Verpflichtungserklärung vom 14.01.1998 am 13.01.1998</p> <p style="text-align: center;"> Warobiow</p>	

Gemarkung: Karnap

Flur: 5

Flst.: 668 bis 673

31825

kein Bebauungsplan

Angaben zu den Flurstücken 668 bis 673:

keine Baulasten

Vermerk:

Sollte der Altbau (Schlackenhecke 9) bestehen bleiben ist 2-geschödig erlaubt. Falls der Altbau abgebrochen wird darf nur 1-geschödig gebaut werden (Schlackenhecke 5/7)

Stellplatzgröße:

2,30m x 5,00m

Vermerk:

Die geplanten Garagen werden gemauert!

Hinweis:

Das Regenwasser muß versichert werden! Die Kanaldeckel waren nicht zu öffnen, die Kanalschleichen müssen vor Baubeginn überprüft werden!

Eigentümer zu den Flurstücken

583.584.585:

Renkel, Norbert  
Renkel, Martina geb. Krause  
und Miteigentümer

- 11 Pappel Stv 1,5 KrD 6,0
- 21 Pappel Stv 0,7 KrD 6,0
- 31 Pappel Stv 1,6 KrD 6,0
- 41 Pappel Stv 0,8 KrD 6,0
- 51 Pappel Stv 1,1 KrD 6,0
- 61 Pappel Stv 1,0 KrD 6,0
- 71 Pappel Stv 1,4 KrD 6,0
- 81 Pappel Stv 1,0 KrD 6,0
- 91 Pappel Stv 1,7 KrD 6,0
- 101 Pappel Stv 0,9 KrD 6,0
- 111 Pappel Stv 1,5 KrD 6,0
- 121 Pappel Stv 1,1 KrD 6,0
- 131 Pappel Stv 0,75 KrD 6,0
- 141 Pappel Stv 1,1 KrD 6,0
- 151 Pappel Stv 0,9 KrD 6,0
- 161 Pappel Stv 0,9 KrD 6,0
- 171 Pappel Stv 1,8 KrD 6,0
- 181 Pappel Stv 1,3 KrD 6,0
- 191 Pappel Stv 0,8 KrD 6,0
- 201 Pappel Stv 1,7 KrD 6,0
- 211 Pappel Stv 1,4 KrD 6,0
- 221 Pappel Stv 1,3 KrD 6,0
- 231 Pappel Stv 1,0 KrD 6,0
- 241 Pappel Stv 1,45 KrD 6,0
- 251 Pappel Stv 1,3 KrD 6,0
- 261 Pappel Stv 1,3 KrD 6,0
- 271 Pappel Stv 1,3 KrD 6,0
- 281 Pappel Stv 1,7 KrD 6,0
- 291 Pappel Stv 0,8 KrD 6,0
- 301 Pappel Stv 1,1 KrD 6,0
- 311 Pappel Stv 1,2 KrD 6,0
- 321 Pappel Stv 1,8 KrD 6,0
- 331 Pappel Stv 1,7 KrD 6,0
- 341 Pappel Stv 2,6 KrD 6,0

1 = geplante Höhen

202  
RWE Energie AG

Parkplatz

Einfahrt

STELPL 9

STELPL 8

STELPL 7

STELPL 6

STELPL 5

STELPL 4

STELPL 3

STELPL 2

STELPL 1

Abfallbehälter

SCHALLSCHUTZWAND H=2,00m

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

202  
RWE Energie AG

208

585

