



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 58/25	Datum: 15. September 2025	
Objekt/Titel	Eigentumswohnung Nr. 12 des Aufteilungs- planes nebst Kellerraum in der Wohnanlage Rellinghauser Straße 338, 340, 342 in 45136 Essen (Haus Nr. 340, EG Mitte)		
Thema	Verkehrswert		
Umfang	36 Seiten Text 25 Seiten Anlagen	5 --	Ausfertigungen Ausfertigung

Verkehrswert	130.000 €
---------------------	------------------

Verteiler	5 x Amtsgericht 1 x PDF-Datei 1 x PDF-Datei (anonymisierte Internetversion)		
Bearbeitung	Zeichen: GWG 050-25 We-Te	Datum: 28. November 2025	

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

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

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	
1.1	Auftrag und Zweck des Gutachtens	Seite 4
1.2	Miteigentumsanteil	Seite 4
1.3	Verfahrensbeteiligte	Seite 5
1.4	Verwalter der Wohnungseigentumswohnanlage	Seite 5
1.5	Ortsbesichtigung	Seite 5
1.6	Wertermittlungsstichtag	Seite 6
1.7	Qualitätsstichtag	Seite 6
1.8	Allgemeine Wertverhältnisse	Seite 6
1.9	Bau- und Unterhaltungszustand	Seite 7
1.10	Mietverhältnisse	Seite 7
1.11	Hausgeld	Seite 7
2	OBJEKTDESCHREIBUNG	
2.1	Lage und Grundstücksbeschreibung	Seite 8
2.2	Baubeschreibung	Seite 11
2.3	Gemeinschaftseigentum	Seite 12
2.4	Sondereigentum Nr. 12	Seite 15
3	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	
3.1	Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften	Seite 17
3.2	Spezielle Grundlagen	Seite 17
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	Seite 19
4	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	
4.1	Definition des Verkehrswertes	Seite 22
4.2	Mögliche Wertermittlungsverfahren	Seite 22
4.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 23



5	VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT	
5.1	Immobilienrichtwert	Seite 24
5.2	Umrechnungsfaktoren	Seite 24
5.3	Ausgangswert	Seite 25
6	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	
6.1	Monatliche Mieteinnahmen	Seite 26
6.2	Ertragswertermittlung	Seite 27
7	VERKEHRSWERT	
7.1	Vorläufiger Vergleichswert	Seite 32
7.2	Vorläufiger Ertragswert	Seite 32
7.3	Besondere, objektspezifische Grund- stücksmerkmale	Seite 32
7.4	Verkehrswert	Seite 34

Anlagen:

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



1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auf Grund des Beschlusses vom 15. September 2025 beauftragte mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben gleichen Datums, ein Gutachten über den Verkehrswert des 270/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Rellinghauser Straße 338, 340, 342 in 45136 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller - Nr. 12 des Aufteilungsplans - 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**

270/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller – Nr. 12 des Aufteilungsplans – im Haus Nr. 340 Erdgeschoss Mitte, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bergerhausen beim Amtsgericht Essen, Blatt 3758.

1.2.2 **Kataster**

Der Miteigentumsanteil besteht am Grundstück Gemarkung Bergerhausen, Flur 8, Flurstück 105 (Gebäude- und Freifläche Rellinghauser Str. 338, 340, 342).



1.2.3 **Größe**

Laut Grundbuch 2.541 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 29. Oktober 2025 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht bat ich zu einem Ortstermin für

Montag, den 17. November 2025, 14:00 Uhr.

Ich habe das Grundstück, das Gebäude Haus Nr. 340 und das Sondereigentum 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 zwei Vertreter der Hausverwaltung teil.

Der Keller und die Tiefgarage waren nicht zugänglich.



1.6 **Wertermittlungstichtag**

Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens ist das Datum der Ortsbesichtigung, nämlich der

17. November 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 leer; der ehemalige Eigentümer ist verstorben. Allerdings befinden sich dort noch umfangreiche Haushalts- und Einrichtungsgegenstände.

1.11 **Hausgeld**

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt das Hausgeld monatlich 246 €.



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 Bergerhausen gelegen, ca. 3 km Luftlinie südöstlich des Stadtzentrums von Essen.
Verkehrsanbindung	<p>Über die Rellinghauser und anschließende Straßen erreicht man Luftlinie ca. 1 km nördlich die A 52 an der Anschlussstelle Essen-Bergerhausen.</p> <p>Auf der Rellinghauser Straße verkehren Straßenbahnlinien mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung.</p>
Nachbarschaft	Überwiegend zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise.
Wohn- und Geschäftslage	Mittlere Wohnlage an einem von der Rellinghauser Straße abgehenden Stichweg.
Umwelteinflüsse	Lageuntypische Immissionen oder Umwelteinflüsse waren bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbar und wurden mir nicht geschildert. Allerdings können durch die stark



befahrene Rellinghauser Straße entsprechende Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.

Versorgungseinrichtungen

Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie teilweise auch mit überregionalen Qualitäten befinden sich entlang der Rellinghauser Straße und insbesondere an der südlich verlaufenden Frankenstraße. Ansonsten wird auf die umgebenden Ortsteile sowie die Essener Innenstadt verwiesen.

Naherholungsmöglichkeiten

Wenige 100 m südwestlich und südlich erreicht man die Ausläufer des Essener Stadtwaldes. Die Ruhr fließt ca. 1,5 km östlich.

Grundstücksgestalt und -Form

Leicht verwinkelter, für eine Wohnzeile zweckmäßiger Grundstückszuschnitt. Die genaue Form kann dem Lageplan (Anlage 2) entnommen werden. Das Grundstück fällt von Norden nach Süden deutlich ab.

Straßenfront	ca. 25 m
Mittlere Breite	ca. 77 m
Mittlere Tiefe	ca. 33 m

Straßenausbau

Die Rellinghauser Straße ist vollständig ausgebaut. Die Fahrbahnen sind asphaltiert, die Bürgersteige plattiert.



Die Straße ist beleuchtet.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Bergbau

Hinweise auf eventuelle bergbauliche Einflüsse ergeben sich weder aus dem Grundbuch (z. B. Bergschädenminderungsverzicht) 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 Hochwassergefahrengebiet.

Altlasten

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

Bodenbeschaffenheit

Untersuchungen zur Bodengüte und Eignung als Baugrund oder schädliche Boden-



veränderungen 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 Rellinghauser Straße 338, 340, 342 handelt es sich um eine Gebäudezeile aus drei jeweils zweigeschossigen, voll unterkellerten Mehrfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden. Im Untergeschoss reicht eine Tiefgarage bis an die südliche Grundstücksgrenze.

Der Gebäudekomplex umfasst insgesamt 32 Wohnungen und 42 Tiefgaragenstellplätze.

Bei der hier zu bewertenden Wohnung Nr. 12 im Erdgeschoss Mitte handelt es sich um eine Zweizimmerwohnung mit Diele, Ab-



stellraum, Bad, Küche und Terrasse. Dem Objekt ist ein Kellerraum zugeordnet.

Ein laut Teilungserklärung der Wohnung zugeordneter Tiefgaragen-Stellplatz ist nach Auskunft der Hausverwaltung in einem separaten Grundbuch eingetragen und wurde getrennt veräußert.

Baujahr Laut Bauakte erfolgte die Schlussabnahme im Januar 1989.

2.3 **Gemeinschaftseigentum**

2.3.1 **Rohbau / Fassade**

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Beton bzw. Stahlbeton
Bodenplatte	Beton bzw. Stahlbeton
Kellerwände	Massiv, vermutlich Stahlbeton oder Mauerwerk.
Außenwände	Laut Baubeschreibung Mauerwerk
Innenwände	Tragende Innenwände in Massivkonstruktion, nicht tragende in Gipsdielen oder Kalksandsteinen.



Geschossdecken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Verzimmertes Satteldach
Dacheindeckung/ Dachrand	Pfannendeckung mit Dachrinnen und Fallrohren aus Zinkblech. Fassaden mit Plattenverkleidung.
Geschosstreppen	Massivkonstruktion
Ver- und Entsorgung	Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonanschluss. Anschluss an die städtische Kanalisation.
Fassaden	Überwiegend Wärmedämm-Verbundsystem, teilweise Plattenverkleidung.

2.3.2 **Treppenhaus**

Fußböden und Stufen	Natursteinbelag
Geländer	Stahlgeländer mit Holzhandlauf
Wände	Rauputz
Decken- und Treppenuntersichten	Glattputz
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung. Über dem obersten Treppenpodest Holz-Dachflächenfenster.
Hauseingang	Metalltüranlage mit Isolierverglasung



2.3.3 **Kellergeschoss und Tiefgarage / Heizungsanlage**

Kellergeschoss und Tiefgarage waren zum Ortstermin nicht zugänglich. Nach Angaben der Hausverwaltung verfügt die Wohnanlage über eine Gas-Zentralheizung.

2.3.4 **Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums ist, soweit erkennbar, baujahrstypisch befriedigend. Wesentliche Mängel und Schäden waren beim Ortstermin nicht feststellbar und wurden mir nicht geschildert.

Allerdings sind nach Auskunft der Hausverwaltung umfangreiche Außenanstriche sowie der Austausch einiger defekter Fenster vorgesehen.

2.3.5 **Energetische Eigenschaften**

Ein nach Energiebedarf erstellter Energieausweis aus dem Jahre 2019 benennt einen Endenergiebedarf des Gebäudes von 85,4 kWh/(m²·a) sowie einen Primärenergiebedarf von 112,4 kWh/(m²·a).

2.3.6 **Außenanlagen**

Fußwege mit Betonsteinen befestigt. Grünanlagen als Rasenflächen mit diversen Ziersträuchern und einigen mittelhohen Bäumen.

Einfriedung zur Rellinghauser Straße über Hecken bzw. Mauer in Bruchsteinoptik.



2.4 **Sondereigentum Nr. 12**

2.4.1 **Ausstattungsstandard**

Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung und handbetriebenen Rollläden
Sanitäre Ausstattung	Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhandarmatur, Badewanne mit Duschkopf und Einhandarmatur. Waschmaschinenanschluss. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.
Innenwandbekleidung des Nassraums	Fliesen türhoch.
Innentüren	Holztüren in Stahlumfassungszargen, zum Wohnraum verglast.
Bodenbeläge	Sanitärraum gefliest, Küche mit Kunststoffbelag. Ansonsten Laminat.
Heizung	Stahlradiatoren mit Thermostatventil
Elektroinstallation	Großflächenschalter und -dosen in baujahrstypischer Anzahl
Terrasse	Mit Betonsteinen befestigte Außenfläche, eingegrenzt durch Koniferen bzw. Drahtglasfläche mit Rissen.



Einbauschränk	Einfacher Einbauschränk in der Diele
Kellerraum	Der Kellerraum war zum Ortstermin nicht zugänglich.

2.4.2 **Baulicher Zustand des Sondereigentums**

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

Es besteht ein durchgängiger Modernisierungsbedarf im Sanitärraum sowie vermutlich an allen Bauteiloberflächen. Außerdem sind Reste eines Feuchteschadens an einer Außenwand deutlich erkennbar.

In der Wohnung befindet sich noch der vollständige Hausrat des verstorbenen Eigentümers.



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 Wertermittlungsstichtag herangezogen werden.

3.2 **Spezielle Grundlagen**

Diesem Gutachten liegen weiterhin zu Grunde:

Grundbuch	Das Amtsgericht Essen stellte mir mit dem Auftrag am 15. September 2025 eine beglaubigte Ablichtung des Grundbuches von Bergerhausen beim Amtsgericht Essen, Blatt 3758, zur Verfügung.
-----------	---



Teilungserklärung	Die Teilungserklärung vom 28. Dezember 1988 sowie Nachtrag vom 11. Juli 1989 erhielt ich über die Hausverwaltung.
Baulastenverzeichnis	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Amt für Stadtplanung und Bauordnung) vom 16. Oktober 2025.
Öffentliche Mittel	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Einwohneramt) vom 26. September 2025.
Zeichnungen	In der Bauakte befinden sich die Aufteilungspläne. Hieraus füge ich Auszüge zum Erdgeschoss und zum Kellergeschoss als Anlage 6 bei.
Wohnfläche	Aus den Bauzeichnungen habe ich in Anlage 3 die Wohnfläche überschlägig ermittelt.
Kataster	Die Katasterangaben wurden dem Grundbuch entnommen.
Immobilienrichtwert	Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Bereich des Bewertungsobjektes einen Immobilienrichtwert zum 1. Januar 2025 veröffentlicht.
Bodenrichtwert	Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de zum Stichtag 1. Januar 2025.



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

Energieausweis Über die Hausverwaltung erhielt ich einen Energieausweis aus dem Jahre 2019.

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen In Abteilung II des Grundbuches sind diverse Beschränkungen, lastend auf dem ganzen Grundstück, wie folgt eingetragen:

- Gehrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Essen
- Recht zur Mitbenutzung eines Kinderspielfeldes als Grunddienstbarkeit für die Flurstücke 100 und 106
- Müllcontainer-Stellplatz als Grunddienstbarkeit für die Flurstücke 100 und 106
- Gartendrainagerecht als Grunddienstbarkeit für das Flurstück 104
- Schmutz- und Regenwasserkanalrecht als Grunddienstbarkeit für das Flurstück 104
- Vier Gartennutzungsrechte als Grunddienstbarkeiten für spezifische Wohnungseigentümer.



Öffentliche Mittel	Laut Auskunft der Stadt Essen vom 26. September 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 25. September 2025 am 16. Oktober 2025 mit, dass es eine Eintragung im Baulastenverzeichnis gibt. Danach besteht eine Verpflichtung, eine Teilfläche als Stellplätze für 18 Personenkraftwagen zugunsten des Grundstückes Rellinghauser Straße 332, 334, 336 nutzen zu lassen (siehe Anlage 4).
Zulässige Nutzung	<p>Laut Bebauungsplanübersicht im GEO-Portal Ruhr liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen oder in Aufstellung begriffenen Bebauungsplanes.</p> <p>Die zulässige bauliche Nutzung regelt sich somit nach § 34 BauGB, nämlich "nach Art und Maß der vorhandenen Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils".</p>
Erschließung	Die Rellinghauser Straße ist vollständig ausgebaut. Ich gehe deshalb ohne Prüfung davon aus, dass die Erschließungskosten bezahlt sind. Ansonsten wäre der unten er-



mittelte Verkehrswert um die offenstehenden Beträge anteilig zu mindern.

Baugenehmigung

Aus den Feststellungen vor Ort und der Einsichtnahme in die Bauakte ergeben sich keine Hinweise auf nicht genehmigte Bauteile oder Nutzungen.

Grundstücksqualität

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

Die tatsächliche Grundstückstiefe ist deutlich geringer. Vor diesem Hintergrund kann das Grundstück vollständig als Bauland angesehen werden.

Tiefgarage

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über ein südlich angrenzendes Nachbargrundstück. Im Grundbuch des Bewertungsobjektes finden sich keine hierauf bezogenen Regelungen. Vor diesem Hintergrund unterstelle ich, dass diese Zufahrtsmöglichkeit anderweitig rechtlich gesichert ist.



4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

4.1 **Definition des Verkehrswertes (Marktwert)**

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert:

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

4.2 **Mögliche Wertermittlungsverfahren**

Ergänzend bestimmt § 6 ImmoWertV:

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

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



4.3

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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



5 VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT

5.1 **Immobilienrichtwert**

Für den Bereich des Bewertungsobjektes weist der örtliche Gutachterausschuss den Immobilienrichtwert Nr. 117375 aus. Dieser bezieht sich auf den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen und benennt zum 1. Januar 2025

2.200 €/m²

5.2 **Umrechnungsfaktoren**

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

- Baujahr

1989 statt 1962

1,104

- Gebäudestandard

Mittel

1,00

- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (pro Hauseingang)

7 bis 12 WE

1,00



- Balkon / Terrasse	
Vorhanden	1,00
- Stellplatz / Garage	
Nach getrenntem Verkauf nicht vorhanden	1,00
- Mietsituation	
Unvermietet	1,00
- Wohnfläche	
57 statt 69 m ²	0,986

5.3 Ausgangswert

Somit errechnet sich ein Ausgangswert für die zu bewertende Wohnung von

$$2.200 \text{ €/m}^2 \times 1,104 \times 0,986 \qquad 2.395 \text{ €/m}^2$$

Aus der ermittelten Wohnfläche folgen insgesamt

$$57 \text{ m}^2 \times 2.395 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet} \qquad \underline{\underline{136.500 \text{ €}}}$$



6 VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT

6.1 **Monatliche Mieteinnahmen**

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

- Mietrichtwert auf Grundlage des Baujahrs 7,56 €/m²
- Punktzahl für Lageklasse 3 100
- Punktzahl für Wohnfläche (57 m²) 99
- Punktzahl für Ausstattung und sonstige Einflüsse (Sprechanlage, Rollläden) 101

Somit beträgt der ortsübliche Mietwert

$$7,56 \text{ €/m}^2 \times 0,99 \times 1,01 \qquad \qquad \qquad 7,56 \text{ €/m}^2$$

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

$$57 \text{ m}^2 \times 7,56 \text{ €/m}^2 \qquad \qquad \qquad 431 \text{ €/ Monat}$$



6.2 **Ertragswertermittlung**

6.2.1 **Jahreseinnahme**

Die jährliche Rohmiete beträgt dann

431 €/Monat x 12 Monate 5.172 €

6.2.2 **Ausgaben**

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

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

- Verwaltungskosten	420 €
- Mietausfallwagnis	
5.172 € x 2 %	103 €
- Instandhaltungskosten	
57 m ² x 13,80 €/m ²	<u>787 €</u>
Gesamt	<u>- 1.310 €</u>



6.2.3 **Reinertrag**

Aus der Differenz ergibt sich der
Reinertrag von

3.862 €

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. 17375 für zwei- bis achtgeschossige Wohnbauflächen mit einer Baulandtiefe von 40 m gibt der Gutachterausschuss zum 1. Januar 2025 an mit

410 €/m²

Somit ergibt sich ein überschlägiger Bodenwert des Grundstückes von

2.541 m² x 410 €/m², gerundet

1.042.000 €



Für das Bewertungsobjekt folgt auf Grund der Miteigentumsanteile ein Anteil von

$$270/10.000 \times 1.042.000 \text{ €}$$

28.134 €

6.2.5 **Liegenschaftszinssatz**

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

Gegenüber den veröffentlichten Mittelwerten hat das Bewertungsobjekt einen etwas höheren Kaufpreis pro m² sowie leicht überdurchschnittliche Mieteinnahmen. Diese Eigenschaften wirken wertsteigernd und rechtfertigen einen Abschlag auf den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von ca. 5 bis 10 % und somit einen objektspezifischen Ansatz von 1,7 %.

6.2.6 **Reinertragsanteil des Bodens**

Der Reinertragsanteil des Bodens einschließlich der Erschließungskosten ist abzuziehen.



Bodenwertanteil wie oben ermittelt:

28.134 €

28.134 € x 1,7 %

- 478 €

6.2.7 **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen**

Es ergibt sich ein Reinertrag der baulichen Anlagen von:

3.862 € - 478 €

3.384 €

6.2.8 **Restnutzungsdauer**

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

Wesentliche, wertsteigernde Modernisierungen sind für das Bewertungsobjekt nicht zu berücksichtigen. Aus dem Baujahr 1989 und einer linearen Wertminderung folgt somit eine Restnutzungsdauer von

44 Jahren



6.2.9 **Vervielfältiger**

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,7 % und einer Restnutzungsdauer von 44 Jahren ergibt sich gemäß Annex zur ImmoWertV ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von 30,86.

6.2.10 **Ertragswert des Miteigentumsanteils**

Der Ertragswert beträgt somit

3.384 € x 30,86	104.430 €
Bodenwertanteil	<u>28.134 €</u>
Ertragswert des Miteigentumsanteils gesamt, gerundet	<u>132.500 €</u>



7 VERKEHRSWERT

7.1 **Vorläufiger Vergleichswert**

Unter Punkt 5 wurde der vorläufige Vergleichswert der Wohnung errechnet mit

136.500 €

7.2 **Vorläufiger Ertragswert**

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

132.500 €

7.3 **Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Laut Auskunft der WEG-Verwaltung bestand zum Ende des Jahres 2024 eine Instandhaltungsrücklage von ca.

102.600 €

Hiervon entfallen auf das Bewertungsobjekt

102.600 € x 270/10.000, gerundet

2.770 €



Nach Auskunft der Hausverwaltung werden die Rücklagen durch die vorgesehenen Instandsetzungsarbeiten im Wesentlichen aufgebraucht. Insofern würde ein potenzieller Erwerberkreis einen Wertabschlag vornehmen in einer Größenordnung von ca. 30 bis 40 €/m² bzw. von

57 m² x 35 €/m², gerundet - 2.000 €

7.3.2 **Mängel und Schäden am Sondereigentum**

Für die unter Punkt 2.4.2 beschriebenen Mängel und Schäden würde ein potenzieller Erwerberkreis etwa folgende Wertabzüge vornehmen:

- Allgemeiner Instandsetzungstau

57 m² x 50 €/m² 2.850 €

- Beseitigung der Reste des Feuchteschadens

500 bis 1.000 €, im Mittel 750 €

- Modernisierungsbedarf Sanitär-
raum

1.000 bis 2.000 €, im Mittel 1.500 €

Gesamt (5.100 €)

bzw. gerundet - 5.000 €



7.3.3 **Entrümpelung**

Die notwendige Entsorgung des Hausrates begründet einen Wertabschlag in einer Größenordnung von ca. 2.000 bis 4.000 €, im Mittel

- 3.000 €

7.3.4 **Baulasteintragung**

Durch die eingetragene Baulast ergibt sich üblicherweise kein Werteinfluss für eine einzelne Wohnung in der Gesamtanlage.

7.3.5 **Grunddienstbarkeiten**

Durch die eingetragenen Grunddienstbarkeiten ergibt sich üblicherweise kein Werteinfluss für eine einzelne Wohnung in der Gesamtanlage.

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 liegt der vorläufige Ertragswert nur geringfügig unter dem vorläufigen Vergleichswert. Außerdem wurde das Bewertungsobjekt in der Vergangenheit vom Eigentümer selbst genutzt und kommt auch auf Grund von Lage und Ausstattungsqualitäten im We-



sentlichen für eine Eigennutzung in Frage. Insofern begründet der niedrigere Ertragswert lediglich einen geringfügigen Abschlag auf den Vergleichswert.

Hieraus folgt ein vorläufiger Ausgangswert von 135.000 €

Abzüglich Werteeinfluss durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

- (2.000 + 5.000 + 3.000) € - 10.000 €

Ausgangswert gesamt 125.000 €

Die Berechnungen beruhen im Wesentlichen auf Daten zum 1. Januar 2025. Diverse Marktteilnehmer berichten jedoch von einem nicht unerheblichen Preisanstieg im Laufe des aktuellen Jahres. Diese Entwicklungen begründen nach sachverständiger Einschätzung einen Zuschlag von 3 bis 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 270/10.000 am Grundstück Rellinghauser Straße 338, 340, 342 in 45136 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller - Nr. 12 des Aufteilungsplans - zum Wertermittlungsstichtag 17. November 2025 einen Verkehrswert für angemessen in Höhe von



130.000 Euro

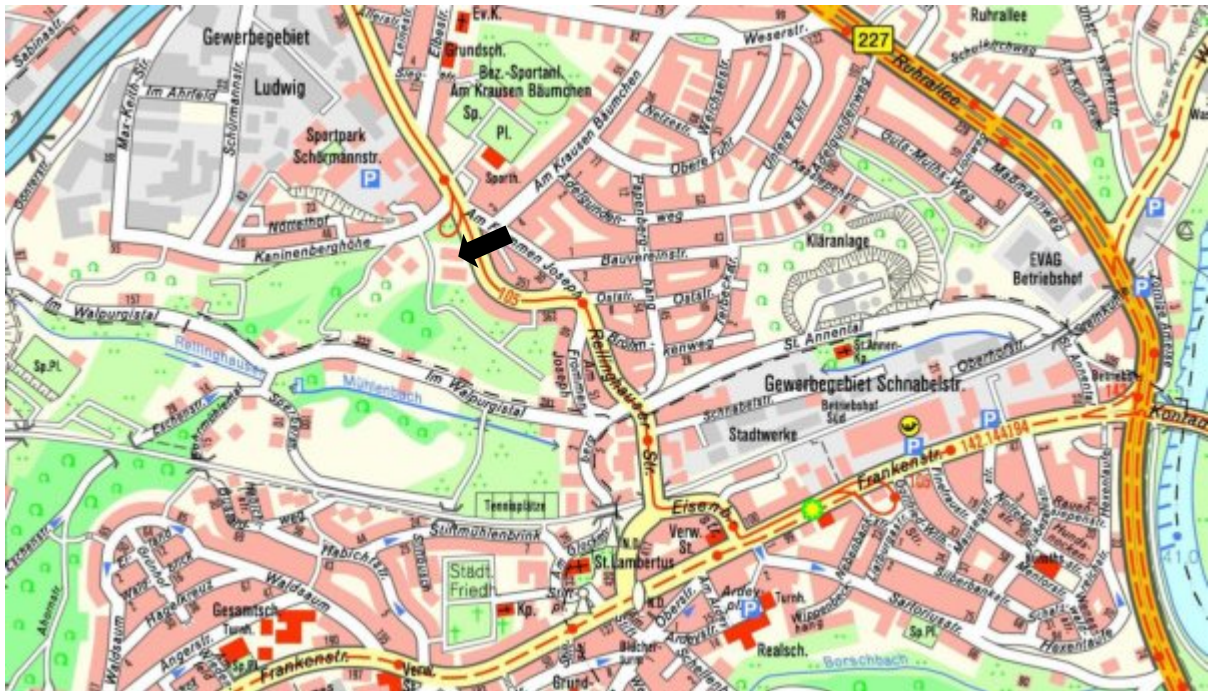
in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

Mülheim an der Ruhr, den 28. November 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

**ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER WOHNFLÄCHE**

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

Diele

2,56 m x 2,045 m 5,24 m²

Bad

3,00 m x 2,045 m
- 0,30 m x 0,80 m 5,90 m²

Abstellraum

1,20 m x 2,045 m
- 1,20 m x i.M. 0,55 m 1,79 m²

Schlafraum

2,82 m x 4,86 m
+ 0,20 m x 1,50 m 14,01 m²

Wohnraum

4,135 m x 4,86 m
+ 3,00 m x 0,70 m
+ 3,10 m x 0,50 m
+ 2,70 m x 0,73 m
- 0,20 m x 1,65 m 25,39 m²



Küche

1,80 m x 2,93 m
- 0,70 m x 1,00 m x 0,5 4,92 m²

Terrasse zu ¼

(2,30 m x 3,60 m
- 0,80 m x i.M. 0,80 m) x 0,25 1,91 m²

Zwischensumme 59,16 m²

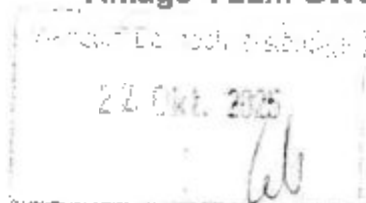
Abzüglich 3 % für Putz, Innenwandverkleidungen u.ä. - 1,77 m²

Wohnfläche gesamt 57,39 m²

gerundet 57 m²

Mülheim an der Ruhr, den 24. November 2025

We - Te



STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtplanung und
BauordnungDeutschlandhaus, Lindenallee 1
45127 Essen

Baulasten

Herr Weihrauch

Raum 258
Telefon +49 201 88 61124
E-Mail Joerg.Weihrauch@
amt61.essen.de

16.10.2025

Stadt Essen - Stadtamt 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 - Bergerhausen	Rellinghauser Str. 338,340,342
Gemarkung	Bergerhausen	
Flur	8	
Flurstück	105	
Aktenzeichen	61-1-5-06017-2025	
Antragsteller	Wendorff	
	Antrag vom 25.09.2025	

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Baulastenverzeichnis von Essen ist zu Lasten des oben genannten Grundstücks die aus der Anlage (Baulastenblatt-Nr. 7/374) ersichtliche Baulast eingetragen.

BAULASTENAUSKUNFT UND GEBÜHRENBESCHEID

Nach Tarifstelle 3.1.5.6.3 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

50,00 €

zu entrichten.

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

Vertragsgegenstand (bei Zahlung angeben): 36-3.448673.5-0356

KONTEN:	Sparkasse Essen	IBAN: DE09360501050000560003 BIC: SPESDE33XXX
---------	-----------------	--

	Postbank Essen	IBAN: DE96360100430000288438 BIC: PBNKDEFFXXX
--	----------------	--


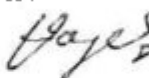
Bei Zahlung ist die Angabe des **Vertragsgegenstandes** unbedingt erforderlich. Sollten Sie den Fälligkeitstermin nicht einhalten, bin ich leider gezwungen, die Bei-



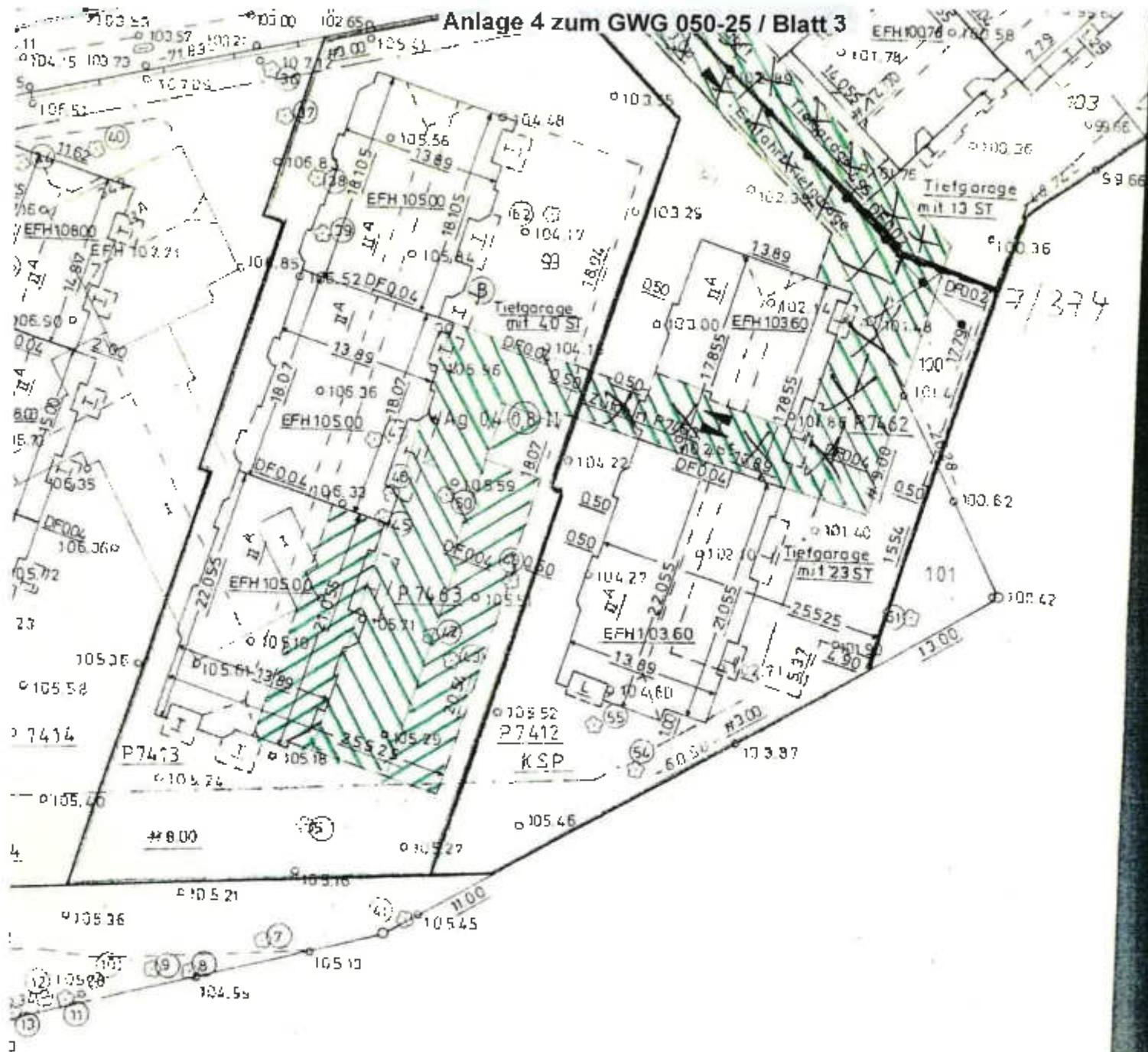
www.essen.de

Baulastenverzeichnis von E s s e n

Baulastblatt Nr. 7/374 Seite 1
 Grundstück Rellinghauser Str. 338, 340, 342
 Gemarkung Bergerhausen Flur 8
 Flurstück ~~99 (Teilfläche B)~~ 105

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Verpflichtung, eine Teilfläche des Grundstücks Rellinghauser Str. 338, 340, 342, Gemarkung Bergerhausen, Flur 8, Flurstück 99 (Teilfläche B) 105 als Stellplätze für 18 Personenkraftwagen einschließlich Gehweg und Fahrweg für Personenkraftwagen zu den Stellplätzen zugunsten des Grundstücks Rellinghauser Str. 332, 334, 336, Gemarkung Bergerhausen, Flur 8, Flurstück 104 99 (Teilfläche C) anlegen, unterhalten und nutzen zu lassen.</p> <p>Eingetragen aufgrund der Verpflichtungserklärung vom 02.08.1985 am 25.09.1985</p> <p> Brüll</p>	<p>Die Änderung der Flurstücksbezeichnung wurde lt. Ver-änderungsnachweis des St.A. 62 vom 29.04.1986 am 25.03.1987 vorge- nommen.</p> <p> Vogelsang</p>

Anlage 4 zum GWG 050-25 / Blatt 3



7/374

102
Stadt Essen

Baulast
Dieser Lageplan gehört zur
Verpflichtungserklärung für
die Übernahme einer Baulast
vom 02.04.1985

J. Kündel

Höhenanschluß: Bolzen Nr. 186 Gehlindmuserstraße Höhe: 105,68 m. ü. NN ermittelt: 1978
Abkürzungen: EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe HGH = Hauptgesimshöhe St. Gr. K. = Stadtgrundkarte
St = Stellplatz für Kfz Abst. Fl. = Abstandsfläche