



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: 185 K 5/24	Datum: 21. November 2024
Objekt/Titel	Eigentumswohnung Aufgang H im V. Oberge- schoss, (im) Aufteilungsplan mit H V 012 be- zeichnet und dazugehörigem Kellerraum H 12 des Aufteilungsplanes in der Wohnanlage Schmachtenbergstraße, Neckarstraße 52-74 in 45219 Essen	
Thema	V e r k e h r s w e r t	
Umfang	34 Seiten Text 37 Seiten Anlagen	7 Ausfertigungen -- Ausfertigung

Verkehrswert Wohnung H V 012 (mit Kellerraum H 12)	135.000 €
---	------------------

Verteiler	7 x Amtsgericht 1 x PDF-Datei 1 x PDF-Datei (anonymisierte Internetversion)	
Bearbeitung	Zeichen: GWG 062-24 We-Te	Datum: 19. März 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 H V 012	Seite 16
3	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	
3.1	Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften	Seite 18
3.2	Spezielle Grundlagen	Seite 18
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	Seite 20
4	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	
4.1	Definition des Verkehrswertes	Seite 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 33

Anlagen:

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



1 ALLGEMEINES

1.1 **Auftrag und Zweck des Gutachtens**

Auf Grund des Beschlusses vom 21. November 2024 hat mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben gleichen Datums beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert des 3,834/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Schmachtenbergstraße, Neckarstraße 52-74 in 45219 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Aufgang H im V. Obergeschoss, (im) Aufteilungsplan mit H V 012 bezeichnet, und dazugehörigem Kellerraum H 12 des Aufteilungsplanes zu erstatten.

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

1.2 **Miteigentumsanteil**

Der zu bewertende Miteigentumsanteil ist durch folgende Grundstücksdaten gekennzeichnet:

1.2.1 **Grundbuch**

3,834/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Aufgang H im V. Obergeschoss, Aufteilungsplan mit H V 012 bezeichnet und zugehörigem Kellerraum H 12 des Aufteilungsplanes, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Kettwig beim Amtsgericht Essen, Blatt 5083.



1.2.2 **Kataster**

Der Miteigentumsanteil besteht am Grundstück Gemarkung Kettwig, Flur 2, Flurstück 104 (Gebäude- und Freifläche Schmachtenbergstr. Neckarstraße 52-74 Verkehrsfläche).

1.2.3 **Größe**

Laut Grundbuch 14.197 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 erstem Schreiben vom 2. Januar 2025 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht bat ich zu einem Ortsbesichtigungstermin für Dienstag, den 21. Januar 2025, 9:00 Uhr. Leider wurden mir jedoch trotz meiner Bitte die Aufteilungspläne zeitnah nicht zur Verfügung gestellt. Insofern war ohne entsprechende Zeichnungen eine eindeutige Zuordnung des zu bewertenden Sondereigentums nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund habe ich den Termin abgesagt und mit erneutem Schreiben vom 7. Februar 2025 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht zu einem Ortstermin gebeten für



Dienstag, den 25. Februar 2025, 8:30 Uhr.

Ich habe das Grundstück, das Gebäude Neckarstraße 66 und das Sondereigentum an diesem Termin besichtigt, in ein Handdiktiergerät verständlich ein Protokoll über die örtlichen Feststellungen diktiert und unter anderem die diesem Gutachten beigelegten Fotos gemacht. Das Protokoll habe ich zu meinen Akten genommen.

An dem Termin nahm der derzeitige Mieter teil. Dieser widersprach ausdrücklich der Verwendung von Innenfotos in irgendwelchen Veröffentlichungen.

1.6 **Wertermittlungstichtag**

Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens ist das Datum der Ortsbesichtigung, nämlich der

25. Februar 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 ist an den derzeitigen Nutzer laut dessen Angaben seit September 2023 vermietet. Aktuell werde eine Warmmiete von 625 € (zuzüglich hier nicht bewertetem Stellplatz) gezahlt.

1.11 **Hausgeld**

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt das Hausgeld monatlich 279 €.



2 OBJEKTBE SCHREIBUNG

2.1 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl	Kreisfreie Stadtgemeinde Essen, zum Wert- ermittlungstichtag ca. 590.000 Einwohner.
Lage im Stadtgebiet	Im Stadtteil Kettwig gelegen, ca. 10 km Luftlinie südwestlich des Stadtzentrums von Essen.
Verkehrsanbindung	Über diverse Nebenstraßen gelangt man westlich zur Zeppelinstraße. Diese verbind- et das Ortsteilzentrum von Kettwig mit der nordwestlich verlaufenden A 40 an der An- schlussstelle Essen-Kettwig. Im Umfeld des Bewertungsobjektes verkeh- ren Buslinien mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung.
Nachbarschaft	Das Bewertungsobjekt ist Bestandteil eines Gebäudekomplexes mit bis zu neunge- schossigen Mehrfamiliengebäuden. Im wei- teren Umfeld sehr gemischte Bauweise, teilweise bis zu viergeschossige Mehrfami- lienhäuser, teilweise auch zweigeschossige Reihenhausbebauung.
Wohn- und Geschäftslage	Gute Wohnlage an einer als Sackgasse gestalteten Anliegerverkehrsstraße.



Umwelteinflüsse	Lageuntypische Immissionen oder Umwelteinflüsse waren bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbar und wurden mir nicht geschildert. Allerdings bestehen ortsübliche Beeinträchtigungen durch den Flugverkehr zum Flughafen Düsseldorf.
Versorgungseinrichtungen	Einige Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im fußläufigen Umfeld der Wohnbebauung. Ansonsten wird auf das ca. 1,5 km südwestlich gelegene und sehr gut ausgebaute Nebenzentrum von Essen-Kettwig sowie die Essener Innenstadt verwiesen.
Naherholungsmöglichkeiten	Wenige hundert Meter östlich des Bewertungsobjektes beginnt der Kettwiger Stadtwald. Des Weiteren liegt der Ortsteil in einer Schleife der Ruhr mit den entsprechenden Naherholungsmöglichkeiten.
Grundstücksgestalt und -Form	Stark verwinkelter, für eine Bebauung nur mit Einschränkungen zweckmäßiger Grundstückszuschnitt mit teilweise erheblichem Gefälle nach Südwesten. Die genaue Form der Liegenschaft kann Anlage 2 entnommen werden.
Straßenausbau	Die Neckarstraße ist vollständig ausgebaut. Die Fahrbahnen sind asphaltiert und es besteht ein einseitig befestigter Bürgersteig.



Die Straße ist beleuchtet.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Bergbau

Hinweise auf eventuelle bergbauliche Einflüsse ergeben sich weder aus dem Grundbuch (z. B. Bergschädenminderverzicht) noch aus den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung.

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.



Bodenbeschaf-
fenheit

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

2.2 **Baubeschreibung**

2.2.1 **Allgemeine Angaben**

Gebäudeart und
Nutzung

Bei der Eigentumswohnanlage Schmachtenbergstraße / Neckarstraße 52-74 handelt es sich um einen zwischen sechs- und neugeschossigen Wohnkomplex aus insgesamt 12 hochhausähnlichen Gebäuden. Die Anlage umfasst nach Teilungserklärung 162 Wohnungen, 15 Garagen sowie 149 Einstellplätze.

Die hier zu bewertende Einheit befindet sich im V. Obergeschoss des Gebäudes Neckarstraße 66.



Es handelt es sich um eine Zweizimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Flur, Abstellraum und Loggia. Dem Objekt ist ein Kellerraum zugeordnet.

Baujahr Die Schlussabnahme erfolgte laut Bauakte im Februar 1975.

2.3 **Gemeinschaftseigentum**

2.3.1 **Rohbau / Fassade**

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Beton bzw. Stahlbeton
Bodenplatte	Beton
Kellerwände	Beton
Außenwände	Vermutlich Beton, gegebenenfalls Mauerwerk.
Innenwände	Massivkonstruktion, gegebenenfalls ergänzt durch leichte Trennwände.
Geschossdecken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Laut Zeichnung Stahlbeton-Flachdach



Dacheindeckung/ Dachrand	Vermutlich Flachdachabklebung
Geschosstreppen	Massivkonstruktion
Ver- und Entsorgung	Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonanschluss. Anschluss an die städtische Kanalisation.
Fassaden	Teilweise Putz-, teilweise Waschbetonflächen. Treppenhäuser mit Naturschieferverkleidung.

2.3.2 Treppenhaus

Fußböden und Stufen	Werksteinbelag
Geländer	Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf
Wände	Strukturputz
Decken- und Treppenuntersichten	Glattputz
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Hauseingang	Metalltür mit Drahtglas-Isolierverglasung
Aufzug	Personenaufzug mit einer Tragkraft von 600 kg oder 8 Personen. Wände Metallkonstruktion mit Anstrich, Fußboden Kunststoff, Schiebetür Edelstahl.



Der Aufzug beginnt auf einer Zwischenebene zwischen Erd- und 1. Obergeschoss. Weder die Eingangsebene noch das Kellergeschoss sind hierüber zu erreichen.

Sonstiges

Einwurfschächte für Restmüll sowie Trockensteigleitungen zum Brandschutz auf den Zwischenebenen.

2.3.3 **Kellergeschoss**

Fußboden

Estrich

Wände

Beton mit Anstrich

Decken

Beton

Türen

Abtrennung über Brandschutztüren. Kellerräume mit einfachen Holzbretterwänden.

Heizung

Zentrale Gas-Heizungsanlage

Elektroinstallation

auf Putz

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Trockenraum

Gemeinschaftstrockenraum mit Fliesenboden

Sonstiges

Gemeinschaftlicher Fahrrad-Abstellraum



2.3.4 **Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums ist baujahrstypisch befriedigend bis gut. Vor Ort waren undichte Fenster, ein Reparaturbedarf an der Loggia-Verglasung sowie Feuchteschäden im Keller feststellbar. Des Weiteren wies die Hausverwaltung auf anstehende Reparaturarbeiten an den Fassaden hin.

2.3.5 **Energetische Eigenschaften**

Ein nach Verbrauch erstellter Energieausweis aus dem Jahr 2018 benennt einen Endenergieverbrauch des Gebäudes von 148 kWh/(m²·a) sowie einen Primärenergieverbrauch von 163 kWh/(m²·a).

2.3.6 **Parkdecks und Garagengebäude**

Auf dem Grundstück zwei eingeschossige Parkdecks mit Stellplätzen auf den Dächern. Die Gebäude waren beim Ortstermin nicht zugänglich. Soweit erkennbar, Betonkonstruktion mit Asphaltabklebung auf dem Dach sowie umlaufender Massivbrüstung mit aufgesetztem Stahlgeländer.

Garagenzeile an der nördlichen Grundstücksgrenze. Außerdem eine Einzelgarage am Wendehammer.

2.3.7 **Außenanlagen**

Überwiegend gärtnerisch gestaltete Außenanlagen mit Rasen, diversen Ziersträuchern und Bäumen. Mit Betonsteinen befestigte Wegeführung. Auf dem Gesamtgelände verteilt mehrere Kinderspielplätze.



2.4 **Sondereigentum H V 012**

2.4.1 **Ausstattungsstandard**

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Sanitäre Ausstattung	In der Gäste-Toilette Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartaste sowie Waschbecken mit Einhandarmatur. Waschmaschinenanschluss. Im Badezimmer Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartaste, Waschbecken mit Einhandarmatur sowie Badewanne mit Duschkopf und Einhandarmatur. Die Sanitärräume wurden vor einigen Jahren erneuert. Warmwasserbereitung laut Auskunft der Hausverwaltung zentral.
Innenwandbekleidung der Nassräume	Teilweise ca. 1,70 m hoch, teilweise türhoch gefliest.
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung. Zum Wohnraum Ganzglastür.
Bodenbeläge	Sanitärraum und Küche mit Natursteinfliesen. Ansonsten überwiegend Stäbchenparkett, Abstellraum mit Linoleum.



Heizung	Stahlradiatoren mit Thermostatventilen. Das Gäste-WC ist unbeheizt.
Elektroinstallation	Schalter und Dosen in baujahrstypischer Anzahl und Großflächenoptik
Loggia	Massivkonstruktion mit Fliesenboden. Brüstung außen mit Waschbetonoptik, innen Holzverkleidung. Aufgesetzte Leichtmetallkonstruktion mit Drahtverglasung.
Kellerraum	Mieterkeller entsprechend der Beschreibung beim Gemeinschaftseigentum. Abtrennung über einfache Holzbretterwände. Keine Elektroinstallation und keine elektrische Beleuchtung.

2.4.2 **Baulicher Zustand des Sondereigentums**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Sondereigentums ist befriedigend bis gut.

Undichte Fenster sowie ein Reparaturbedarf an der Verglasung auf der Loggiabrüstung sind nach Rücksprache mit der Hausverwaltung dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen.



3 GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

3.1 **Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften**

Die Grundsätze zur Wertermittlung werden im Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. September 2021, geregelt.

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

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

3.2 **Spezielle Grundlagen**

Diesem Gutachten liegen weiterhin zu Grunde:

Grundbuch	Das Amtsgericht Essen stellte mir mit dem Auftrag am 21. November 2024 eine beglaubigte Ablichtung des Grundbuches von Kettwig beim Amtsgericht Essen, Blatt 5083, zur Verfügung.
-----------	---



Teilungserklärung	Auf meinen Antrag vom 19. Dezember 2024 sandte mir das Amtsgericht Essen am 7. Februar 2025 die Aufteilungspläne zu. Des Weiteren erhielt ich die Teilungserklärung vom 17. Dezember 1973 anlässlich einer Grundbucheinsicht persönlich.
Baulastenverzeichnis	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Amt für Stadtplanung und Bauordnung) vom 16. Januar 2025.
Öffentliche Mittel	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Einwohneramt) vom 19. Dezember 2024.
Zeichnungen	Das Amtsgericht Essen sandte mir am 7. Februar 2025 die Aufteilungspläne zu (Anlage 6).
Wohnfläche	Eine auf den Bauzeichnungen beruhende Wohnflächenermittlung füge ich als Anlage 3 bei.
Kataster	Die Katasterangaben wurden dem Grundbuch entnommen.
Immobilienrichtwert	Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Bereich des Bewertungsobjektes einen Immobilienrichtwert zum 1. Januar 2024 veröffentlicht.
Mietvertrag	Der Mietvertrag wurde mir nicht zur Verfügung gestellt. Ich unterstelle hierin keine wertbeeinflussenden Regelungen.



Richtwert	Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de zum Stichtag 1. Januar 2024.
Bauakte	Die Bauakte bei der Stadt Essen habe ich persönlich eingesehen.
Energieausweis	Einen Energieausweis aus dem Jahre 2018 stellte mir die Hausverwaltung zur Verfügung.

3.3

Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	Keine wertbeeinflussenden Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.
Öffentliche Mittel	Laut Auskunft der Stadt Essen vom 19. Dezember 2024 unterliegt das Bewertungsobjekt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 in der geltenden Fassung noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen.
Baulasten	Die Stadt Essen hatte auf meinen Antrag vom 19. Dezember 2024 am 16. Januar 2025 mitgeteilt, dass keine Baulasten für das Grundstück verzeichnet sind (siehe Anlage 4).



Zulässige Nutzung	Laut Bebauungsplanübersicht im GEO-Portal Ruhr liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des seit 1970 rechtsgültigen Bebauungsplanes „Kettwig-Nord (Wohngebiet NR 2)“. Da der Gebäudekomplex nach dessen Rechtskraft errichtet und genehmigt wurde, unterstelle ich keinen sich hieraus ergebenden Werteeinfluss.
Erschließung	Die Neckarstraße ist voll ausgebaut. Ich gehe deshalb ohne Prüfung davon aus, dass die Erschließungskosten bezahlt sind. Ansonsten wäre der unten ermittelte Verkehrswert um die offenstehenden Beträge anteilig zu mindern.
Baugenehmigung	Aus den Feststellungen vor Ort und der Einsichtnahme in die Bauakte ergeben sich keine Hinweise auf nicht genehmigte Bauteile oder Baukörper.
Grundstücks- qualität	Der aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgeleitete Richtwert basiert auf einer Grundstückstiefe von etwa 40 m. Die tatsächliche Grundstückstiefe ist teilweise größer. Allerdings wird das Gesamtobjekt baulich genutzt. Insofern ist das Grundstück vollständig als Bauland anzusehen.



4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

4.1 **Definition des Verkehrswertes (Marktwert)**

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert:

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

4.2 **Mögliche Wertermittlungsverfahren**

Ergänzend bestimmt § 6 ImmoWertV:

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

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



4.3

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Da das Objekt tatsächlich vermietet ist, werden im vorliegenden Fall beide Verfahren zur Findung des Verkehrswertes herangezogen.



5 VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT

5.1 Immobilienrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsobjektes weist der örtliche Gutachterausschuss den Immobilienrichtwert Nr. 117914 aus. Dieser bezieht sich auf den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen und benennt zum 1. Januar 2024

2.700 €/m²

5.2 Umrechnungsfaktoren

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

- Baujahr

1975 statt 1962

1,051

- Gebäudestandard

Mittel, keine Umrechnung

1,00

- Wohnlage

Im Immobilienrichtwert berücksichtigt

1,00



- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	
≥ 13 WE	0,906
- Balkon / Terrasse	
Vorhanden, keine Umrechnung	1,00
- Stellplatz / Garage	
Bei dem mitvermieteten Stellplatz handelt es sich um ein getrenntes Sondereigentum. Insofern wird hier ein nicht vorhandener Stellplatz unterstellt.	1,00
- Mietsituation	
Vermietet	0,896
- Wohnfläche	
62 statt 69 m²	0,99

5.3

Ausgangswert

Somit errechnet sich ein Ausgangswert für die zu bewertende Wohnung von

$$\begin{array}{l} 2.700 \text{ €/m}^2 \times 1,051 \times 0,906 \times 0,896 \\ \times 0,99 \end{array} \quad 2.281 \text{ €/m}^2$$

Aus der ermittelten Wohnfläche folgen insgesamt

$$62 \text{ m}^2 \times 2.281 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet} \quad \underline{\underline{141.500 \text{ €}}}$$



6 VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT

6.1 Monatliche Mieteinnahmen

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

- Mietrichtwert auf Grundlage des Baujahrs	7,12 €/m ²
- Punktzahl für Lageklasse 5	115
- Punktzahl für Wohnfläche (62 m ²)	98
- Punktzahl für Ausstattung und sonstige Einflüsse (Sanitärräume erneuert, Parkettbelag)	104

Somit beträgt der ortsübliche Mietwert

$$7,12 \text{ €/m}^2 \times 1,15 \times 0,98 \times 1,04, \text{ gerundet} \quad 8,35 \text{ €/m}^2$$

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

$$62 \text{ m}^2 \times 8,35 \text{ €/m}^2 \quad 518 \text{ €/ Monat}$$



6.2 **Ertragswertermittlung**

6.2.1 **Jahreseinnahme**

Die jährliche Rohmiete beträgt dann

518 €/Monat x 12 Monate

6.216 €

6.2.2 **Ausgaben**

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

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

- Verwaltungskosten 412 €

- Mietausfallwagnis

6.216 € x 2 % 124 €

- Instandhaltungskosten

62 m² x 13,50 €/m² 837 €

Gesamt - 1.373 €



6.2.3 **Reinertrag**

Aus der Differenz ergibt sich der
Reinertrag von

4.843 €

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. 17433 für zwei- bis zwölfgeschossige Wohnbauflächen mit einer Baulandtiefe von 40 m gibt der Gutachterausschuss zum 1. Januar 2024 an mit

510 €/m²

Hieraus ergibt sich ein überschlägiger Bodenwert des Grundstückes von

14.197 m² x 510 €/m²

7.240.470 €



Für das Bewertungsobjekt folgt auf Grund der Miteigentumsanteile ein Anteil von

$3,834/1.000 \times 7.240.470 \text{ €}$

27.760 €

6.2.5 **Liegenschaftszinssatz**

Nach den letzten Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen im Grundstücksmarktbericht 2024 beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Weiterverkäufe vermieteten Wohnungseigentums 2,0 % mit einer Standardabweichung von $\pm 1,7$.

Gegenüber den veröffentlichten Mittelwerten hat das Bewertungsobjekt einen höheren Kaufpreis pro m² sowie überdurchschnittliche Mieteinnahmen. Diese Eigenschaften wirken wertsteigernd und rechtfertigen einen Abschlag auf den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von ca. 10 bis 15 % und somit einen objektspezifischen Ansatz von 1,5 %.

6.2.6 **Reinertragsanteil des Bodens**

Der Reinertragsanteil des Bodens einschließlich der Erschließungskosten ist abzuziehen.



Bodenwertanteil wie oben ermittelt:

27.760 €

27.760 € x 1,5 %

- 416 €

6.2.7 **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen**

Es ergibt sich ein Reinertrag der baulichen Anlagen von:

4.843 € - 416 €

4.427 €

6.2.8 **Restnutzungsdauer**

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

Für die Wohnanlage als Bewertungsobjekt gesamt sind jedoch kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung zu berücksichtigen. Hieraus folgt eine Bewertung gemäß Anlage 2 ImmoWertV mit 4 (von 20) Modernisierungspunkten. Es errechnet sich gemäß den dort benannten Berechnungsgrundlagen eine Restnutzungsdauer von



$$0,73 \times 50^2 / 80 - 1,577 \times 50 \\ + 1,1133 \times 80$$

33 Jahre

6.2.9 **Vervielfältiger**

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 % und einer Restnutzungsdauer von 33 Jahren ergibt sich gemäß Annex zur ImmoWertV ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von 25,88.

6.2.10 **Ertragswert des Miteigentumsanteils**

Der Ertragswert beträgt somit

$$4.427 \text{ €} \times 25,88$$

114.571 €

Bodenwertanteil

27.760 €

Ertragswert des Miteigentumsanteils
gesamt, gerundet

142.500 €



7 VERKEHRSWERT

7.1 Vorläufiger Vergleichswert

Unter Punkt 5 wurde der vorläufige Vergleichswert der Wohnung errechnet mit

141.500 €

7.2 Vorläufiger Ertragswert

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

142.500 €

7.3 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Laut Auskunft der Wohnungseigentumsverwaltung besteht eine marktübliche Instandhaltungsrücklage. Anstehende Maßnahmen an Fassaden, Balkonen und Fenstern sowie sonstige Kleinreparaturen sind hierdurch gedeckt. Ein Werteeinfluss ergibt sich insofern nicht.



7.3.2 **Mängel und Schäden am Sondereigentum**

Am Sondereigentum waren keine wertbeeinflussenden Mängel und Schäden feststellbar oder wurden mir geschildert.

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 sind die Ergebnisse beider Berechnungsverfahren nahezu identisch.

Somit ergibt sich ein Ausgangswert von 142.000 €

Die Berechnungen beruhen im Wesentlichen auf Daten zum 1. Januar 2024. Diverse Marktteilnehmer berichten jedoch von einem nicht unerheblichen Nachfragerückgang im Laufe des Jahres. Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein Wertabschlag nach sachverständiger Einschätzung in einer Größenordnung von ca. 3 bis 7 %, im Mittel etwa 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 3,834/1.000 am Grundstück Neckarstraße 52-74 in 45219 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung H im V. Obergeschoss, (im) Aufteilungsplan mit H V 012 bezeichnet, und dazugehörigem Kellerraum H 12 zum Wertermittlungsstichtag 25. Februar 2025 einen Verkehrswert für angemessen in Höhe von

135.000 Euro

in Worten: einhundertfünfunddreißigtausend Euro

Mülheim an der Ruhr, den 19. März 2025

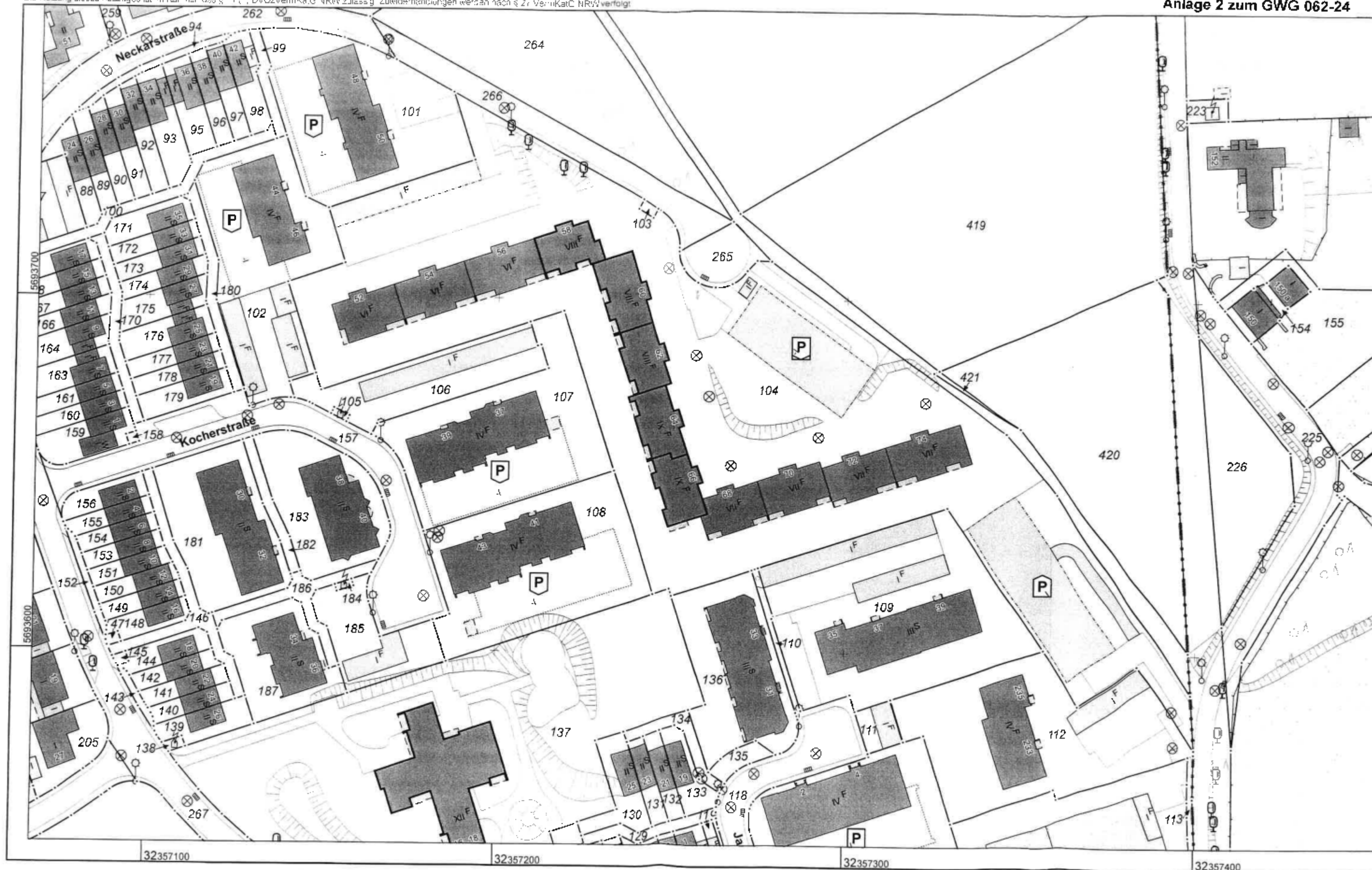
Wendort



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



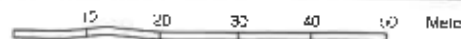
Darstellung aus Amtlicher Lageplan Lizenz Nr. 1/2012
mit Genehmigung vom Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster
der Stadt Essen



Stadt Essen
Katasteramt
Lindenallee 10
45127 Essen

Flurstück 104
Flur 69
Gemarkung: Kettwig
Neckarstr. 70 Essen u.a.

Maßstab 1 : 1000



Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

- mit kommunalen Ergänzungen -
Stadtgrundkarte 1:1000

Erstellt: 20.12.2024
Zeichen: E1-03921

**ERMITTLUNG DER WOHNFLÄCHE**

in Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung auf Grundlage der Zeichnungen in der Bauakte. Für die Anwendung der WoFIV liegen keine geeigneten Pläne vor.

Diele

	1,47 m x 3,23 m	
+	1,15 m x 2,11 m	7,17 m ²

AB

1,25 m x 1,15 m	1,44 m ²
-----------------	---------------------

Bad

2,21 m x 1,73 m	3,82 m ²
-----------------	---------------------

Küche

3,76 m x 2,45 m	9,21 m ²
-----------------	---------------------

WC

1,51 m x 2,295 m	3,47 m ²
------------------	---------------------

Wohnen

5,26 m x 4,01 m	21,09 m ²
-----------------	----------------------



Schlafen

3,635 m x 3,905 m

14,19 m²

Loggia zu ½

3,745 m x 1,625 m x 0,5

3,04 m²

Zwischensumme

63,43 m²

Abzüglich 3 % für Innenputz, Wandverkleidungen
u.ä.

- 1,90 m²

Gesamt

61,53 m²

Gerundet

62,00 m²

Mülheim an der Ruhr, den 13. März 2025

We - Te



STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister

**Amt für Stadtplanung und
Bauordnung**

Deutschlandhaus, Lindenallee 10
45127 Essen

Baulasten

Herr Wehrauch

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

16.01.2025

Stadt Essen · Stadttamt 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 - Kettwig Neckarstr. 12-14
Schmachtenbergstr.

Gemarkung Kettwig
Flur 69
Flurstück 104

Aktenzeichen **61-1-5-00101-2025**

Antragsteller Wendorff
Bausachverständige

Antrag vom 19.12.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Baulastenverzeichnis von Essen sind zu Lasten des oben genannten Grundstücks
keine Baulasten eingetragen.

BAULASTENAUSKUNFT UND GEBÜHRENBESCHEID

Nach Tarifstelle 3.1.5.6.4 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das
Land NW (AVerwGebO NRW) und des Allgemeinen Gebührentarifs zur AVerwGebO
NRW in der jeweils gültigen Fassung ist eine Gebühr von

30,00 €

zu entrichten.

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

Vertragsgegenstand (bei Zahlung angeben): 36-3.442721.6-0356

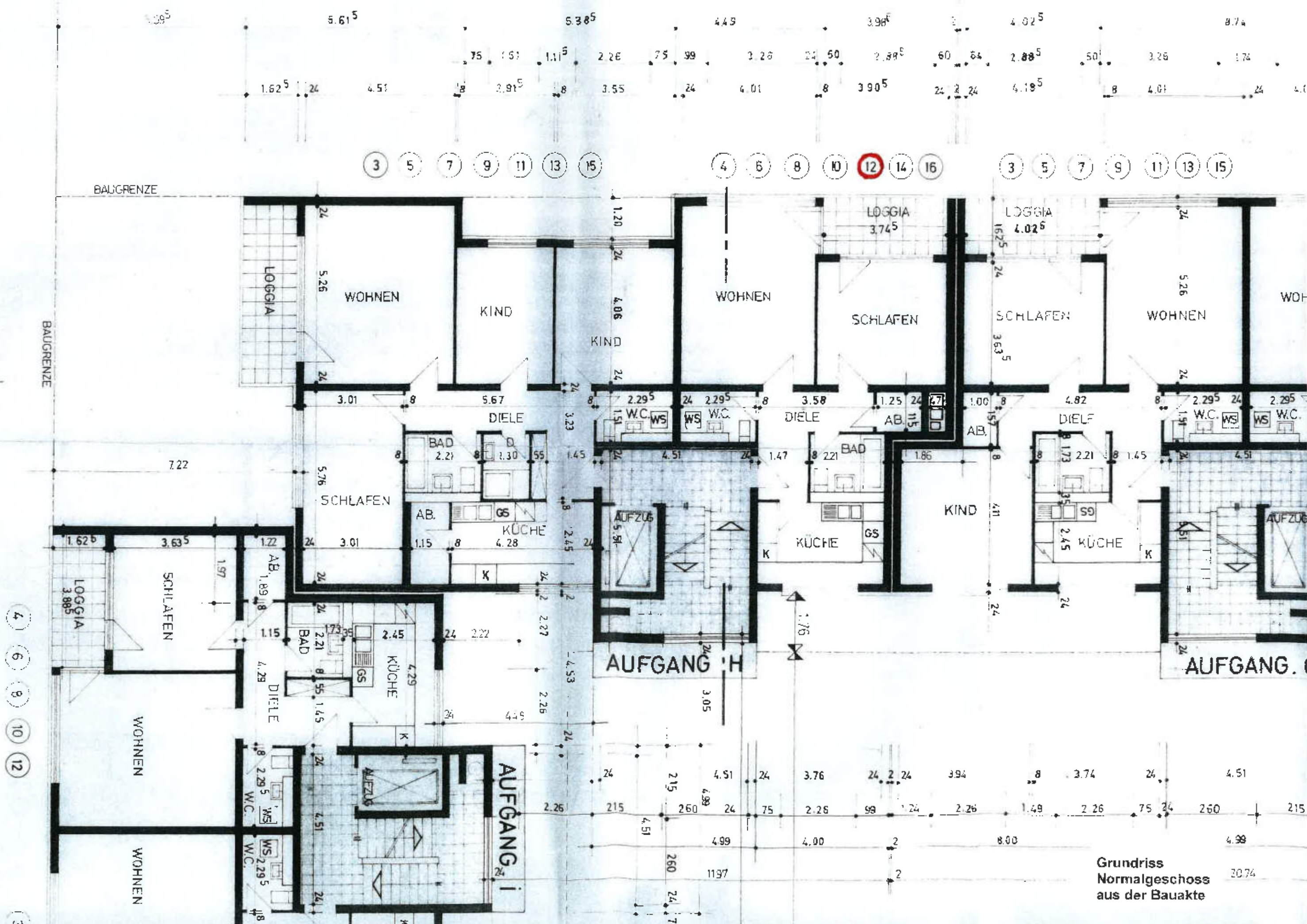
KONTEN: Sparkasse Essen IBAN: DE09360501050000560003
BIC: SPESDE33XXX

Postbank Essen IBAN: DE96360100430000288438
BIC: PBNKDEFFXXX

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



www.essen.de



Grundriss
Normalgeschoss
aus der Bauakte

