



Wendorff • Tourainer Ring 4 • 45468 Mülheim an der Ruhr

Dipl.-Ing.
Eike Jürgen Wendorff
ArchitektVon 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-
stückenVon 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: 185 K 158/24	Datum: 25. Juni 2025	
Objekt/Titel	Eigentumswohnung Nr. 14 des Aufteilungs- planes in der Wohnanlage Lübecker Straße 33 in 45145 Essen		
Thema	Verkehrswert nach äußerem Eindruck		
Umfang	35 Seiten Text 19 Seiten Anlagen	5 Ausfertigungen -- Ausfertigung	

Verkehrswert (nach äußerem Ein- druck)	43.000 €
--	-----------------

Verteiler	5 x Amtsgericht 1 x PDF-Datei 1 x PDF-Datei (anonymisierte Internetversion)	
Bearbeitung	Zeichen: GWG 039-25 We-Te	Datum: 13. Oktober 2025

Wendorff
Bausachverständige
Tourainer Ring 4
45468 Mülheim a. d. RuhrTelefon (0208) 48 80 29
Telefax (0208) 48 65 97www.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
3	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	
3.1	Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften	Seite 16
3.2	Spezielle Grundlagen	Seite 16
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	Seite 18
4	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	
4.1	Definition des Verkehrswertes	Seite 20
4.2	Mögliche Wertermittlungsverfahren	Seite 20
4.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 21



5	VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT	
5.1	Immobilienrichtwert	Seite 22
5.2	Umrechnungsfaktoren	Seite 22
5.3	Ausgangswert	Seite 23
6	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	
6.1	Monatliche Mieteinnahmen	Seite 25
6.2	Ertragswertermittlung	Seite 26
7	VERKEHRSWERT	
7.1	Vorläufiger Vergleichswert	Seite 31
7.2	Vorläufiger Ertragswert	Seite 31
7.3	Besondere, objektspezifische Grund- stücksmerkmale	Seite 31
7.4	Verkehrswert	Seite 33

Anlagen:

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



1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auf Grund des Beschlusses vom 25. Juni 2025 beauftragte mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben gleichen Datums, ein Gutachten über den Verkehrswert des 5.548/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Lübecker Straße 33 in 45145 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 14 (ohne Kellerraum) 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**

5.548/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 14 (ohne Kellerraum), eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Frohnhausen beim Amtsgericht Essen, Blatt 3355.

1.2.2 **Kataster**

Der Miteigentumsanteil besteht am Grundstück Gemarkung Frohnhausen, Flur 35, Flurstück 322 (Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Lübecker Str. 33).



1.2.3 **Größe**

Laut Grundbuch 625 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 6. August 2025 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht bat ich zu einem Ortstermin für

Montag, den 25. August 2025, 13:00 Uhr.

Ich habe das Grundstück sowie das Gebäude Lübecker Straße 33 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.

Das Sondereigentum und das Kellergeschoss waren nicht zugänglich.



1.6 **Wertermittlungstichtag**

Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens ist das Datum der Ortsbe-sichtigung, nämlich der

25. August 2025.

1.7 **Qualitätstichtag**

Der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag.

1.8 **Allgemeine Wertverhältnisse**

Bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücks-markt, z. B. der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwick-lungen des Gebietes, verweise ich u. a. auf die aktuellen Veröffentli-chungen 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 Klingelschilder der zu bewertenden Wohnung sind beschriftet. Weitere Angaben sind mir nicht möglich.

1.11 **Hausgeld**

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt das Hausgeld monatlich 137 € zuzüglich 35 € für Rücklagen, wurde jedoch in der nahen Vergangenheit nur unregelmäßig gezahlt.



2 O B J E K T B E S C H R E I B U N G

2.1 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl	Kreisfreie Stadtgemeinde Essen, zum Wert- ermittlungstichtag ca. 590.000 Einwohner.
Lage im Stadtgebiet	Im Stadtteil Frohnhausen gelegen, ca. 3,5 km Luftlinie westlich des Stadtzentrums von Essen.
Verkehrsanbindung	Über diverse Verbindungsstraßen erreicht man Luftlinie ca. 500 m südöstlich die A 40 an der Anschlussstelle Essen- Frohnhausen. Hierüber gelangt man u.a. östlich zur Essener Innenstadt. Diverse Haltestellen von Bus- und Straßen- bahnlinien sind fußläufig erreichbar.
Nachbarschaft	Überwiegend zweigeschossige, teilweise auch drei- bis viergeschossige Wohnbe- bauung mit ausgebauten Dachgeschossen.
Wohn- und Geschäftslage	Mittlere Wohnlage an einer Anliegerver- kehrsstraße.
Umwelteinflüsse	Lageuntypische Immissionen oder Umwelt- einflüsse waren bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbar und wurden mir nicht ge- schildert.



Versorgungseinrichtungen	Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung im Stadtteil. Ansonsten wird auf die Essener Innenstadt verwiesen.						
Naherholungsmöglichkeiten	Ca. 1 km nördlich erreicht man den Gerviniuspark, ca. 1 km südlich die Grünflächen im Stadtteil Essen-Margarethenhöhe.						
Grundstücksgestalt und -Form	Im Wesentlichen nahezu quadratischer, für eine innerstädtische Bebauung zweckmäßiger Grundstückszuschnitt. Das Gelände steigt nach Süden an.						
	<table><tr><td>Straßenfront</td><td>ca. 25 m</td></tr><tr><td>Mittlere Breite</td><td>ca. 25 m</td></tr><tr><td>Mittlere Tiefe</td><td>ca. 25 m</td></tr></table>	Straßenfront	ca. 25 m	Mittlere Breite	ca. 25 m	Mittlere Tiefe	ca. 25 m
Straßenfront	ca. 25 m						
Mittlere Breite	ca. 25 m						
Mittlere Tiefe	ca. 25 m						
Straßenausbau	Die Lübecker Straße ist voll ausgebaut. Die Fahrbahnen sind asphaltiert, die Gehwege 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. 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

Die Eigentumswohnanlage besteht aus einem viergeschossigen, voll unterkellerten und einseitig angebauten Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Insgesamt befinden sich in der Wohnanlage ein Ladenlokal im Erdgeschoss ursprünglich, zwölf Wohnungen sowie zwei als „Nutzfläche“ bezeichnete Einheiten im Dachgeschoss.

Bei der zu bewertenden Eigentumswohnung handelt es sich um eine als Nutzfläche im Dachgeschoss links bezeichnete Einheit. Die Nutzung als Wohnfläche wurde laut Bauakte im Jahre 1983 genehmigt. Nach Zeichnung besteht die Wohnung aus zwei Zimmern, Flur, Bad und Küche. Ein Keller-raum ist nicht vorhanden.

Mit einer weiteren, nachträglich genehmigten Wohnung im Dachgeschoss verfügt das Objekt somit über insgesamt 14 Wohnungen.

Baujahr

Schlussabnahme des Ursprungsgebäudes laut Bauakte am 7. Dezember 1965. Die Schlussabnahme des Dachgeschossausbaus erfolgte am 13. August 1984.



2.2.2 **Gemeinschaftseigentum**

2.2.2.1 Rohbau / Fassaden

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Laut Baubeschreibung Kiesstampfbeton
Bodenplatte	Vermutlich Beton oder Stampfbeton
Kellerwände	Laut Baubeschreibung Kalksandstein
Außenwände	Laut Baubeschreibung Hochlochziegel
Innenwände	Laut Baubeschreibung Kalksand- bzw. Zementschwemmsteine
Geschossdecken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Verzimmertes, einseitig abgewalmtes Satteldach
Dacheindeckung/ Dachrand	Laut Baubeschreibung Tonhohlpfalzziegel. Dachrinnen und Fallrohre Zinkblech. Dachgauben mit Kunstschieferverkleidung.
Geschosstreppen	Massivkonstruktion
Ver- und Entsorgung	Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonanschluss, Anschluss an die städtische Kanalisation.
Fassaden	Straßen- und rückseitig Ziegelverblendung, Giebelfassade mit Naturschieferverkleidung.



Balkone	Massivkonstruktion mit Stahlgeländer und aufgesetztem Stahlhandlauf
---------	---

2.2.2.2 Treppenhaus

Fußböden und Stufen	Werksteinbelag
---------------------	----------------

Geländer	Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf.
----------	---------------------------------------

Wände	Strukturputz mit Anstrich
-------	---------------------------

Decken und Treppenuntersichten	Glattputz
--------------------------------	-----------

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
---------	--

Eingangstür	Metallkonstruktion mit Isolierverglasung und integrierter Klingelanlage
-------------	---

2.2.2.3 Keller

Der Keller war zur Besichtigung nicht zugänglich.

Nach Auskunft der Hausverwaltung besteht eine Gasheizung, die 2026 durch einen Fernwärmeanschluss ersetzt werden soll.

2.2.2.4 Außenanlagen

Befestigung	Asphaltierte Durchfahrt zum rückwärtig angrenzenden Garagenhof
-------------	--



Einfriedung Einfriedung über Stahlzaun, Hecken und angrenzende Garagen.

Aufwuchs Rückwärtige Rasenfläche mit Ziersträuchern

2.2.2.5 Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums ist, soweit erkennbar, im Allgemeinen befriedigend. Laut Auskunft der WEG-Verwaltung sind aktuell keine wesentlichen, wertbeeinflussenden Mängel oder Schäden bekannt.

2.2.3 **Energetische Eigenschaften**

Ein nach Energieverbrauch ausgestellter Energieausweis aus dem Jahre 2018 benennt einen Endenergieverbrauch des Gebäudes von 101,9 kWh/(m²·a) sowie einen Primärenergieverbrauch von 112,1 kWh/(m²·a).

2.2.4 **Sondereigentum**

2.2.4.1 Ausstattungsstandard

Soweit von außen erkennbar, hat die Wohnung Kunststofffenster mit Isolierverglasung in den Dachgauben. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

2.2.4.2 Baulicher Zustand des Sondereigentums

Mangels abweichender Angaben gehe ich vorerst von einem baujahrstypisch durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand aus.



2.2.4.3 Kellerraum

Laut vorliegenden Unterlagen ist der Wohnung kein Kellerraum zugeordnet.



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 25. Juni 2025 eine beglaubigte Ablichtung des Wohnungsgrundbuches von Frohnhausen beim Amtsgericht Essen, Blatt 3355, zur Verfügung.
-----------	---



Teilungserklärung	Auf meinen Antrag vom 14. Juli 2025 hin erhielt ich vom Amtsgericht Essen die Teilungserklärung vom 1. März 1983.
Baulastenverzeichnis	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Amt für Stadtplanung und Bauordnung) vom 28. Juli 2025.
Öffentliche Mittel	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Einwohneramt) vom 14. Juli 2025.
Zeichnungen	Mit der Teilungserklärung erhielt ich die Aufteilungspläne in teilweise schlechter Qualität. Vor diesem Hintergrund füge ich die Grundrisse Erdgeschoss, Kellergeschoss und Dachgeschoss (in der ursprünglichen Version) ebenso bei wie einen Grundriss sowie einen Schnitt zum genehmigten Dachgeschossausbau (Anlage 6).
Wohnflächenberechnung	Die Bauakte beinhaltet eine Wohnflächenberechnung für die hier zu bewertende Wohnung (Anlage 3). Mangels eigener Besichtigungsmöglichkeit wird deren Richtigkeit unterstellt.
Kataster	Die Katasterangaben wurden dem Grundbuch entnommen.
Immobilienrichtwert	Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Bereich des Bewertungsobjektes einen Immobilienrichtwert zum 1. Januar 2025 veröf-



fentlich.

Richtwert	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	Einen Energieausweis aus 2018 erhielt ich über die Hausverwaltung.

3.3

Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	In Abteilung II des Grundbuchs von Essen, Blatt 3355, ist eingetragen: Grunddienstbarkeit (Wegerecht und Rechte zur Verlegung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Frohnhausen, Flur 35, Flurstück 323 und 324. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 31. Juli 1959 eingetragen am 31. August 1959. ist von Frohnhausen Blatt 3304 hierher übertragen am 04. Juli 1983.
--	--



Öffentliche Mittel	Laut Auskunft der Stadt Essen vom 14. Juli 2025 unterliegt das Objekt 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	Gemäß Auskunft der Stadt Essen vom 28. Juli 2025 sind zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks keine Baulasten eingetragen (Anlage 4).
Zulässige Nutzung	Laut Bebauungsplanübersicht im Geoportal Ruhr liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Die mögliche Nutzung richtet sich somit nach Baugesetzbuch § 34 zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
Erschließung	Die Lübecker Straße ist voll ausgebaut. Ich gehe deshalb ohne Prüfung davon aus, dass die Erschließungskosten bezahlt sind. Andernfalls sind die unten ermittelten Verkehrswerte um die offenstehenden Beträge zu mindern.
Baugenehmigung	Nach Einsicht in die Bauakte sind das Gebäude sowie der nachträgliche Dachgeschossausbau genehmigt.



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. 117459 aus. Dieser bezieht sich auf den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen und benennt zum 1. Januar 2025

2.050 €/m²

5.2 Umrechnungsfaktoren

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

- Baujahr

1965 statt 1962

1,01

- Gebäudestandard

Einfach bis mittel

0,843

- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

≥ 13 WE

0,906



- Balkon / Terrasse	
Nicht vorhanden	0,899
- Stellplatz / Garage	
Nicht vorhanden	1,00
- Mietsituation	
Vermietet	0,905
- Wohnfläche	
37 statt 69 m ²	0,965

5.3

Ausgangswert

Somit errechnet sich ein Ausgangswert für die zu bewertende Wohnung von

$$\begin{aligned} & 2.050 \text{ €/m}^2 \times 1,01 \times 0,843 \times 0,906 \\ & \times 0,899 \times 0,905 \times 0,965 \end{aligned} \quad 1.242 \text{ €/m}^2$$

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss (= 4. OG) ohne Aufzug und hat, soweit erkennbar, eine Vielzahl von Schrägen. Diese abweichenden Qualitäten begründen nach sachverständiger Einschätzung einen nicht unerheblichen Wertabschlag von ca. 5 bis 10 %, im Mittel 7,5 %. Hieraus folgt ein Ausgangswert von

$$1.242 \text{ €/m}^2 \times 0,925, \text{ gerundet} \quad 1.150 \text{ €/m}^2$$



Aus der ermittelten Wohnfläche folgen
insgesamt

37 m² x 1.150 €/m², gerundet

42.500 €

Den fehlenden Kellerraum berücksich-
tige ich unter Punkt 7.3 bei den be-
sonderen, objektspezifischen Grund-
stücksmerkmalen.



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	6,91 €/m ²
- Punktzahl für Lageklasse 3	100
- Punktzahl für Wohnfläche (37 m ²)	108
- Punktzahl für Ausstattung und sonstige Einflüsse (Dachgeschosswohnung, fehlender Balkon)	89

Danach beträgt der ortsübliche Mietwert

$$6,91 \text{ €/m}^2 \times 1,08 \times 0,89 = 6,64 \text{ €/m}^2$$

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

$$37 \text{ m}^2 \times 6,64 \text{ €/m}^2 = 246 \text{ €/Monat}$$



6.2 **Ertragswertermittlung**

6.2.1 **Jahreseinnahme**

Die jährliche Rohmiete beträgt dann

246 €/Monat x 12 Monate

2.952 €

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

2.952 € x 2 % 59 €

- Instandhaltungskosten

37 m² x 13,80 €/m² 511 €

Gesamt - 990 €



6.2.3 **Reinertrag**

Aus der Differenz ergibt sich der
Reinertrag von

1.962 €

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. 17459 für zwei- bis fünfgeschossige Wohnbauflächen mit einer Baulandtiefe von 40 m gibt der Gutachterausschuss zum 1. Januar 2025 an mit

370 €/m²

Das als Grunddienstbarkeit eingetragene Wege- und Leitungsrecht rechtfertigt einen überschlägigen Abzug in einer Größenordnung von ca. 5 bis 10 % und somit einen Ausgangswert von gerundet

340 €/m²



Somit ergibt sich ein überschlägiger
Bodenwert des Gesamtgrundstückes
von

$$625 \text{ m}^2 \times 340 \text{ €/m}^2$$

212.500 €

Für das Bewertungsobjekt folgt auf
Grund der Miteigentumsanteile ein
Anteil von

$$5.548/100.000 \times 212.500 \text{ €}$$

11.790 €

6.2.5 **Liegenschaftszinssatz**

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

Gegenüber den veröffentlichten Mit-
telwerten hat das Bewertungsobjekt
einen deutlich niedrigeren Kaufpreis
pro m^2 sowie unterdurchschnittliche
Mieteinnahmen. Diese Eigenschaften
wirken nicht unerheblich wertmin-
dernd und rechtfertigen einen Zu-
schlag auf den durchschnittlichen
Liegenschaftszinssatz von ca. 15 bis



20 % und somit einen objektspezifischen Ansatz von 2,1 %.

6.2.6 **Reinertragsanteil des Bodens**

Der Reinertragsanteil des Bodens einschließlich der Erschließungskosten ist abzuziehen.

Bodenwertanteil wie oben ermittelt:
11.790 €

11.790 € x 2,1 %

- 248 €

6.2.7 **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen**

Es ergibt sich ein Reinertrag der baulichen Anlagen von:

1.962 € - 248 €

1.714 €

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, soweit erkennbar, lediglich kleine Modernisierungen im



Rahmen der Instandhaltung zu berücksichtigen. Hieraus folgt eine Bewertung gemäß Anlage 2 ImmoWertV mit 2 (von 20) Modernisierungspunkten. Es errechnet sich nach der dort veröffentlichten Formel eine Restnutzungsdauer von

$$1,0767 \times 60^2 / 80 - 2,2757 \times 60 \\ + 1,3878 \times 80$$

23 Jahre

6.2.9 **Vervielfältiger**

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,1 % und einer Restnutzungsdauer von 23 Jahren ergibt sich gemäß Annex zur ImmoWertV ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von 18,10.

6.2.10 **Ertragswert des Miteigentumsanteils**

Der Ertragswert beträgt somit

$$1.714 \text{ €} \times 18,10$$

31.023 €

Bodenwertanteil

11.790 €

Ertragswert des Miteigentumsanteils
gesamt

43.000 €



7 VERKEHRSWERT

7.1 Vorläufiger Vergleichswert

Unter Punkt 5 wurde der vorläufige Vergleichswert der Wohnung errechnet mit

42.500 €

7.2 Vorläufiger Ertragswert

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

43.000 €

7.3 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Nach Auskunft der Hausverwaltung bestand zum Ende des Jahres 2024 eine Instandhaltungsrücklage von ca. 59.000 €. Hiervon entfallen auf das Bewertungsobjekt auf Grund der Miteigentumsanteile

59.000 € x 5.548/100.000, gerundet

3.300 €



Wesentliche Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum sind nicht bekannt. Insofern wird die Rücklage als angemessen angesehen und ergibt sich kein Werteinfluss.

7.3.2 **Eintragungen im Grundbuch**

Durch die vorhandenen Eintragungen ergibt sich üblicherweise kein Werteinfluss auf eine einzelne Wohnung in der Gesamtanlage.

7.3.3 **Fehlender Keller**

Laut mir zur Verfügung stehenden Unterlagen verfügt die zu bewertende Wohnung nicht über einen Abstellraum im Untergeschoss oder eine vergleichbare Fläche.

Statistisch gesicherte Erkenntnisse über einen hieraus folgenden Werteinfluss liegen nicht vor. Unterstellt man eine Mindestgröße des Kellerraums von ca. 6 m² und etwa 40 bis 50 % des Ansatzes aus dem Vergleichswert pro m², so errechnet sich ein Werteinfluss von ca.

6 m² x 1.150 €/m² x 0,45, gerundet

- 3.000 €



7.3.4 **Baujahr des Dachgeschossausbaus**

Für die Bewertung wurde das Baujahr der Gesamtanlage 1965 zu Grunde gelegt. Der Dachgeschossausbau erfolgte jedoch erst ca. 20 Jahre später. Gesicherte statistische Erkenntnisse über einen entsprechenden Werteinfluss stehen nicht zur Verfügung. Nach sachverständiger Einschätzung begründet der spätere Ausbau einen Zuschlag in einer Größenordnung von ca. 4 bis 5 % des Ausgangswertes und somit von gerundet

+ 2.000 €

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 nahezu identisch. Allerdings kommt das Objekt auf Grund seiner Lage, Größe und Ausstattungsqualitäten vorrangig für eine Vermietung in Frage. Daher ist dem Ertragswertverfahren ein höherer Stellenwert beizumessen.



Somit errechnet sich ein Ausgangswert wie folgt:

- Vorläufiger Ertragswert	43.000 €
- Wertabzug durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- 3.000 € + 2.000 €	<u>- 1.000 €</u>
Gesamt	42.000 €

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 aktuellen Jahres.

Zum anderen war jedoch eine Besichtigung der Wohnung nicht möglich. Insofern verbleibt ein entsprechendes Risiko bei dem möglichen Erwerberkreis.

Vor diesem Hintergrund ist insgesamt ein weiterer Anpassungsfaktor in einer Größenordnung von 2 bis 3 %, im Mittel etwa 2,5 %, gerechtfertigt.

Unter den genannten Voraussetzungen sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsrichtlinien und -merkmale und der Lage auf dem Grundstücksmarkt halte ich für den Miteigentumsanteil von 5.548/100.000 am Grundstück Lübecker Straße 33 in 45145 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 14 ohne Kellerraum zum Wertermittlungstichtag 25. August 2025 einen Verkehrswert nach äußerem Eindruck für angemessen in Höhe von



43.000 Euro

in Worten: dreiundvierzigtausend Euro

Mülheim an der Ruhr, den 13. Oktober 2025

Wendort

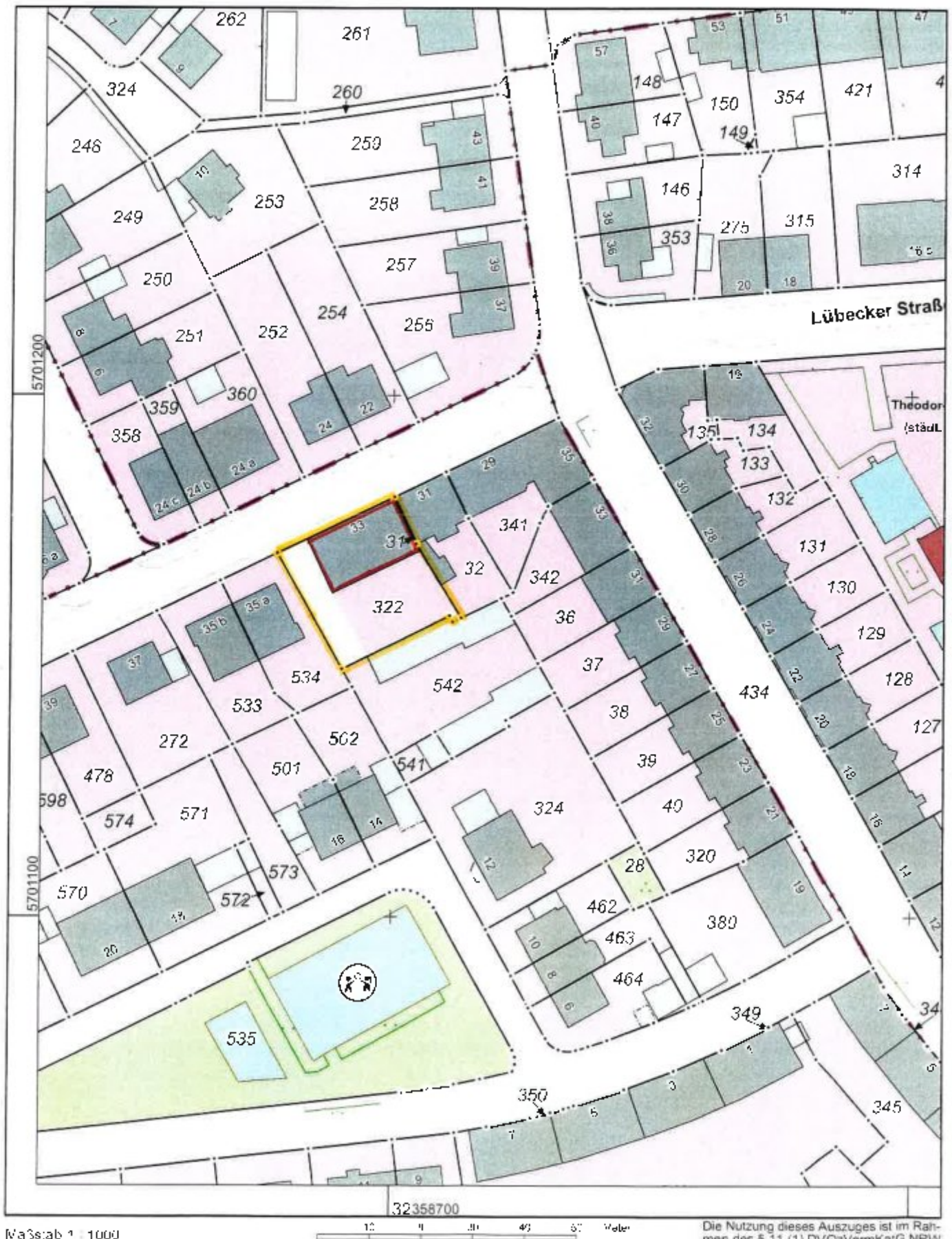
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.



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

Flurstück: 322
Flur: 35
Gemarkung: Frohnhausen
Lübecker Str. 33 Essen

Erstellt: 16.07.2025
Zeichen: El-Nr. 2324



Na3S2O3 = 100g

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Bauvorhaben: Lübecker Str. 33

WohnflächenberechnungDachgeschoss links

Flur	$3,65 \times 1,22$	$\times 0,97$	=	4,32
Küche	$1,99 \times 2,22$	$\times 0,97$	=	4,29
Schlafen	$3,76 \times 2,22$ $+ 1,97 \times 1,20$	$\times 0,97$	=	10,39
Bad	$2,10 \times 1,78$ $+ 0,30 \times 0,98$ $+ 0,40 \times 0,35$	$\times 0,97$	=	3,21
Wohnen	$2,70 \times 2,85$ $+ 2,22 \times 2,29$ $+ 1,97 \times 1,44$	$\times 0,97$	=	15,15
				<u>37,36 qm</u>

**STADT ESSEN****Der Oberbürgermeister****Amt für Stadtplanung und
Bauordnung****Deutschlandhaus, Lindenallee 10
45127 Essen****Baulasten**

Frau Münsberg

Raum 260

Telefon +49 201 88 61122

Telefax +49 201 88 61005

E-Mail lydia.muensberg@amt61.essen.de

28.07.2025

Stadt Essen - Stadttamt 61-I-3 45127 Essen

Wendorff
Bausachverständige
Tourainer Ring 4
45468 Mülheim an der Ruhr

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Essen**

Grundstück Essen - Frohnhausen Lübecker Str. 33

Eemarkung Frohnhausen
Flur 35
Flurstück 322

Aktenzeichen **61-1-5-04562-2025**

Antragsteller Wendorff
Bausachverständige

Antrag vom 14.07.2025

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 NRW (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): 36-3.446991.1-0356

KONTEN: Sparkasse Essen IBAN: DE09360501050000560003
BIC: SPESDE33XXX

Postbank Essen IBAN: DE95360100430000288438
BIC: PBNKDEFFXXX

www.essen.de