



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

Auftraggeber	Amtsgericht Essen Zweigertstraße 52 45130 Essen	
Auftrag	Zeichen: 180 K 12/25	Datum: 14. Mai 2025
Objekt/Titel	Sondereigentum Nr. 1 und K 1 des Aufteilungsplanes in der Wohnanlage Ruhrallee 19 in 45138 Essen	
Thema	<b>Verkehrswert überwiegend nach äußerem Eindruck</b>	
Umfang	30 Seiten Text 14 Seiten Anlagen	4 Ausfertigungen -- Ausfertigung

<b>Verkehrswert</b> (überwiegend nach äußerem Eindruck)	<b>32.000 €</b>
---	-----------------

Verteiler	4 x Amtsgericht 1 x PDF-Datei 1 x PDF-Datei (anonymisierte Internetversion)	
Bearbeitung	Zeichen: GWG 029-25 We-Te	Datum: 20. August 2025

Wendorff  
Bausachverständige  
Tourainer Ring 4  
45468 Mülheim a. d. Ruhr  
  
Telefon (0208) 48 80 29  
Telefax (0208) 48 65 97  
[www.wendorff-sv.de](http://www.wendorff-sv.de)  
[info@wendorff-sv.de](mailto:info@wendorff-sv.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	
1.1	Auftrag und Zweck des Gutachtens	Seite 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	OBJEKTBESCHREIBUNG	
2.1	Lage und Grundstücksbeschreibung	Seite 8
2.2	Baubeschreibung	Seite 11
2.3	Gemeinschaftseigentum	Seite 12
2.4	Sondereigentum Nr. 1	Seite 14
3	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	
3.1	Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften	Seite 15
3.2	Spezielle Grundlagen	Seite 15
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	Seite 17
4	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	
4.1	Definition des Verkehrswertes	Seite 19
4.2	Mögliche Wertermittlungsverfahren	Seite 19
4.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 20



5	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	
5.1	Monatliche Mieteinnahmen	Seite 21
5.2	Ertragswertermittlung	Seite 22
6	VERKEHRSWERT	
6.1	Vorläufiger Ertragswert	Seite 28
6.2	Besondere, objektspezifische Grund- stücksmerkmale	Seite 28
6.3	Verkehrswert	Seite 29

Anlagen:

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



# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auf Grund des Beschlusses vom 14. Mai 2025 beauftragte mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben gleichen Datums, ein Gutachten über den Verkehrswert des 162/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Ruhrallee 19 in 45138 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 1 und K 1 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**

162/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 1 und K 1 des Aufteilungsplanes im Untergeschoss des Gebäudes, eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Essen beim Amtsgericht Essen, Blatt 8198

### 1.2.2 **Kataster**

Der Miteigentumsanteil besteht am Grundstück Gemarkung Essen, Flur 37, Flurstücke 167 (Gebäude- und Freifläche, Ruhrallee 19) und 191 (Gebäude- und Freifläche, Ruhrallee 19).



### 1.2.3 **Größe**

Laut Grundbuch

- Flurstück 167	362 m <sup>2</sup>
- Flurstück 191	<u>13 m<sup>2</sup></u>
Gesamt	375 m <sup>2</sup>

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

Freitag, den 1. August 2025, 8:30 Uhr.

Ich habe das Grundstück von vorne, das Gemeinschaftseigentum teilweise sowie das Sondereigentum von außen an diesem Termin besichtigt, in ein Handdiktiergerät verständlich ein Protokoll über die örtlichen Feststellungen diktiert und unter anderem die diesem Gutachten beigefügten Fotos gemacht. Das Protokoll habe ich zu meinen Akten genommen.



An dem Termin nahm der Verfahrensbevollmächtigte der Gläubigerin teil.

Zugängig waren nur das Gebäude straßenseitig sowie das Treppenhaus. Insofern erfolgt die Bewertung überwiegend nach äußerem Eindruck.

1.6

#### **Wertermittlungsstichtag**

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

1. August 2025.

1.7

#### **Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

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](http://www.esSEN.de)
- Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-  
Westfalen, [www.lds-nrw.de](http://www.lds-nrw.de)



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

1.9

### **Bau- und Unterhaltungszustand**

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

1.10

### **Mietverhältnisse**

Soweit von außen erkennbar, steht das zu bewertende Teileigentum leer. Eine Eigennutzung des derzeitigen Eigentümers kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

1.11

### **Hausgeld**

Nach Auskunft der Hausverwaltung beträgt das Hausgeld monatlich 216 €.

2.1

## Lage- und Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl	Kreisfreie Stadtgemeinde Essen, zum Wert- ermittlungsstichtag ca. 590.000 Einwohner.
Lage im Stadtgebiet	Im Südostviertel gelegen, ca. 1,5 km Luftlinie südöstlich des Stadtzentrums von Essen.
Verkehrsanbindung	Über die Ruhrallee erreicht man Luftlinie ca. 1 km südöstlich die A 52 sowie 0,5 km nördlich die A 40.
	Auf der Ruhrallee verkehren Buslinien mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Außerdem ist der Essener Hauptbahnhof Luftlinie ca. 1 km nordwestlich erreichbar.
Nachbarschaft	Im Wesentlichen drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise, teilweise mit gewerblicher Nutzung.
Wohn- und Geschäftslage	Mittlere Wohnlage an einer vierspurig mit begrüntem Mittelstreifen ausgebauten Hauptverkehrsstraße.
Umwelteinflüsse	Lageuntypische Immissionen oder Umwelt- einflüsse waren bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbar und wurden mir nicht geschildert.



Allerdings bestehen durch die Lage unmittelbar an der stark befahrenen Ruhrallee entsprechende Beeinträchtigungen.

Versorgungseinrichtungen

Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil erreichbar. Ansonsten wird auf die nordwestlich gelegene Essener Innenstadt verwiesen.

Naherholungsmöglichkeiten

Auf Grund der zentralen Lage sind mit Ausnahme des Ostfriedhofes Naherholungsmöglichkeiten im fußläufigen Umfeld nicht vorhanden.

Grundstücks-  
gestalt und -Form

Im Wesentlichen rechteckiger, rückseitig leicht abgewinkelter und für eine Bebauung zweckmäßiger Grundstückszuschnitt.

Straßenfront	ca. 12,0 m
Mittlere Breite	ca. 12,5 m
Mittlere Tiefe	ca. 30,0 m

Straßenausbau

Die Ruhrallee ist als Hauptverkehrsstraße vollständig ausgebaut. Die Fahrbahnen sind asphaltiert, die Bürgersteige plattiert. Begrünter Mittelstreifen mit Baumbewuchs und PKW-Stellplätzen.

Die Straße ist beleuchtet.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.



Bergbau	<p>Hinweise auf eventuelle bergbauliche Einflüsse ergeben sich weder aus dem Grundbuch (z. B. Bergschädenminderverzicht) noch aus den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird unterstellt, dass aus einem eventuell ehemals unter diesem Bereich umgegangenen Bergbau heute keine Auswirkungen mehr zu erwarten sind.</p> <p>Zur endgültigen Abklärung wäre ein entsprechendes Fachgutachten einzuholen. Weitere Auskünfte erteilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in Dortmund.</p>
Hochwasser	<p>Das Grundstück liegt nicht im Hochwassergefahrengebiet.</p>
Altlasten	<p>Auf Altlasten ergaben sich bei der Ortsbesichtigung keine Hinweise. Entsprechende Untersuchungen sind jedoch nicht Gegenstand dieses Gutachtens.</p>
Bodenbeschaffenheit	<p>Untersuchungen zur Bodengüte und Eignung als Baugrund oder schädliche Bodenveränderungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden nicht durchgeführt. Aus den möglichen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ergeben sich keine Anhalts-</p>



punkte für Beeinträchtigungen. Ich ermitte 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 Ruhrallee 19 handelt es sich um ein voll unterkellertes und beidseitig angebautes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und teilweise gewerblicher Nutzung. Die Anlage umfasst nach Teilungserklärung 6 Wohnungen sowie die zu bewertende Einheit im Untergeschoss.
	Nach Zeichnung handelt es sich um ein Ladenlokal mit Aufenthaltsraum, zwei WCs und Abstellräumen.
Baujahr	Laut Bauakte Wiederaufbau nach kriegsbedingten Zerstörungen 1951.



## 2.3 Gemeinschaftseigentum

### 2.3.1 Rohbau / Fassade

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Vermutlich Beton oder Stahlbeton
Bodenplatte	Vermutlich Beton oder Stahlbeton
Kellerwände	Mauerwerk
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, gegebenenfalls ergänzt durch leichte Trennwände.
Geschossdecken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Verzimmertes, teilweise abgewalmtes Satteldach
Dacheindeckung/ Dachrand	Pfannendeckung mit Dachrinnen und Fallrohren aus Kupfer. Dachgaube mit Kunstschiefer verkleidet.
Geschosstreppen	Holzkonstruktion
Ver- und Entsorgung	Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonanschluss. Anschluss an die städtische Kanalisation.
Fassaden	Straßenseitig Putzfassade mit Anstrich. Im



Sockelbereich Ziegelmauerwerk mit Anstrich. Hofseitig unbekannt.

#### 2.3.2 **Treppenhaus**

Fußböden und Stufen	Kunststoff-/Linoleumboden.
Geländer	Holzgeländer mit Holzhandlauf
Wände	Strukturputz. Im Erdgeschoss Natursteinsockel.
Decken- und Trep- penuntersichten	Glattputz
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Hauseingang	Ältere Holztür mit Einfachverglasung

#### 2.3.3 **Kellergeschoss / Heizung**

Das Kellergeschoss war zum Ortstermin nicht zugängig. Nach Auskunft der Hausverwaltung besteht eine Gas-Zentralheizung.

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

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums ist baujahrstypisch, soweit erkennbar, noch befriedigend.

Teilweise umfangreiche Rissbildung im Treppenhaus sowie dort allgemeiner Renovierungsbedarf. Des Weiteren Ausblühungen an der Außenwand rund um die Eingangstür. Umfangreicher Reparaturbedarf an der straßenseitigen Fassade.



### 2.3.5 **Energetische Eigenschaften**

Ein nach Verbrauch erstellter Energieausweis aus September 2022 benennt einen Endenergieverbrauch des Gebäudes von 151 kWh/(m<sup>2</sup>·a) sowie einen Primärenergieverbrauch von 166 kWh/(m<sup>2</sup>·a).

### 2.3.6 **Außenanlagen**

Die Hoffläche war zum Ortstermin nicht zugängig. Laut Teilungserklärung bestehen hierzu Sondernutzungsrechte an Teilstücken.

Straßenseitig rechts mit Hecke abgetrennter Vorgarten, teilweise mit Ziersträuchern.

Straßenseitig links Zugang zum zu bewertenden Sondereigentum als abgestufte Außenterrassenanlage in Bruchsteinoptik. Einfacher Stahlhandlauf. Dieser nach Teilungserklärung dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnende Außenbereich ist verwildert und teilweise auch beschädigt.

## 2.4 **Sondereigentum Nr. 1**

Das Sondereigentum Nr. 1 war nicht zugängig. Soweit von außen erkennbar, besteht straßenseitig eine Schaufensteranlage in Leichtmetallkonstruktion mit Einfachverglasung. Im Inneren vermutlich einfache Laminatböden. Wände verputzt und gestrichen, Decke Massivkonstruktion mit Anstrich.

Beim Ortsbesichtigungstermin waren in den Räumen gelagerte Baumaterialien zu sehen.

Weitere Aussagen zum Ausstattungsstandard bzw. zum Bau- und Unterhaltungszustand sind nach äußerem Eindruck nicht möglich.



### 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 (BGBI. 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 14. Mai 2025 eine beglaubigte Ablichtung des Teileigentumsgrundbuchs von Essen beim Amtsgericht Essen, Blatt 8198, zur Verfügung.



Teilungserklärung	Auf meinen Antrag vom 26. Mai 2025 sandte mir das Amtsgericht Essen am 2. Juli 2025 die Teilungserklärung aus dem Jahre 1994 mit Aufteilungsplänen zu.
Baulastenverzeichnis	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Amt für Stadtplanung und Bauordnung) vom 3. Juni 2025.
Öffentliche Mittel	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Einwohneramt) vom 26. Mai 2025.
Zeichnungen	Das Amtsgericht Essen sandte mir mit der Teilungserklärung die Aufteilungspläne zu. Außerdem erhielt ich einen Grundriss des Untergeschosses über die Gläubigerin.
Nutzfläche	In Anlage 3 habe ich aus den Zeichnungen in der Bauakte (Anlage 6) die Nutzfläche mit ca. 69 m <sup>2</sup> überschlägig ermittelt.
Kataster	Die Katasterangaben wurden dem Grundbuch entnommen.
Richtwert	Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen, veröffentlicht unter <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> zum Stichtag 1. Januar 2025.
Bauakte	Die Bauakte bei der Stadt Essen habe ich persönlich eingesehen.



Energieausweis      Über die Hausverwaltung erhielt ich einen Energieausweis aus September 2022.

### 3.3

#### Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen      Keine wertbeeinflussenden Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

Öffentliche Mittel      Laut Auskunft der Stadt Essen vom 26. Mai 2025 unterliegt das Bewertungsobjekt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 in der geltenden Fassung noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen.

Baulasten      Die Stadt Essen teilte auf meinen Antrag vom 26. Mai 2025 am 3. Juni 2025 mit, dass keine Baulast eingetragen ist (Anlage 4).

Zulässige Nutzung      Laut GEO-Portal Ruhr befindet sich das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Satzung für die Erhaltung baulicher Anlagen im Bereich des Moltkeviertels in Essen vom 18.03.1983“.

Auf Grundlage des Baualters habe ich auf weitere, kostenintensive Recherchen verzichtet und unterstelle keinen sich hieraus ergebenden Werteinfluss.



Erschließung	Die Ruhrallee ist vollständig 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 Bau- teile oder Nutzungen.
Grundstücks- qualität	Der aus der Kaufpreissammlung der Ge- schäftsstelle des Gutachterausschusses abgeleitete Richtwert basiert auf einer Grundstückstiefe von etwa 40 m.
	Die tatsächliche Grundstückstiefe ist deut- lich geringer. Vor diesem Hintergrund kann das Grundstück vollständig als Bauland an- gesehen werden.



## 4

# WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

### 4.1

## Definition des Verkehrswertes (Marktwert)

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert:

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

### 4.2

## Mögliche Wertermittlungsverfahren

Ergänzend bestimmt § 6 ImmoWertV:

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

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



4.3

### **Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nicht zu Wohnzwecken nutzbares Teileigentum. Für solche Objekte kommt es dem Eigentümer in erster Linie auf den Ertrag an. Vor diesem Hintergrund ist das Ertragswertverfahren Wertermittlungsgrundlage.

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren aus den Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses hergeleitet.



5.1

**Monatliche Mieteinnahmen**

Die Immopromo (eine Marke der Grundstücksbörse Ruhr e.V.) veröffentlicht regelmäßig Gewerbemieten für den Großraum Essen / Mülheim an der Ruhr / Oberhausen. Im aktuellen Marktbericht 2024 weist sie jedoch darauf hin, dass sich für Ladenlokale auf Grund der veränderten Rahmenbedingungen „in den Geschäftslagen derzeit keine belastbaren Mietspannen angeben lassen.“

Die Niederrheinische Industrie- und Handelskammer benennt für kleine Läden in 1 b-Lage von Duisburg außerhalb der Innenstadt im gewerblichen Mietpreisspiegel 2024 5,00 bis 6,00 €, im Mittel

5,50 €

Die hier zu bewertende Einheit liegt im Untergeschoß und ist von der Straßenseite nur bedingt einsehbar. Fußläufiger Kundenverkehr in erheblichem Umfang ist auf Grund der Lage an der stark befahrenen Hauptverkehrsstraße nicht zu erwarten. Des Weiteren ist die Parkplatzsituation angespannt.



Gesicherte statistische Erkenntnisse über erzielbare Mieteinnahmen liegen nicht vor. Nach sachverständiger Einschätzung begründen die Abweichungen im Vergleich zu den beschriebenen Ladenlokalen in Duisburg einen nicht unerheblichen Wertabschlag in einer Größenordnung von 10 bis 20 %. Hieraus errechnet sich ein ortsüblicher Mietwert mit

5,50 €/m<sup>2</sup> x im Mittel 0,85, gerundet

4,70 €/m<sup>2</sup>

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

69 m<sup>2</sup> x 4,00 €/m<sup>2</sup>

324 €/ Monat

## 5.2 Ertragswertermittlung

### 5.2.1 **Jahreseinnahme**

Die jährliche Rohmiete beträgt dann

324 €/Monat x 12 Monate

3.888 €

### 5.2.2 **Ausgaben**

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



Das Bewertungsobjekt wird zwar gewerblich genutzt, ist jedoch Bestandteil einer Eigentumswohnanlage. Vor diesem Hintergrund werden die beim Eigentümer verbleibenden Kosten wie Verwaltung, Mietausfallwagnis und Instandhaltung in Anlehnung an Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen unter Berücksichtigung des nach sachverständiger Einschätzung erhöhten Mietausfallrisikos wie folgt in Ansatz gebracht:

- Verwaltungskosten	420 €
- Mietausfallwagnis	
3.888 € x 4 %	156 €
- Instandhaltungskosten	
69 m <sup>2</sup> x 13,80 €/m <sup>2</sup>	<u>952 €</u>
Gesamt	<u>- 1.528 €</u>
<b>5.2.3</b>	<b>Reinertrag</b>
Aus der Differenz ergibt sich der Reinertrag von	2.360 €



#### 5.2.4 **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. 17389 für zwei- bis zehngeschossige Wohnbauflächen mit einer Bau landtiefe von 40 m gibt der Gut achterausschuss zum 1. Januar 2025 an mit

510 €/m<sup>2</sup>

Das Grundstück ist wertmindernd zur stark befahrenen Hauptverkehrsstraße orientiert. Dies begründet nach sachverständiger Einschätzung einen Abschlag in einer Größenordnung von 10 bis 20 %, im Mittel etwa 15 %.

Somit ergibt sich ein überschlägiger Bodenwert des Grundstückes von

375 m<sup>2</sup> x 510 €/m<sup>2</sup> x 0,85, gerundet

162.500 €



Für das Bewertungsobjekt folgt auf Grund der Miteigentumsanteile ein Anteil von

162/1000 x 162.500 €

26.325 €

#### 5.2.5 **Liegenschaftzinssatz**

Nach den letzten Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen im Grundstücksmarktbericht 2025 beträgt der durchschnittliche Liegenschaftzinssatz für Büro- und Handelsflächen 5,5 % mit einer Standardabweichung von ± 3,3.

Zum einen betragen die vom örtlichen Gutachterausschuss ausgewerteten Mieten ein Mehrfaches der Ansätze für das Bewertungsobjekt. Zum anderen ist dieses jedoch Bestandteil einer Eigentumswohnanlage. Vor diesem Hintergrund gehe ich davon aus, dass sich die positiven und negativen Abweichungen in etwa ausgleichen.

Den weiteren Berechnungen wird daher der durchschnittliche Liegenschaftzinssatz von 5,5 % zu Grunde gelegt.



#### 5.2.6 **Reinertragsanteil des Bodens**

Der Reinertragsanteil des Bodens einschließlich der Erschließungskosten ist abzuziehen.

Bodenwertanteil wie oben ermittelt:

26.325 €

$26.325 \text{ €} \times 5,5 \text{ %}$

- 1.448 €

#### 5.2.7 **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen**

Es ergibt sich ein Reinertrag der baulichen Anlagen von:

2.360 € - 1.448 €

912 €

#### 5.2.8 **Restnutzungsdauer**

Als Bestandteil einer Eigentumswohnanlage teilt das Bewertungsobjekt trotz der gewerblichen Nutzung das Schicksal der Gesamtanlage.

Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohnobjekten wird zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen durchgängig mit 80 Jahren angesetzt. Auf Grund des Baujahrs 1951 verbliebe insofern nur eine Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag von ca. 6 Jahren.



Allerdings sind, soweit beim Ortstermin erkennbar, 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

$$0,73 \times 74^2 / 80 - 1,577 \times 74 \\ + 1,1133 \times 80$$

22 Jahre

#### 5.2.9 **Vervielfältiger**

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 5,5 % und einer Restnutzungsdauer von 22 Jahren ergibt sich gemäß Annex zur ImmoWertV ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von 12,58.

#### 5.2.10 **Ertragswert des Miteigentumsanteils**

Der Ertragswert beträgt somit

$$912 \text{ €} \times 12,58 \quad 11.473 \text{ €}$$

Bodenwertanteil 26.325 €

Ertragswert des Miteigentumsanteils  
gesamt, gerundet 38.000 €



6

## VERKEHRSWERT

6.1

### Vorläufiger Ertragswert

Gemäß Berechnungen unter Punkt 5 ergibt sich ein Ertragswert des Miteigentumsanteils von

38.000 €

6.2

### Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

6.2.1

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

Laut Auskunft der WEG-Verwaltung bestand zum Wertermittlungsstichtag eine passive Rücklage von ca. 31.000 € sowie eine aktive Rücklage von ca. 22.000 €. In Anbetracht der unter Punkt 2.3.4 beschriebenen und beim Ortstermin festgestellten Mängel und Schäden erscheint dieser Betrag zu gering. Bei einem mit Vorbehalt auf Grund der teilweise nicht möglichen Besichtigung sachverständigenseits geschätzten, weiteren Finanzbedarf von ca. 10.000 bis 20.000 € ergibt sich anteilig für das Bewertungsobjekt ein Wertabschlag von im Mittel

15.000 € x 162/1000, gerundet

- 2.400 €



## 6.2.2 **Mängel und Schäden am Sondereigentum**

Die in den Räumen von außen zu sehenden Baumaterialien lassen auf entsprechend erforderliche Maßnahmen schließen. Unterstellt man einen Instandsetzungsbedarf von ca. 50 €/m<sup>2</sup>, so errechnen sich

69 m<sup>2</sup> x i. M. 50 €/m<sup>2</sup>, gerundet - 3.500 €

## 6.3 **Verkehrswert**

Wie unter Punkt 4.3 erläutert, wird der Verkehrswert von gewerblich genutzten Objekten in der Regel durch das Ertragswertverfahren ermittelt.

Gemäß Berechnung unter Punkt 5 ergibt sich ein vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils von 38.000 €

Abzüglich Werteneinfluss durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

- (2.400 € + 3.500 €) - 5.900 €

Ausgangswert gesamt, gerundet 32.000 €

Zum einen beruhen die Berechnungen im Wesentlichen auf Daten zum 1. Januar 2025. Diverse Marktteilnehmer berichten jedoch von einem nicht unerheblichen Preisanstieg in der ersten Hälfte des aktuellen Jahres.



Zum anderen wird der Ertragswert allerdings weitaus vorrangig aus dem Bodenwert bestimmt. Die zu erzielenden Erträge machen nur einen untergeordneten Wertanteil aus. Vor diesem Hintergrund werden sich insgesamt die positiven und negativen Abweichungen etwa ausgleichen.

Unter den genannten Voraussetzungen sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsrichtlinien und -merkmale und der Lage auf dem Grundstücksmarkt halte ich für den Miteigentumsanteil von 162/1000 am Grundstück Ruhrallee 19 in 45138 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1 und K 1 des Aufteilungsplanes zum Wertermittlungsstichtag 1. August 2025 einen Verkehrswert überwiegend nach äußerem Eindruck für angemessen in Höhe von gerundet

**32.000 Euro**

in Worten: zweiunddreißigtausend Euro

Mülheim an der Ruhr, den 20. August 2025

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





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



Stadt Essen  
Katasteramt

Lindenallee 10  
45127 Essen

Anlage 2 zum GWG 029-25

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

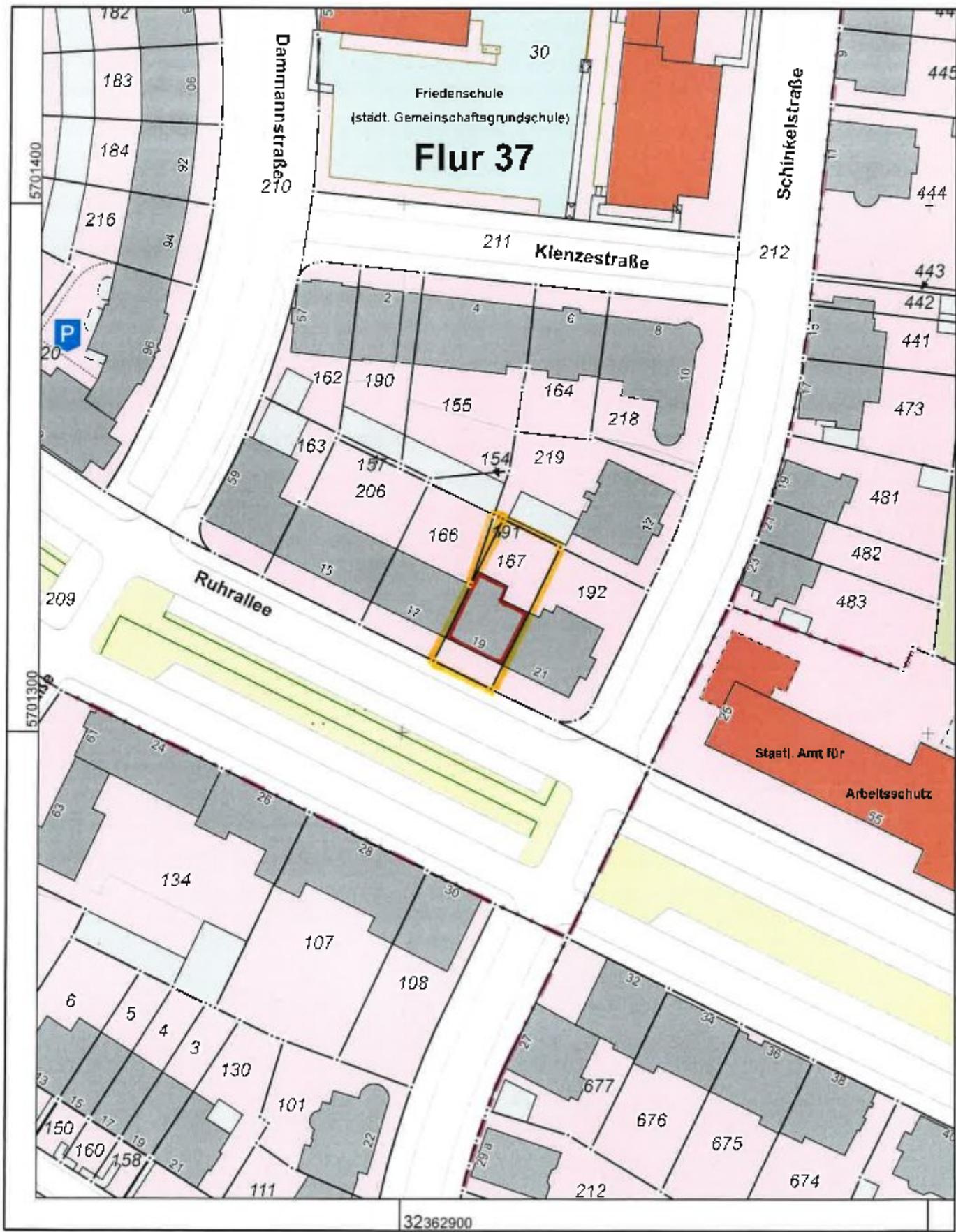
Erstellt: 27.05.2025  
Zeichen: El-Nr. 1755

Flurstück: 187

Für: 37

Gemarkung: Esser

Ruhrallee 19, Essen



Maßstab 1:1000

12 20 30 40 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOZVermKataG NRW zulässig. Zu widerhandlungen werden nach § 27 VrmKataG NRW verfolgt.



ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTlung DER NUTZFLÄCHE  
auf Grundlage der im Gutachten benannten Zeichnungen. Die Pläne sind teilweise  
nicht vermaßt. Insofern mussten Maße abgegriffen werden. Die tatsächlichen Ver-  
hältnisse können abweichen. Zum Zwecke der Wertermittlung sind die Angaben  
jedoch hinreichend genau.

**Laden**

4,26 m x 13,10 m	
- ca. 6,00 m x 0,10 m	55,21 m <sup>2</sup>

**WC Mitte**

1,20 m x 2,10 m	2,52 m <sup>2</sup>
-----------------	---------------------

**WC / AR / Aufenthalt / Keller**

3,85 m x 3,25 m	
- 0,80 m x 0,55 m	
- ca. 8,00 m x 0,10 m	<u>11,27 m<sup>2</sup></u>

Nutzfläche gesamt	<u>69,00 m<sup>2</sup></u>
-------------------	----------------------------

Mülheim an der Ruhr, den 11. August 2025

We - Te



## STADT ESSEN

Stadt Essen · Stadtamt 61 1-5 · 45127 Essen

Wendorff  
Bausachverständige  
Tourainer Ring 4  
45468 Mülheim an der Ruhr

Der Oberbürgermeister  
Amt für Stadtplanung und  
Bauordnung  
Deutschlandhaus, Lindenallee 10  
45127 Essen  
**Baulasten**  
Herr Weihrauch  
Raum 258  
Telefon +49 201 88 61124  
Telefax +49 201 88  
E-Mail [Insg.Weihrach@amt61.essen.de](mailto:Insg.Weihrach@amt61.essen.de)

03.06.2025

Vornamen	<b>Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis der Stadt Essen</b>	
Grundstück	Essen – Essen	Ruhrallee 19
Gemarkung	Essen	
Für	37	37
Flurstück	167	191
Aktenzeichen	61-1-5-03405-2025	
Antragsteller	Wendorff	
	Antrag vom 26.05.2025	

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Baulistenverzeichnis 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 AVcrwGebO  
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): 36-3.445788.3-0356**

KONTEN: Sparkasse Essen IBAN: DE09360501050000560003  
BIC: SPESDE3EXXX

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](http://www.essen.de)