



Wendorff • Tourainer Ring 4 • 45468 Mülheim an der Ruhr

Dipl.-Ing.
Eike Jürgen Wendorff
Architekt

Von der IHK für Essen,
Mülheim an der Ruhr,
Oberhausen zu Essen
öffentlich bestellter und
vereidigter Sach-
verständiger für die
Bewertung von bebauten
und unbebauten Grund-
stücken

Von der Architekten-
kammer NRW öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger für
Honorare für Leistungen
der Architekten, Innen-
architekten, Landschafts-
architekten, Stadtplaner
und Ingenieure

Mitglied in der Sachver-
ständigen-Gemeinschaft
Bauwesen SGB.

ANONYMISIERTES GUTACHTEN

Auftraggeber	Amtsgericht Essen Zweigertstraße 52 45130 Essen		
Auftrag	Zeichen: 183 K 18/25	Datum: 4. Dezember 2025	
Objekt/Titel	Sondereigentum Nr. 1 des Aufteilungsplanes in der Wohnanlage Savignystraße 30 in 45147 Essen		
Thema	V e r k e h r s w e r t		
Umfang	32 Seiten Text 19 Seiten Anlagen	4 --	Ausfertigungen Ausfertigung

Verkehrswert	10.000 €
---------------------	-----------------

Verteiler	4 x Amtsgericht 1 x PDF-Datei 1 x PDF-Datei (anonymisierte Internetversion)		
Bearbeitung	Zeichen: GWG 059-25 We-Te	Datum: 5. März 2026	

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 Wertermittlungstichtag	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 OBJEKTDESCHEIBUNG

2.1 Lage und Grundstücksbeschreibung	Seite 8
2.2 Baubeschreibung	Seite 11
2.3 Gemeinschaftseigentum	Seite 12
2.4 Sondereigentum Nr. 1	Seite 15

3 GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

3.1 Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften	Seite 17
3.2 Spezielle Grundlagen	Seite 17
3.3 Rechtliche Gegebenheiten	Seite 19

4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

4.1 Definition des Verkehrswertes	Seite 21
4.2 Mögliche Wertermittlungsverfahren	Seite 21
4.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 22



5	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	
5.1	Monatliche Mieteinnahmen	Seite 23
5.2	Ertragswertermittlung	Seite 24
6	VERKEHRSWERT	
6.1	Vorläufiger Ertragswert	Seite 29
6.2	Besondere, objektspezifische Grund- stücksmerkmale	Seite 29
6.3	Verkehrswert	Seite 30

Anlagen:

- 1 - Stadtplan
- 2 - Lageplan 1:1000
- 3 - Flächenberechnung aus der Bauakte
- 4 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- 5 - Fotos
- 6 - Zeichnungen von der Hausverwaltung



1 ALLGEMEINES

1.1 **Auftrag und Zweck des Gutachtens**

Auf Grund des Beschlusses vom 4. Dezember 2025 beauftragte mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben gleichen Datums, ein Gutachten über den Verkehrswert des 116,13/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Savignystraße 30 in 45147 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 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**

116,13/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 1 des Aufteilungsplanes im Untergeschoss des Gebäudes, eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Holsterhausen beim Amtsgericht Essen, Blatt 4530

1.2.2 **Kataster**

Der Miteigentumsanteil besteht am Grundstück Gemarkung Holsterhausen, Flur 28, Flurstück 59 (Gebäude- und Freifläche, Savignystr. 30).



1.2.3 **Größe**

Laut Grundbuch

396 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 14. Januar 2026 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht bat ich zu einem Ortstermin für

Dienstag, den 3. Februar 2026, 14:00 Uhr.

Ich habe das Grundstück, das Gemeinschaftseigentum sowie 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 zeitweise ein Vertreter der Hausverwaltung teil.



1.6 **Wertermittlungstichtag**

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

3. Februar 2026.

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**

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 152,50 €.



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 Ortsteil Holsterhausen gelegen, ca. 2 km Luftlinie südwestlich des Stadtzentrums von Essen.
Verkehrsanbindung	Die A 40 verläuft unmittelbar nördlich der Savignystraße und ist im Umfeld über di- verse Anschlussstellen erreichbar. Im Mittelstreifen der A 40 verkehren U- Bahnen und Buslinien. Eine weitere U- Bahn-Haltestelle befindet sich wenige 100 m südöstlich am Gemarkenplatz.
Nachbarschaft	Im Wesentlichen drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bau- weise.
Wohn- und Geschäftslage	Mittlere Wohnlage an einer Anliegerver- kehrsstraße mit begrüntem Mittel- und Parkstreifen.
Umwelteinflüsse	Lageuntypische Immissionen oder Umwelt- einflüsse waren bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbar und wurden mir nicht ge- schildert.



Versorgungseinrichtungen	Versorgungseinrichtungen des täglichen und teilweise auch des überregionalen Bedarfes befinden sich südlich im Bereich Gemarkenstraße / Gemarkenplatz. Ansonsten wird auf die nordöstlich gelegene Essener Innenstadt verwiesen.						
Naherholungsmöglichkeiten	Das Grugagelände liegt ca. 1,5 km südlich.						
Grundstücksgestalt und -Form	Im vorderen Bereich rechteckiger, rückseitig schräg geschnittener und für eine Bebauung zweckmäßiger Grundstückszuschnitt.						
	<table><tr><td>Straßenfront</td><td>ca. 11 m</td></tr><tr><td>Mittlere Breite</td><td>ca. 11 m</td></tr><tr><td>Mittlere Tiefe</td><td>ca. 36 m</td></tr></table>	Straßenfront	ca. 11 m	Mittlere Breite	ca. 11 m	Mittlere Tiefe	ca. 36 m
Straßenfront	ca. 11 m						
Mittlere Breite	ca. 11 m						
Mittlere Tiefe	ca. 36 m						
Straßenausbau	Die Savignystraße ist 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	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 Hochwassergefahrengebiet.

Altlasten

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

Bodenbeschaffenheit

Untersuchungen zur Bodengüte und Eignung als Baugrund oder schädliche Bodenveränderungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden nicht durchgeführt. Aus den möglichen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ergeben sich keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen. Ich ermittle den Verkehrswert unter der Annahme einer mit den Bodenrichtwerten vergleichbaren



Beschaffenheit. Zur endgültigen Abklärung wäre ein entsprechendes Fachgutachten einzuholen.

2.2 **Baubeschreibung**

2.2.1 **Allgemeine Angaben**

Gebäudeart und
Nutzung

Bei der Eigentumswohnanlage Savignystraße 30 handelt es sich um ein voll unterkellertes und beidseitig angebautes, viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und teilweise gewerblicher Nutzung. Die Anlage umfasst nach Teilungserklärung 16 Wohnungen sowie die zu bewertende Einheit. Des Weiteren stehen im Hof vier rückseitige Garagen als eigenständige Sondereigentume.

Nach Feststellungen vor Ort handelt es sich bei dem Sondereigentum um zwei Räume im Untergeschoss mit einem abgetrennten WC und einem weiteren abgetrennten Sanitärraum.

Baujahr

Laut Bauakte Wohnhaus-Wiederaufbau mit Gebrauchsabnahme im Februar 1962.



2.3 **Gemeinschaftseigentum**

2.3.1 **Rohbau / Fassade**

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Laut Baubeschreibung Kiesbeton
Bodenplatte	Vermutlich Magerbeton
Kellerwände	Laut Baubeschreibung Kalksandstein
Außenwände	Laut Baubeschreibung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Hohllochziegel, darüber Kalksandsteinmauerwerk.
Innenwände	Tragende Innenwände Kalksandstein, nicht tragende laut Baubeschreibung Bimsmaterial.
Geschossdecken	Stahlbeton, über dem ausgebauten Dachgeschoss „Terrastdecke“.
Dachkonstruktion	Verzimmertes Satteldach, laut Baubeschreibung Nadelholz.
Dacheindeckung/ Dachrand	Pfannendeckung mit Dachrinnen und Fallrohren aus Zinkblech. Gauben teilweise mit Natur-, teilweise mit Kunstschiefer verkleidet.
Balkone	Massivkonstruktion mit Brüstungsverkleidungen



Geschosstreppen	Massivkonstruktion
Ver- und Entsorgung	Wasser-, Strom-, Fernwärme- und Telefonanschluss. Anschluss an die städtische Kanalisation.
Fassaden	Straßenseitig im Erdgeschoss Ziegelriemchenverblendung, ansonsten Putzfassaden mit Anstrich.

2.3.2 **Treppenhaus**

Fußböden und Stufen	Werkstein
Geländer	Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf
Wände	Strukturputz
Decken- und Treppenuntersichten	Glattputz
Verglasung	Große Glasfläche im Dachgeschoss mit Drahtglas und elektrisch betriebener RWA-Öffnung.
Heizung	Stahlradiator mit demontiertem Ventil im Erdgeschoss.
Hauseingang	Alte Holztür mit Teilverglasung



2.3.3 **Kellergeschoss / Heizung**

Im Bereich der Mieterkeller Massivkonstruktion. Wände Mauerwerk mit Anstrich, Decke Stahlbeton mit Anstrich. Fußboden Estrich.

Abtrennung der Mieterkeller über einfache Holzverschläge.

2.3.4 **Garagen**

Hofseitig vier Garagen in Massivkonstruktion mit Flachdachabklebung. Dachrinnen Zinkblech, Fallrohre teilweise Zinkblech, teilweise Kunststoff. Vermutlich handbetriebene Holztore.

2.3.5 **Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums ist, soweit erkennbar, befriedigend. Feststellbar war ein Anstrichbedarf an den Fassaden. Außerdem deutliche Vermoosungen auf der Dachfläche der Garagen.

Laut Auskunft der Hausverwaltung sind keine wesentlichen Modernisierungen oder Reparaturen vorgesehen.

2.3.6 **Energetische Eigenschaften**

Ein nach Verbrauch erstellter Energieausweis von August 2019 benennt einen Endenergieverbrauch des Gebäudes von 132,5 kWh/(m²·a) sowie einen Primärenergieverbrauch von 172,3 kWh/(m²·a). Das Gebäude verfügt nach Auskunft der Hausverwaltung über einen Fernwärmeanschluss, an den die hier zu bewertende Einheit jedoch derzeit nicht angeschlossen ist.



2.3.7 **Außenanlagen**

Teilweise bekiester, teilweise asphaltierter Garagenhof.

2.4 **Sondereigentum Nr. 1**

2.4.1 **Ausstattungsstandard**

Fenster	Hofseitig Kunststofffenster mit Isolierverglasung und einfacher Außenvergitterung. Im WC einfaches Stahlkellerfenster mit Mäuseschutzgitter. Straßenseitig Glassteine.
Sanitäre Ausstattung	In der Toilette einfaches Stand-WC mit Druckspüler. Soweit erkennbar, ehemaliger, defekter Waschbeckenanschluss. In einem weiteren Sanitärraum defektes Waschbecken mit Einhandarmatur sowie abgängige Badewanne mit Duschkopf und Zweihandarmatur.
Innenwandbekleidung der Nassräume	Im WC Putz mit Anstrich, im weiteren Sanitärraum teilweise Holz-, teilweise Kunststoffverkleidung.
Innentüren	Einfache Holztüren
Bodenbeläge	WC und Sanitärraum mit Kunststoffbelag. Ansonsten teilweise Fliesen, teilweise einfacher Laminatboden.



Heizung	In einem Raum ein Nachtstrom-Speicherofen.
Elektroinstallation	Teilweise Großflächenoptik, teilweise demontiert und defekt.
Sonstiges	Teilweise eingestellte Podeste.

2.4.2 **Baulicher Zustand des Sondereigentums**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Sondereigentums ist schlecht.

Es besteht ein durchgängiger Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf sowohl im WC und dem Sanitärraum als auch an allen Bauteiloberflächen.



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 4. Dezember 2025 eine beglaubigte Ablichtung des Teileigentumsgrundbuches von Holsterhausen beim Amtsgericht Essen, Blatt 4530, zur Verfügung.
-----------	---



Teilungserklärung	Über die Hausverwaltung erhielt ich die Teilungserklärung vom 24. November 1992 sowie die Ergänzungen vom 4. Dezember 1992 und vom 22. April 1993.
Baulastenverzeichnis	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Amt für Stadtplanung und Bauordnung) vom 19. Januar 2026.
Öffentliche Mittel	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Einwohneramt) vom 18. Dezember 2025.
Zeichnungen	Über die Hausverwaltung erhielt ich die Aufteilungspläne. Hiervon füge ich den Grundriss Kellergeschoss sowie einen Schnitt als Anlage 6 bei.
Nutzfläche	In der Bauakte findet sich u.a. eine „Flächenberechnung Lager Kellergeschoss“ des planenden Architekten aus dem Jahre 1992. (Anlage 3).
Kataster	Die Katasterangaben wurden dem Grundbuch entnommen.
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	Über die Hausverwaltung erhielt ich einen nach Verbrauch erstellten Energieausweis vom 05.08.2019.
----------------	--

3.3

Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	In Abteilung II des Grundbuches ist ein Wegerecht zugunsten des südlich angrenzenden Flurstücks 58 eingetragen. Eine hälftige Kostenteilung zur Unterhaltung des Weges wurde vereinbart.
--	--

Öffentliche Mittel	Laut Auskunft der Stadt Essen vom 18. Dezember 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 17. Dezember 2025 am 19. Januar 2026 mit, dass keine Baulast eingetragen ist (Anlage 4).
-----------	---

Zulässige Nutzung	Laut GEO-Portal Ruhr befindet sich das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Holsterhausen vom 20. November 1955. Als rechtlicher Status wird jedoch „außer Kraft“ angegeben.
-------------------	---



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

Erschließung

Die Savignystraße 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

Laut Bauakte sind die zu bewertenden Flächen im Untergeschoss nur als Auslieferungslager ohne ständigen Arbeitsplatz und ohne Raum zum ständigen Aufenthalt von Menschen, jedoch einschließlich WC genehmigt. Eine Beheizung ist dort nur als „zeitweilig“ über einen elektrisch betriebenen Heizlüfter benannt.

Grundstücksqualität

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

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



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 VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT

5.1 Monatliche Mieteinnahmen

Bei dem zu bewertenden Miteigentumsanteil handelt es sich um eine Lagerfläche im Untergeschoss, die über keine Schaufenster zur Straße verfügt und nur über das Treppenhaus erreichbar ist. Statistisch gesicherte Erkenntnisse über marktübliche Mieten stehen für solche Objekte nicht zur Verfügung.

Laut örtlichem Mietspiegel für Wohnungen ergibt sich auf Grund des Baujahrs und der Lagequalitäten etwa eine Grundmiete von

(6,50 €/m²)

Als schwer zugängige Lagerfläche im Untergeschoss sind hierfür nach sachverständiger Einschätzung etwa 40 bis 50 %, im Mittel 45 %, erzielbar. Somit ergibt sich ein Ansatz von

6,50 €/m² x 0,45, gerundet

3,00 €/m²

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

64 m² x 3,00 €/m²

192 €/ Monat



5.2 **Ertragswertermittlung**

5.2.1 **Jahreseinnahme**

Die jährliche Rohmiete beträgt dann

192 €/Monat x 12 Monate

2.304 €

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

2.304 € x 4 %

92 €



- Instandhaltungskosten

64 m² x 13,80 €/m²

883 €

Gesamt

- 1.395 €

5.2.3 **Reinertrag**

Aus der Differenz ergibt sich der
Reinertrag von

909 €

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. 17170 für zwei- bis achtgeschossige Wohnbauflächen mit einer Baulandtiefe von 40 m gibt der Gutachterausschuss zum 1. Januar 2025 an mit

500 €/m²

Somit ergibt sich ein überschlägiger Bodenwert des Grundstückes von



396 m² x 500 €/m²

198.000 €

Für das Bewertungsobjekt folgt auf Grund der Miteigentumsanteile ein Anteil von

116,13/1000 x 198.000 €, gerundet

23.000 €

5.2.5 **Liegenschaftszinssatz**

Nach den letzten Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen im Grundstücksmarktbericht 2025 beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 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.



5.2.6 **Reinertragsanteil des Bodens**

Der Reinertragsanteil des Bodens einschließlich der Erschließungskosten ist abzuziehen.

Bodenwertanteil wie oben ermittelt:

23.000 €

$23.000 \text{ €} \times 5,5 \%$

- 1.265 €

5.2.7 **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen**

Es ergibt sich ein Reinertrag der baulichen Anlagen von:

$909 \text{ €} - 1.265 \text{ €}$

- 356 €

Der Reinertrag ist somit negativ.

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.



Berücksichtigt man jedoch minimale Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2 von 20 Modernisierungspunkten), so errechnet sich gemäß Anlage 2 ImmoWert V auf Grund der dort benannten Formel eine Restnutzungsdauer von

$$1,0767 \times 63^2 / 80 - 2,2757 \times 63 \\ + 1,3878 \times 80$$

21 Jahre

5.2.9 **Vervielfältiger**

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 5,5 % und einer Restnutzungsdauer von 21 Jahren ergibt sich gemäß Annex zur ImmoWertV ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von 12,28.

5.2.10 **Ertragswert des Miteigentumsanteils**

Der negative Ertragswert beträgt somit

$$- 356 \text{ €} \times 12,28$$

- 4.372 €

Bodenwertanteil

23.000 €

Ertragswert des Miteigentumsanteils
gesamt, gerundet

18.500 €



6 VERKEHRSWERT

6.1 **Vorläufiger Ertragswert**

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

18.500 €

6.2 **Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Laut Mitteilung der Hausverwaltung betrug die Instandhaltungsrücklage zu Ende 2025 ca. 15.000 €. Vor dem Hintergrund des insgesamt, soweit erkennbar, befriedigenden Gesamtzustandes des Gemeinschaftseigentums ergibt sich hieraus insofern kein Werteinfluss.

6.2.2 **Mängel und Schäden am Sondereigentum**

Für die durchgängig erforderliche Instandsetzung und Modernisierung sowie einen eventuell notwendigen Rückbau des Bades würde ein potenzieller Erwerberkreis etwa einen



Wertabzug vornehmen in einer Größenordnung von ca. 80 bis 90 €/m² bzw. von

64 m² x i. M. 85 €/m², gerundet - 5.500 €

6.2.3 Grunddienstbarkeit

Ein möglicher Werteinfluss durch das eingetragene Wegerecht auf einen einzelnen Miteigentumsanteil kann wegen Geringfügigkeit vernachlässigt werden.

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 18.500 €

Abzüglich Werteinfluss durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale - 5.500 €

Ausgangswert gesamt 13.000 €

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 ist der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen jedoch negativ. Der Gesamtwert wird ausschließlich aus einem verbleibenden Bodenwertanteil gebildet.

Die sehr schlechte Ertragslage sowie die erheblich eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit wird mittelfristig die Nachfrage deutlich einschränken. Vor diesem Hintergrund halte ich einen weiteren Wertabschlag in einer Größenordnung von 20 bis 30 % auf den rechnerisch ermittelten Ausgangswert für marktgerecht.

Unter den genannten Voraussetzungen sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsrichtlinien und -merkmale und der Lage auf dem Grundstücksmarkt halte ich für den Miteigentumsanteil von 116,13/1000 am Grundstück Savignystraße 30 in 45147 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 1 des Aufteilungsplanes zum Wertermittlungsstichtag 3. Februar 2026 einen Verkehrswert für angemessen in Höhe von gerundet

10.000 Euro

in Worten: zehntausend Euro

Mülheim an der Ruhr, den 5. März 2026

Wendort

Dipl.-Ing.
Jörgen Wendort
Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken
Mitglied der VdI Industrie- und Handelskammer zu Essen
Öffentlich bestellt und vereidigt



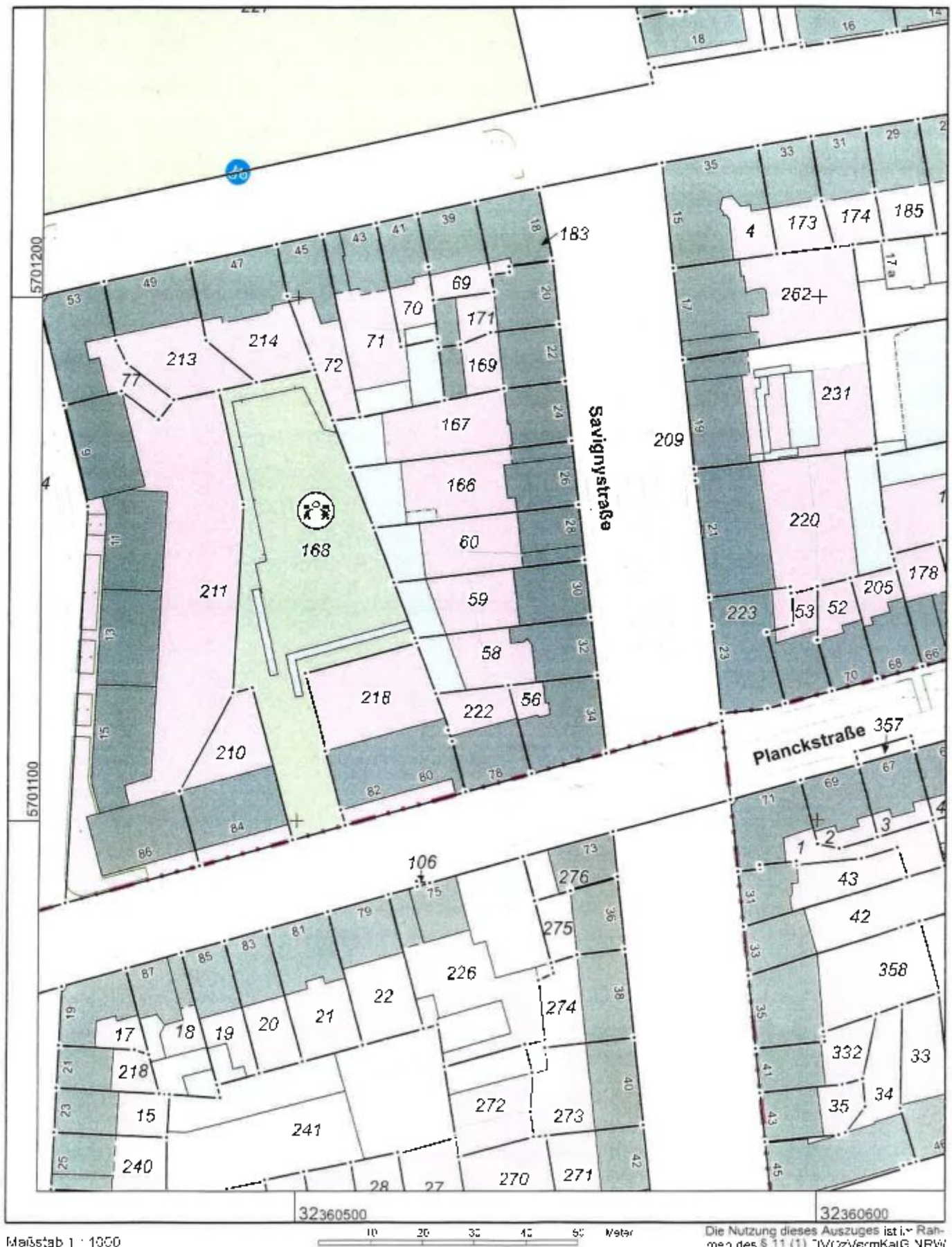
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.



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

Flurstück: 59
Flur: 28
Gemarkung: Holsterhausen
Savignystr. 30, Essen

Erstellt: 18.12.2025
Zeichen: El-Nr. 4104



Maibstg 1 · 1950

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

Wohnflächenberechnung für d. Dachgeschoßwohnungen

	108	
1. Wohnen + Schlafen	$5,21 \times \frac{108}{2} + 5,21 \times 1,85 + 2,30 \times 1,15$	$= 17,83 \text{ m}^2$
2. Küche	$2,05 \times 3,47 - 0,14 \text{ m}^2$	$= 6,97 \text{ m}^2$
3. Nebenräume	$1,23 \times 2,37 + 1,00 \times 3,00$	$= 5,92 \text{ m}^2$
		$= 30,72 \text{ m}^2$
		$- 3 \%$
		$= 29,80 \text{ m}^2$
		=====

2. Wohnung

1. Wohnen + Schlafen		$= 17,83 \text{ m}^2$
2. Küche	$6,97 \text{ m}^2 - 1,01$	$= 5,96 \text{ m}^2$
3. Nebenräume		$= 5,92 \text{ m}^2$
		$= 29,71 \text{ m}^2$
		$- 3 \%$
		$= 28,82 \text{ m}^2$
		=====

Flächenberechnung Lager Kellergeschoß

Haupträume	$5,43 \times 3,93^5$	$= 21,37 \text{ m}^2$
	$11,20 \times 3,13^5 + 2,07^5 \times 2,85 + 0,26 \times 5,0$	$= 42,33 \text{ m}^2$
Nebenräume	$1,83 \times 1,25$	$= 2,29 \text{ m}^2$
		$= 65,99 \text{ m}^2$
		$- 3 \%$
		$= 64,01 \text{ m}^2$
		=====

2/3 - Nachweis Dachgeschoßwohnung

erf = $\frac{2}{3} \times 17,83$	$= 11,89 \text{ m}^2$
vorh = $17,83 - (2,35 - 1,605) \times 5,21$	$= 13,95 \text{ m}^2$
	===== > erf. $11,89 \text{ m}^2$





STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister

**Amt für Stadtplanung und
Bauordnung**

Deutschlandhaus, Lindenallee 10
45127 Essen

Baulasten

Herr Albano

Raum 258a
Telefon 149 201 88 61125
E-Mail franco.Albano@
amt61.essen.de

19.01.2026

Stadt Essen • Stadtkennz. 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 Holsterhausen Savignystr. 30
Gemarkung	Holsterhausen
Flur	28
Flurstück	59
Aktenzeichen	61-1-5-00236-2026
Antragsteller	Wendorff Bausachverständige Tourainer Ring 4, 45468 Mülheim an der Ruhr

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Antrag vom 17.12.2025 haben Sie eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Essen ersucht. Die Prüfung hat ergeben, dass im Baulastenverzeichnis von Essen zu Lasten des oben genannten Grundstücks keine Baulasten eingetragen sind.

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 **STADT ESSEN** zu überweisen.

**VERWENDUNGSZWECK
(bei Zahlung angeben):**

36-3.450195.5-0356

KONTEN:	Sparkasse Essen	IBAN: DE09360301050000560003 BIC: SPESDE33XXX
	Postbank Essen	IBAN: DE96360100430000288438



www.essen.de