



Wendorff • Tourainer Ring 4 • 45468 Mülheim an der Ruhr

Dipl.-Ing.
Eike Jürgen Wendorff
Architekt

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

ANONYMISIERTES GUTACHTEN

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

Mitglied in der Sachver-
ständigen-Gemeinschaft
Bauwesen SGB.

Auftraggeber	Amtsgericht Essen Zweigertstraße 52 45130 Essen		
Auftrag	Zeichen: 183 K 28/23	Datum: 11. November 2025	
Objekt/Titel	Eigentumswohnung Nr. 13 des Aufteilungs- planes in der Wohnanlage Elisenstraße <u>75</u> , 77, 79 in 45139 Essen		
Thema	Verkehrswert überwiegend nach äußerem Eindruck		
Umfang	35 Seiten Text 20 Seiten Anlagen	2 --	Ausfertigungen Ausfertigung

Verkehrswert (überwiegend nach äußerem Eindruck)	36.500 €
--------------------------------------------------------	-----------------

Verteiler	2 x Amtsgericht 1 x PDF-Datei 1 x PDF-Datei (anonymisierte Internetversion)		
Bearbeitung	Zeichen: GWG 055-25 We-Te	Datum: 11. Februar 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	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 21
4.2	Mögliche Wertermittlungsverfahren	Seite 21
4.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 22



5	VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT	
5.1	Immobilienrichtwert	Seite 23
5.2	Umrechnungsfaktoren	Seite 23
5.3	Ausgangswert	Seite 24
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 - Überschlägige Ermittlung der Wohnflächen
- 4 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- 5 - Fotos
- 6 - Zeichnungen



1 ALLGEMEINES

1.1 **Auftrag und Zweck des Gutachtens**

Auf Grund des Beschlusses vom 11. November 2025 beauftragte mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben gleichen Datums, ein Gutachten über den Verkehrswert des 421/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Elisenstraße 75, 77, 79 in 45139 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 13 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**

421/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 13 des Aufteilungsplans (Wohnung im Dachgeschoss links), eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Essen beim Amtsgericht Essen, Blatt 7247.

1.2.2 **Kataster**

Der Miteigentumsanteil besteht am Grundstück Gemarkung Essen, Flur 92, Flurstück 303 (Gebäude- und Freifläche Elisenstraße 75, 77, 79).



1.2.3 **Größe**

Laut Grundbuch 1.543 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 ursprünglichem Schreiben vom 5. Dezember 2025 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht bat ich zu einem Ortstermin für

Mittwoch, den 7. Januar 2026, 14:00 Uhr.

Auf Grund heftiger Schneefälle war eine Durchführung leider nicht möglich. Insofern lud ich erneut zu einem Ortstermin für

Montag, den 2. Februar 2026, 14:00 Uhr.

Ich habe das Grundstück sowie das Gebäude Elisenstraße 75, soweit zugänglich, 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.



Zum Sondereigentum wurde mir trotz Klingelns und Klopfens nicht geöffnet. Außerdem war eine Besichtigung des Kellergeschosses nicht und der Gebäuderückseite nur eingeschränkt möglich.

Insofern erfolgt insbesondere die Bewertung des Sondereigentums im Wesentlichen nach äußerem Eindruck.

1.6 **Wertermittlungsstichtag**

Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens ist das Datum der Ortsbesichtigung, nämlich der

2. Februar 2026.

1.7 **Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

1.8 **Allgemeine Wertverhältnisse**

Bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, z. B. der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebietes, verweise ich u. a. auf die aktuellen Veröffentlichungen der folgenden Einrichtungen und Institutionen:

- Stadt Essen, www.essen.de
- Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, www.lids-nrw.de



- Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, www.wirtschaft.nrw.de
- Bundesagentur für Arbeit, www.arbeitsagentur.de
- Deutsche Bundesbank, www.bundesbank.de
- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, www.bmwk.de

1.9 **Bau- und Unterhaltungszustand**

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

1.10 **Mietverhältnisse**

Große Mengen gestapelter Post an den Schuldner am Türeingang deuten auf einen Leerstand hin. Nach Angaben der Hausverwaltung ist die Wohnung unbewohnt.

1.11 **Hausgeld**

Nach Auskunft der Hausverwaltung beträgt das monatlich geschuldete Hausgeld 279 €.



2 OBJEKTBE SCHREIBUNG

2.1 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl	Kreisfreie Stadtgemeinde Essen, zum Wertermittlungsstichtag ca. 590.000 Einwohner.
Lage im Stadtgebiet	Im Ostviertel, ca. 1,5 km östlich des Stadtzentrums von Essen gelegen.
Verkehrsanbindung	Die A 40 verläuft ca. 1 km südlich und ist über mehrere Anschlussstellen erreichbar. Auf der Elisenstraße verkehren Buslinien mit Haltestellen unmittelbar am Bewertungsobjekt. Auf Grund der zentralen Lage sind weitere öffentliche Verkehrsmittel im Umfeld fußläufig erreichbar.
Nachbarschaft	Auf der Straßenseite des Bewertungsobjektes östlich vergleichbare Wohnbebauung, westlich eine Tankstelle. Rückseitig schließt ein Gewerbe- und Logistikgebiet an. Auf der anderen Straßenseite ein Betriebs- hof der Stadt Essen sowie eine Kindertagesstätte.
Wohn- und Geschäftslage	Einfache Wohnlage an einer stark befahrenen Ausfallstraße.
Umwelteinflüsse	Lageuntypische Immissionen oder Umwelteinflüsse waren bei der Ortsbesichtigung



nicht feststellbar und wurden mir nicht geschildert.

Allerdings ist auf Grundlage der Gewerbeflächen sowie der Tankstelle im unmittelbaren Umfeld von entsprechenden Beeinträchtigungen auszugehen.

Versorgungseinrichtungen

Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Ostviertel. Ansonsten wird auf die westlich gelegene Innenstadt verwiesen.

Naherholungsmöglichkeiten

Wenige 100 m nördlich erreicht man die Grünanlage am Hangetal.

Grundstücksgestalt und -Form

Unregelmäßiger, leicht trapezförmiger Grundstückszuschnitt entlang der Eisenstraße. Die genaue Form kann dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan entnommen werden.

Straßenfront ca. 68 m

Mittlere Breite ca. 62 m

Mittlere Tiefe ca. 25 m

Straßenausbau

Die Eisenstraße ist vollständig ausgebaut. Die Fahrbahnen sind asphaltiert, die Gehwege plattiert. Die Straße ist beleuchtet.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Bergbau

Hinweise auf eventuelle bergbauliche Ein-



flüsse 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 Hochwassergefahrengbiet.

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 den drei zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern Elisenstraße 75, 77 und 79 mit ausgebauten Dachgeschossen und sechs Wohnungen pro Hausnummer, insgesamt 18.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 13 liegt im Dachgeschoss links der Elisenstraße 75. Nach Zeichnung besteht sie aus drei Zimmern, Diele, Bad und Kochnische. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

Baujahr

Auf Grundlage der Baugenehmigungszeichnungen aus dem Jahre 1954 unterstelle ich eine Fertigstellung etwa 1955. Laut Baubeschreibung handelt es sich um einen Wiederaufbau von Werkwohnungen.



2.2.2 **Gemeinschaftseigentum**

2.2.2.1 Rohbau / Fassade

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Vermutlich Magerbeton
Bodenplatte	Vermutlich Magerbeton
Kellerwände	Laut Baubeschreibung Ziegelmauerwerk
Außenwände	Laut Baubeschreibung Ziegelmauerwerk
Innenwände	Tragende Wände laut Baubeschreibung Ziegelsteinmauerwerk, nicht tragende Wände Bimsdielen bzw. Schwemmsteinmauerwerk
Geschossdecken	Laut Baubeschreibung Stahlbeton- bzw. Hohlsteindecken
Dachkonstruktion	Verzimmertes Satteldach
Dacheindeckung/ Dachrand	Laut Baubeschreibung Rheinland-Hohlfalz- ziegel, Dachgauben mit Naturschiefer. Dach- rinnen und Fallrohre Zinkblech.
Geschosstreppen	Massivkonstruktion
Ver- und Entsorgung	Wasser-, Strom- und Telefonanschluss. Anschluss an die städtische Kanalisation.
Balkone	Massivkonstruktion mit Mauerwerks- bzw. Stahlbrüstungen



2.2.2.2 Treppenhaus

Fußböden und Stufen	Werksteinbelag
Geländer	Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf
Wände	Glattputz, im Erdgeschoss Natursteinsockel.
Decken und Trep- penuntersichten	Glattputz
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Eingangsgestaltung	Metalltür mit Teilverglasung

2.2.2.3 Keller / Heizung

Der Keller war zum Ortstermin nicht zugänglich.

Nach vorgelegtem Energieausweis verfügt das Gebäude über eine Öl-Zentralheizung.

2.2.2.4 Spitzboden

Über eine Treppe mit Werksteinbelag erreichbarer, nicht ausgebauter Spitzboden. Dort teilweise offene Holzkonstruktion, teilweise provisorisch befestigte Wärmedämmung mit Unterspannbahn und umfangreichen Mängeln und Schäden. Vier einfache Zinkblech-Dachfenster.

In dem Bereich wird diverser Sperrmüll gelagert.



2.2.2.5 Außenanlagen

Vor und hinter dem Gebäude, soweit erkennbar, im Wesentlichen Rasenflächen mit Hecken und einigen Bäumen. Einfriedung über Maschendraht- bzw. alten Stahlzaun auf Massivsockel. Östlich gepflasterte Zufahrt zum hinteren Gewerbegrundstück.

2.2.2.6 Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums ist, soweit erkennbar, überwiegend befriedigend, teilweise jedoch auch schlecht.

Die Hausverwaltung verwies auf einen Sanierungsbedarf an den Balkonen, den Fenstern der Hausflure sowie den Klingelanlagen.

Vor Ort waren folgende Mängel und Schäden feststellbar:

- Deutlicher Instandsetzungsbedarf an der Wärmedämmung im Spitzboden
- Schäden an der Haustür, die sich nicht schließen lässt.
- Teilweise umfangreiche Mängel und Schäden an den Gaubenverkleidungen und der Dacheindeckung
- Rissbildungen, Anstrichbedarf und Graffiti-schmierereien an den Fassaden
- Reparaturbedarf an den Balkonen

2.2.3 **Energetische Eigenschaften**

Ein Nach Verbrauch erstellter Energieausweis aus dem Jahre 2020 benennt Heizöl als Energieträger. Dort werden ein Endenergiever-



brauch des Gebäudes von 159,8 kWh/(m²·a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 175,8 kWh/(m²·a) ausgewiesen.

2.2.4 **Sondereigentum**

2.2.4.1 Ausstattungsstandard

Soweit von außen erkennbar, hat die Wohnung Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Außerdem befindet sich im Treppenhaus eine sehr alte Elektroverteilung, deren Zuordnung zur Wohnung jedoch unklar ist.

Weitere Feststellungen waren vor Ort nicht möglich. Auch seitens der Hausverwaltung erhielt ich keine ergänzenden Informationen.

2.2.4.2 Baulicher Zustand des Sondereigentums

Mangels abweichender Angaben gehe ich vorerst von einem baujahrstypisch durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand aus. Für das verbleibende Risiko, z.B. wegen der eventuell sehr alten Elektroverteilung, nehme ich unter Punkt 7 bei der abschließenden Bewertung einen entsprechenden Abschlag vor.

2.2.4.3 Kellerraum

Das Kellergeschoss war zum Ortsbesichtigungstermin nicht zugänglich.



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 Wertermittlungstichtag herangezogen werden.

3.2 **Spezielle Grundlagen**

Diesem Gutachten liegen weiterhin zu Grunde:

Grundbuch	Das Amtsgericht Essen stellte mir mit dem Auftrag am 11. November 2025 eine beglaubigte Ablichtung des Wohnungsgrundbuches von Essen beim Amtsgericht Essen, Blatt 7247, zur Verfügung.
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Teilungserklärung	Das Amtsgericht Essen sandte mir am 9. Dezember 2025 eine Kopie der Teilungserklärung vom 23. März 1992, des ersten Nachtrages vom 4. Mai 1992 sowie des zweiten Nachtrages vom 5. August 1992 zu.
Baulastenverzeichnis	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Amt für Stadtplanung und Bauordnung) vom 17. Dezember 2025 (Anlage 4).
Öffentliche Mittel	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen vom 24. November 2025.
Zeichnungen / Wohnflächenberechnung	<p>Ausschnittskopien aus der Bauakte (Grundriss Dachgeschoss und Schnitt) füge ich diesem Gutachten ebenso wie Ausschnittskopien aus der Teilungserklärung (Grundrisse Dach- und Kellergeschoss) als Anlage 6 bei.</p> <p>Des Weiteren habe ich aus den mir vorliegenden Zeichnungen eine überschlägige Wohnflächenberechnung erstellt (Anlage 3).</p>
Kataster	Die Katasterangaben wurden dem Grundbuch entnommen.
Immobilienrichtwert	Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Bereich des Bewertungsobjektes einen Immobilienrichtwert zum 1. Januar 2025 veröffentlicht.



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 vom 4. Dezember 2020 erhielt ich über die Hausverwaltung.

3.3

Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	In Abteilung II des Grundbuches ist ein „Wegerecht – Geh- und Fahrrecht, Be- und Entwässerungsrecht sowie Strom- und Gaszuführungsleitungsrecht“ als Grunddienstbarkeit zugunsten der rückwärtig angrenzenden Grundstücke eingetragen.
Öffentliche Mittel	Die Stadt Essen teilte mit Schreiben vom 24. November 2025 mit, dass 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 unterliegt.
Baulasten	Laut Auskunft der Stadt Essen vom 27. Dezember 2025 ist zu Lasten des zu bewertenden Grundstückes eine Baulast eingetragen.



Danach besteht die Verpflichtung, eine Teilfläche als Geh- und Fahrweg für Fahrzeuge aller Art zugunsten der rückwärtig angrenzenden Flurstücke unterhalten und nutzen zu lassen (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.

Allerdings findet sich in der Bauakte ein Vermerk aus dem Jahre 1954, nach dem das Grundstück in einem Bereich liegt, in dem ausschließlich die Errichtung von gewerblichen Anlagen laut § 16 der Gewerbeordnung zulässig waren. Ausnahmsweise durften Werkswohnungen errichtet werden.

Eine Genehmigung wurde mit folgendem Hinweis in Aussicht gestellt:

„Durch die Erteilung einer Genehmigung zur Errichtung von Wohnungen im Gewerbegebiet können bei Eintreten von Belästigungen, welche der Eigenart des Baugebietes entsprechen, keine Ansprüche gestellt werden.“



- Erschließung Die Elisenstraße ist vollständig 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 gehe ich davon aus, dass die Gebäude in ihren wesentlichen Teilen genehmigt sind.



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. 117407 aus. Dieser bezieht sich auf den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen und benennt zum 1. Januar 2025

1.800 €/m²

5.2 **Umrechnungsfaktoren**

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

- Baujahr

1955

1,00

- Gebäudestandard

Einfach bis mittel

0,843

- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

3 bis 6 WE

1,073



- Balkon / Terrasse	
Nicht vorhanden	0,899
- Stellplatz / Garage	
Nicht vorhanden	1,00
- Mietsituation	
Unvermietet (Annahme)	1,00
- Wohnfläche	
47 statt 69 m ²	0,974

5.3 Ausgangswert

Somit errechnet sich ein Ausgangswert für die zu bewertende Wohnung von

$$1.800 \text{ €/m}^2 \times 0,843 \times 1,073 \times 0,899 \times 0,974 = 1.426 \text{ €/m}^2$$

Aus der in Anlage 3 ermittelten Wohnfläche folgen insgesamt

$$47 \text{ m}^2 \times 1.426 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet} = \underline{\underline{67.000 \text{ €}}}$$



6 VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT

6.1 **Monatliche Mieteinnahmen**

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

- Mietrichtwert auf Grundlage des Baujahrs 6,65 €/m²
- Punktzahl für Lageklasse 1 94
- Punktzahl für Wohnfläche (47 m²) 102
- Punktzahl für Ausstattung und sonstige Einflüsse (Dachgeschosswohnung, kein Balkon) 89

Danach beträgt der ortsübliche Mietwert

$$6,65 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 1,02 \times 0,89 \qquad \qquad \qquad 5,67 \text{ €/m}^2$$

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

$$47 \text{ m}^2 \times 5,67 \text{ €/m}^2 \qquad \qquad \qquad 266 \text{ €/Monat}$$



6.2 **Ertragswertermittlung**

6.2.1 **Jahreseinnahme**

Die jährliche Rohmiete beträgt dann

266 €/Monat x 12 Monate 3.192 €

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

3.192 € x 2 % 64 €

- Instandhaltungskosten

47 m² x 13,80 €/m² 649 €

Gesamt - 1.133 €



6.2.3 **Reinertrag**

Aus der Differenz ergibt sich der
Reinertrag von

2.059 €

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. 17407 für zweigeschossige Wohnbauflächen mit einer Baulandtiefe von 40 m gibt der Gutachterausschuss zum 1. Januar 2025 an mit

250 €/m²

Die Lage zwischen der stark befahrenen Straße und der rückwärtigen Gewerbefläche rechtfertigt nach sachverständiger Einschätzung einen Abschlag von ca. 10 % und somit den Ansatz eines Lagewertes von

225 €/m²

Des Weiteren ergeben sich durch die eingetragene Baulast für eine Teilflä-



che von ca. 250 m² erhebliche Einschränkungen. Hierfür ist mit Bezug auf die Wohngebäude lediglich ein Bodenwert in einer Größenordnung von ca. 10 % des Bodenrichtwertes angemessen.

Somit ergibt sich ein überschlägiger Bodenwert des Gesamtgrundstückes von

$$(1.543 \text{ m}^2 - 250 \text{ m}^2) \times 225 \text{ €/m}^2 + 250 \text{ m}^2 \times 25 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet} \quad 297.000 \text{ €}$$

Für das Bewertungsobjekt folgt auf Grund der Miteigentumsanteile ein Anteil von

$$421/10.000 \times 297.000 \text{ €} \quad 12.504 \text{ €}$$

6.2.5 **Liegenschaftszinssatz**

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

Gegenüber den veröffentlichten Mittelwerten hat das Bewertungsobjekt



einen deutlich niedrigeren Kaufpreis pro m² sowie erheblich unterdurchschnittliche Mieteinnahmen. Diese Eigenschaften wirken wertmindernd und rechtfertigen einen Zuschlag auf den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von ca. 10 bis 15 % und somit einen objektspezifischen Ansatz von 2,0 %.

6.2.6 **Reinertragsanteil des Bodens**

Der Reinertragsanteil des Bodens einschließlich der Erschließungskosten ist abzuziehen.

Bodenwertanteil wie oben ermittelt:

12.504 €

12.504 € x 2,0 %

- 250 €

6.2.7 **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen**

Es ergibt sich ein Reinertrag der baulichen Anlagen von:

2.059 € - 250 €

1.809 €

6.2.8 **Restnutzungsdauer**

Nach möglichen Feststellungen vor Ort ist das Gesamtobjekt als nicht modernisiert einzustufen (0 von 20



Modernisierungspunkten gemäß Anlage 2 der ImmoWertV). Somit errechnet sich aus der dort benannten Formel eine Restnutzungsdauer von

$$1,25 \times 70^2 / 80 - 2,625 \times 70 \\ + 1,525 \times 80$$

15 Jahren

6.2.9 **Vervielfältiger**

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren ergibt sich gemäß Annex zur ImmoWertV ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von 12,85.

6.2.10 **Ertragswert des Miteigentumsanteils**

Der Ertragswert beträgt somit

1.809 € x 12,85	23.246 €
-----------------	----------

Bodenwertanteil	<u>12.504 €</u>
-----------------	-----------------

Ertragswert des Miteigentumsanteils gesamt	<u>35.750 €</u>
-----------------------------------------------	-----------------



7 VERKEHRSWERT

7.1 **Vorläufiger Vergleichswert**

Unter Punkt 5 wurde der vorläufige Vergleichswert der Wohnung errechnet mit

67.000 €

7.2 **Vorläufiger Ertragswert**

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

35.750 €

7.3 **Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Laut Auskunft der Hausverwaltung bestand zum Ende 2024 eine Instandhaltungsrücklage gesamt von ca.

25.700 €

Hiervon entfallen auf das Bewertungsobjekt

25.700 € x 421/10.000

1.082 €

Vor dem Hintergrund des teilweise schlechten Zustandes des Gemein-



schaftseigentums erscheint diese Summe bei Weitem nicht ausreichend. Ein potenzieller Erwerberkreis würde daher einen weiteren Wertabzug vornehmen in einer Größenordnung von ca. 50 €/m² bzw. von gerundet

47 m² x 50 €/m²

- 2.350 €

7.3.2 **Übergreifende Nutzung**

Soweit vor Ort zu erkennen, sind Teile des Grundstückes in die rückseitig angrenzende Gewerbefläche integriert. Inwieweit hierzu gegebenenfalls rechtliche Regelungen bestehen, ist unbekannt. Für den notwendigen Klärungsbedarf bzw. entweder die Beeinträchtigungen oder die Auseinandersetzungen mit dem Nachbarn würde ein potenzieller Erwerberkreis einen weiteren Wertabschlag vornehmen in einer Größenordnung von 1.000 bis 2.000 €, im Mittel

- 1.500 €

7.3.3 **Werteinfluss der Grunddienstbarkeit**

Auftragsgemäß ermittle ich einen unbelasteten Verkehrswert.

Allerdings hat eine als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragene Grunddienstbarkeit üblicherweise keinen Werteinfluss auf eine einzelne Wohnung in der Eigentumswohnanlage. Des Weiteren überlagert sich die Eintragung mit der Baulast. Diese wurde beim Lagewert sowie bei der Bodenwertermittlung bereits in Ansatz gebracht.



Ein weiterer Werteinfluss durch die eingetragene Grunddienstbarkeit ergibt sich somit nicht.

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.

Auf Grund der Lage und der beim Ortstermin sowie aus den Unterlagen erkennbaren Qualitäten kommt das Bewertungsobjekt vorrangig für eine Eigennutzung nicht in Frage. Vor diesem Hintergrund ist nach sachverständiger Einschätzung dem vorläufigen Ertragswert ein höherer Stellenwert beizumessen. Allerdings begründet der nicht unerheblich höhere Vergleichswert einen entsprechenden Zuschlag.

Berücksichtigt man den vorläufigen Ertragswert insofern zu ca. $\frac{3}{4}$ und den vorläufigen Vergleichswert zu ca. $\frac{1}{4}$, so errechnen sich insgesamt

35.750 € x 0,75 + 67.000 € x 0,25, gerundet	43.500 €
---------------------------------------------	----------

Abzüglich Werteinfluss durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

- (2.350 € + 1.500 €)	<u>- 3.850 €</u>
-----------------------	------------------

Gesamt	39.650 €
--------	----------

Die Berechnungen beruhen im Wesentlichen auf Daten zum 1. Januar 2025. Diverse Marktteilnehmer berichten jedoch von einem nicht un-



erheblichen Preisanstieg im Laufe des Jahres 2025.

Allerdings ist davon auszugehen, dass aus der Wohnung aktuell keine Mieteinnahmen erzielt werden können. Außerdem ergeben sich u.a. durch die eventuell sehr alte Elektroinstallation und den vermutlich seit längerem bestehenden Leerstand nicht unerhebliche Anhaltspunkte dafür, dass der Ausstattungsstandard von den angenommenen mittleren Qualitäten abweicht. Diese Umstände wirken wertmindernd. Nach sachverständiger Einschätzung begründen sie einen Wertabschlag in einer Größenordnung von ca. 5 bis 10 % auf das rechnerische Ergebnis.

Unter den genannten Voraussetzungen sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsrichtlinien und -merkmale und der Lage auf dem Grundstücksmarkt halte ich für den Miteigentumsanteil von 421/10.000 an dem Grundstück Elisenstraße 75, 77, 79 in 45139 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 13 des Aufteilungsplanes nebst Kellerraum, zum Wertermittlungstichtag 2. Februar 2026 einen Verkehrswert überwiegend nach äußerem Eindruck für angemessen in Höhe von

36.500 Euro

in Worten: sechsendreißigtausendfünfhundert Euro

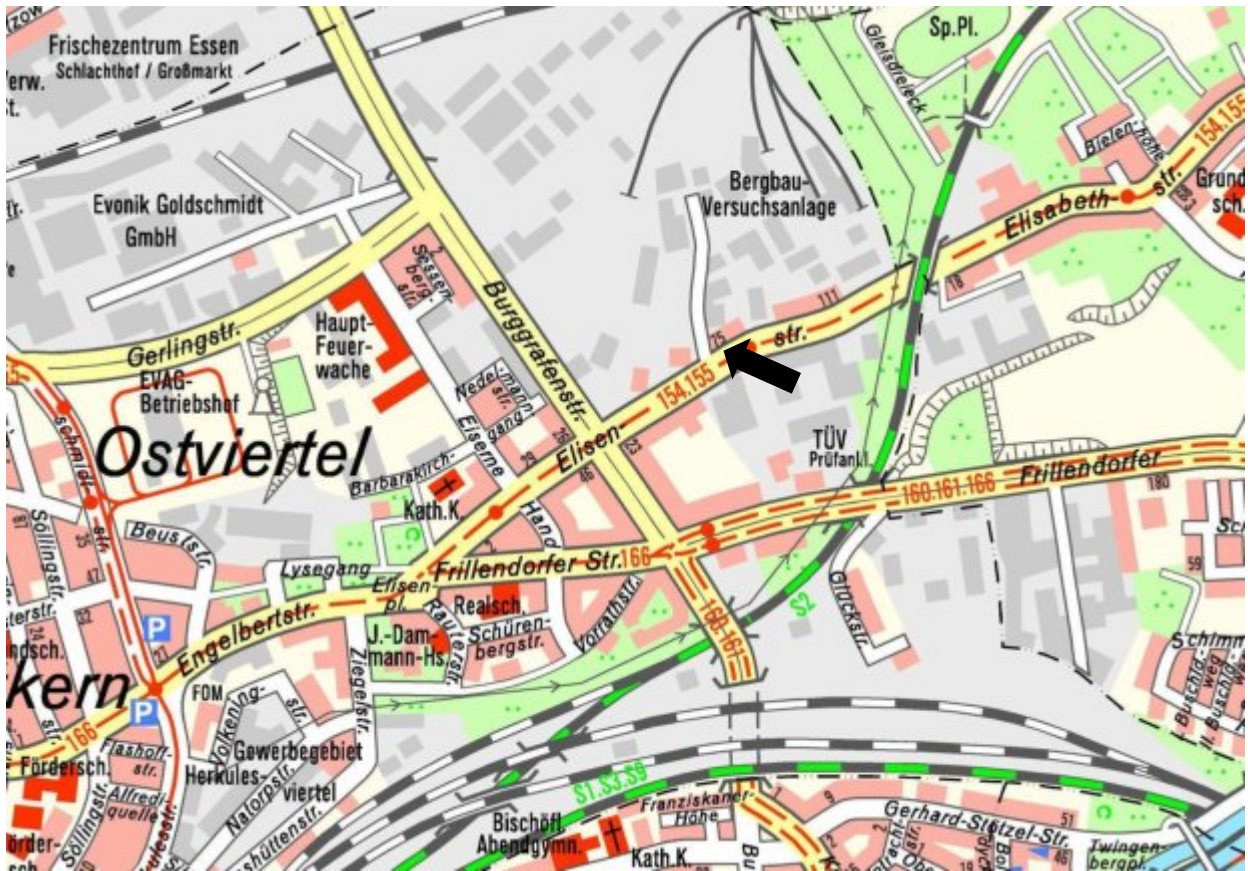
Mülheim an der Ruhr, den 11. Februar 2026

Wendroff

Dipl.-Ing.
Jörgen Wendroff
Sachverständiger für
Bewertung von tabuliert und
untabuliertem Grundbesitz
Industrie- und Handelskammer zu Essen
Gewerblich bestellt und voranisiert



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 055-25

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

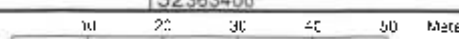
Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 303
Flur: 92
Gemarkung: Essen
Elisenstr. 78, Essen u.a.

Erstellt: 25.11.2025
Zeichen: EI-Nr. 3839



Maßstab 1 : 1000



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



ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER WOHNFLÄCHEN
in Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung auf Grundlage der im Gutachten benannten Zeichnungen. Für die Anwendung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) liegen keine geeigneten Pläne vor.

Die tatsächlichen Verhältnisse können abweichen. Zum Zwecke der Wertermittlung sind die Angaben jedoch hinreichend genau.

Diele

1,19 m x 2,50 m 2,98 m²

Bad

1,73 m x 2,70 m
+ 0,60 m x 0,90 m 5,21 m²

Zimmer 1

4,735 m x 3,94 m
- 0,90 m x 2,30 m 16,59 m²

Zimmer 2

3,94 m x 3,835 m 15,11 m²

Zimmer 3

3,94 m x 3,775 m
- 0,35 m x 0,90 m 14,56 m²

x 0,97

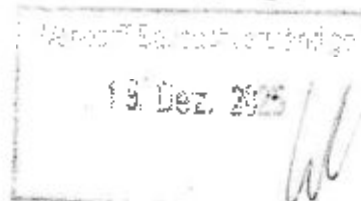


Abzug für Dachschrägen

ca. (1,73 m + 4,735 m + 3,835 m + 2,00 m) x 1,00 m x 0,5	<u>- 6,15 m²</u>
Zwischensumme	48,30 m ²
Abzüglich 3 % für Innenputz, Wandverkleidungen u.ä.	<u>- 1,45 m²</u>
Wohnfläche gesamt	46,85 m ²
gerundet	<u>47 m²</u>

Mülheim an der Ruhr, den 5. Februar 2026

We - Te



STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister

**Amt für Stadtplanung und
Bauordnung**

Deutschlandhaus, Lindenallee 10
45127 Essen

Baulasten

Herr Albano

Raum 258a
Telefon +49 201 88 61125
E-Mail Franco.Albano@
amt61.essen.de

Stadt Essen · Stadtamt 61-1-5 · 45127 Essen

Wendorff
Bausachverständige
Tourainer Ring 4
45468 Mülheim an der Ruhr

17.12.2025

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

Grundstück Essen – Essen Elisenstr. 75, 77, 79

Gemarkung Essen

Flur 92

Flurstück 303

Aktenzeichen **61-1-5-07464-2025**

Antragsteller Wendorff
Bausachverständige
Tourainer Ring 4, 45468 Mülheim an der Ruhr

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Antrag vom 21.11.2025 haben Sie eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Essen ersucht. Zu Lasten des oben genannten Grundstücks ist die aus der Anlage (Baulastenblatt-Nr. 1/396) ersichtliche Baulast eingetragen.

BAULASTENAUSKUNFT UND GEBÜHRENBESCHEID

Nach Tarifstelle 3.1.5.6.3 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NW (AVerwGebO NRW) und des Allgemeinen Gebührentarifs zur AVerwGebO NRW in der jeweils gültigen Fassung ist eine Gebühr von

50,00 €

zu entrichten.

Ich bitte Sie, die Gebühr innerhalb eines Monats nach Empfang dieses Bescheides an die **STADT ESSEN** zu überweisen.

VERWENDUNGSZECK

36-3.449926.8-0356

(bei Zahlung angeben):

KONTEN: Sparkasse Essen

IBAN: DE09360501050000560003
BIC: SPESDE33XXX

Postbank Essen

IBAN: DE96360100430000288438



www.essen.de

Anlage 4 zum GWG 055-25 / Blatt 2

Baulastenverzeichnis von E S S E N

Baulastenblatt Nr. 1/396

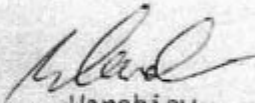
Seite 1

Grundstück Eisenstr. 75, 77, 79

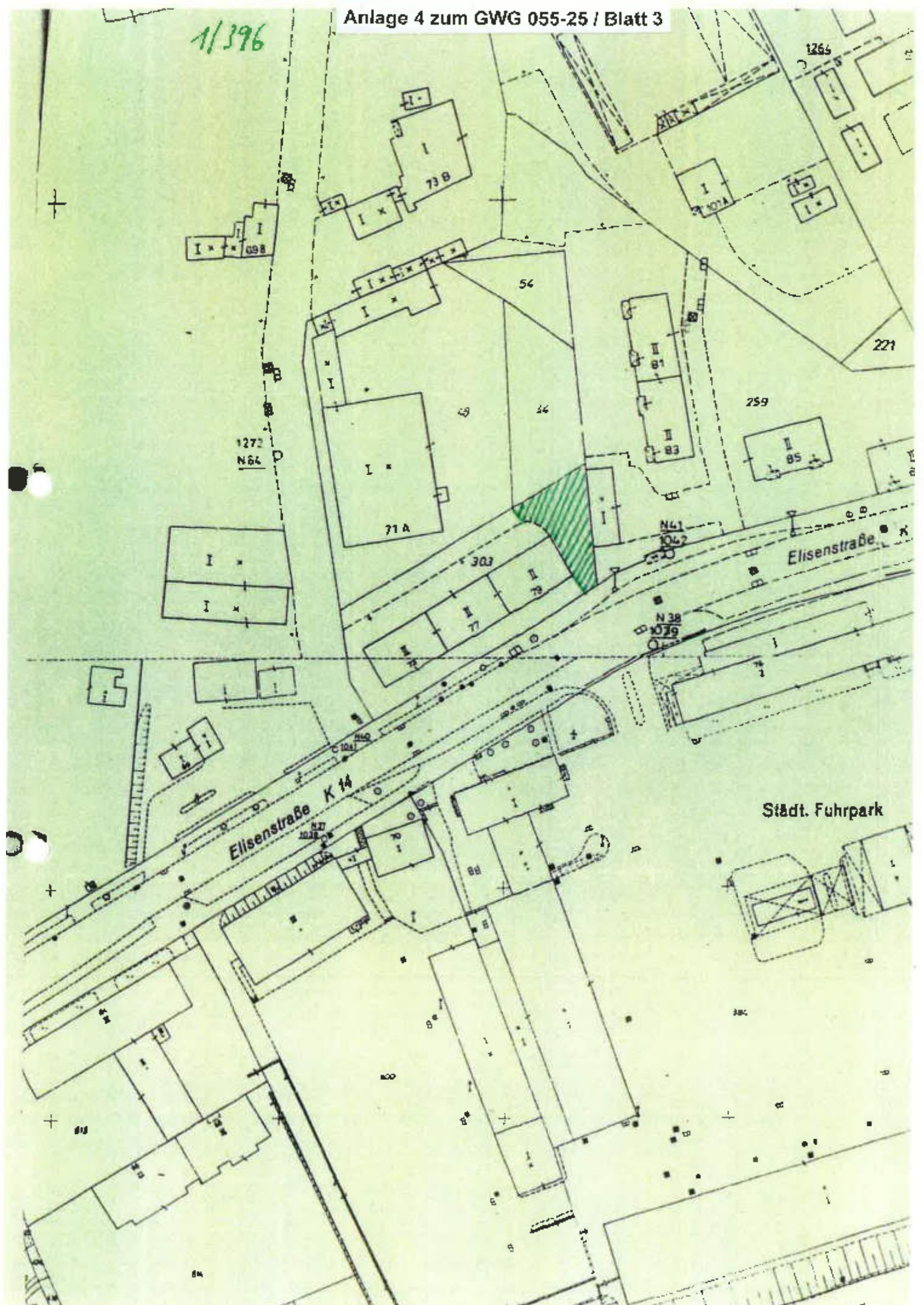
Gemarkung Essen

Flur 92

Flurstück 303

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragungen	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Verpflichtung, eine Teilfläche des o.ä. Grundstücks als Gehweg und Fahrweg für Fahrzeuge aller Art zugunsten des Grundstücks Eisenstr. 71 A, Gemarkung Essen, Flur 92, Flurstücke 44, 48 und 54 anlegen, unterhalten und nutzen zu lassen.</p> <p>Eingetragen aufgrund der Verpflichtungserklärung vom 07.07.1995 am 01.09.1995</p> <p> Warobiow</p>	

1/396



Städt. Fuhrpark

Eisenstraße K 14

Eisenstraße

71 A

303

54

46

259

221

1266

1272
N64

N41
N62

N38
N79