W e n d o r f f • B a u s a c h v e r s t ä n d i g e

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 Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Von der Architektenkammer NRW öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Honorare für Leistungen der Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten, Stadtplaner und Ingenieure

Mitglied in der Sachverständigen-Gemeinschaft Bauwesen SGB.

A N O N Y M I S I E R T E S G U T A C H T E N

Auftraggeber	Amtsgericht Essen Zweigertstraße 52 45130 Essen	
Auftrag	Zeichen: 183 K 61/25	Datum: 12. Dezember 2025
Objekt/Titel	Eigentumswohnung Nr. 6 des Aufteilungsplanes in der Wohnanlage Gelsenkirchener Straße 2 in 45141 Essen	
Thema	**V e r k e h r s w e r t n a c h ä u ß e r e m E i n d r u c k**	
Umfang	33 Seiten Text 14 Seiten Anlagen	5 Ausfertigungen -- Ausfertigung

Verkehrswert (nach äußerem Eindruck)	**92.000 €**

Verteiler	5 x Amtsgericht 1 x PDF-Datei 1 x PDF-Datei (anonymisierte Internetversion)	
Bearbeitung	Zeichen: GWG 060-25 We-Te	Datum: 10. April 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

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

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

3 GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

3.1 Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften Seite 16

3.2 Spezielle Grundlagen Seite 16

3.3 Rechtliche Gegebenheiten Seite 18

4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

4.1 Definition des Verkehrswertes Seite 20

4.2 Mögliche Wertermittlungsverfahren Seite 20

4.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens Seite 21

5 VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT
5.1 Immobilienrichtwert Seite 22
5.2 Umrechnungsfaktoren Seite 22
5.3 Ausgangswert Seite 23

6 VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT
6.1 Monatliche Mieteinnahmen Seite 24
6.2 Ertragswertermittlung Seite 25

7 VERKEHRSWERT
7.1 Vorläufiger Vergleichswert Seite 30
7.2 Vorläufiger Ertragswert Seite 30
7.3 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale Seite 30
7.4 Verkehrswert Seite 31

Anlagen:

1 - Stadtplan
2 - Lageplan 1:1000
3 - Überschlägige Ermittlung der Wohnfläche
4 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
5 - Fotos
6 - Zeichnungen

1 A L L G E M E I N E S

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auf Grund des Beschlusses vom 12. Dezember 2025 beauftragte mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben gleichen Datums, ein Gutachten über den Verkehrswert des 149/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gelsenkirchener Straße 2 in 45141 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 6 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

149/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 6 des Aufteilungsplanes (Wohnung im 2. Obergeschoss rechts), eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Stoppenberg beim Amtsgericht Essen, Blatt 1895.

1.2.2 Kataster

Der Miteigentumsanteil besteht am Grundstück Gemarkung Stoppenberg, Flur 28, Flurstück 169 (Hof- und Gebäudefläche Gelsenkirchener Str. 2).

1.2.3 **Größe**

Laut Grundbuch 268 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 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht bat ich zu einem Ortstermin für

Donnerstag, den 19. Februar 2026, 14:00 Uhr.

Vor Ort war eine Kommunikation mit den nicht der deutschen Sprache mächtigen Mietern kaum möglich. Auch mehrere telefonisch hinzugezogene Übersetzer waren nur sehr bedingt hilfreich. Nach mehreren Versuchen wurde mir eine Besichtigung der Wohnung nicht gestattet.

Ich habe somit das Gebäude Gelsenkirchener Straße 2, soweit zugängig, 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.

Neben der Wohnung waren auch das Kellergeschoss sowie die Gebäuderückseite nicht zugängig.

Insofern erfolgt die Bewertung im Wesentlichen nach äußerem Eindruck von der Straßenseite und Aktenlage.

1.6 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens ist das Datum der Ortsbesichtigung, nämlich der

19. 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.lds-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.

Wie bereits erwähnt, waren das Gebäude im wesentlichen Teilen sowie die Wohnung nicht zugängig.

1.10 Mietverhältnisse

Soweit vor Ort verständlich, ist die Wohnung vermietet. Ein mir gezeigter Überweisungsträger benannte eine monatliche Zahlung von 1.040 €. Inwieweit hierin Nebenkosten enthalten sind, blieb unklar.

1.11 Hausgeld

Nach Auskunft der Hausverwaltung beträgt das monatlich geschuldete Hausgeld 250 €.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl	Kreisfreie Stadtgemeinde Essen, zum Wertermittlungsstichtag ca. 590.000 Einwohner.
Lage im Stadtgebiet	Im Zentrum des Ortsteiles Stoppenberg, ca. 1 km Luftlinie nordöstlich des Stadtzentrums von Essen gelegen.
Verkehrsanbindung	Über die Essener Straße südwestlich bzw. über die Ernestinenstraße südöstlich erreicht man die Luftlinie ca. 2,5 km südlich verlaufende A 40. Auf dem Straßenzug Essener Straße / Gelsenkirchener Straße verkehren Straßenbahnlinien mit Haltestellen nahe des Bewertungsobjektes. Auf Grund der zentralen Lage im Ortsteil sind weitere öffentliche Verkehrsmittel im Umfeld fußläufig erreichbar.
Nachbarschaft	Überwiegend dreigeschossige, geschlossene Bauweise mit ausgebauten Dachgeschossen und gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein großes Kirchengelände mit entsprechendem Gebäude.

Wohn- und Geschäftslage	Einfache bis mittlere Wohnlage unmittelbar an einem stark befahrenen Verkehrsknotenpunkt. Geschäftslage im Zentrum des Ortsteils.
Umwelteinflüsse	Lageuntypische Immissionen oder Umwelteinflüsse waren bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbar und wurden mir nicht geschildert. Allerdings ist auf Grund des erheblichen Verkehrsanfalls von entsprechenden Beeinträchtigungen auszugehen.
Versorgungseinrichtungen	Versorgungseinrichtungen des täglichen und teilweise auch des überregionalen Bedarfs befinden sich im fußläufigen Umfeld. Ansonsten wird auf die südwestlich gelegene Innenstadt verwiesen.
Naherholungsmöglichkeiten	Ca. 1,5 km nordöstlich erreicht man das Gelände rund um das Weltkulturerbe der Zeche Zollverein. Wenige 100 m südlich liegen die Grünflächen Am Victoriahain.
Grundstücksgestalt und -Form	Unregelmäßiger, nahezu dreieckiger Grundstückszuschnitt, dem Straßenverlauf folgend. Das Gelände steigt südlich leicht an. Die genaue Form kann dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan entnommen werden.

Straßenfront	ca. 22 m
Mittlere Breite	ca. 16 m
Mittlere Tiefe	ca. 17 m

Straßenausbau

Die umgebenden Straßen sind vollständig ausgebaut. Die Fahrbahnen sind asphaltiert, die Gehwege plattiert. Die Straßen sind beleuchtet. Auf dem Straßenzug Essener Straße / Gelsenkirchener Straße verkehrt eine Straßenbahn.

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	Das dreigeschossige Gebäude Gelsenkirchener Straße 2 mit ausgebautem Dachgeschoss ist nach Zeichnungen vollständig unterkellert und beidseitig angebaut. Ein ehemaliges Ladenlokal im Erdgeschoss wird als Kinderarztpraxis genutzt.

In den Obergeschossen mit dem Dachgeschoss befinden sich laut Teilungserklärung insgesamt acht Wohnungen, zwei je Ebene.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 6 liegt im 2. Obergeschoss rechts. Nach Zeichnung besteht sie aus drei Zimmern, einer Essküche, einem Flur und einem Bad. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

Baujahr

Soweit aus der Bauakte zu erkennen, wurde ein ursprünglich Ende des 19. Jahrhunderts errichtetes Gebäude im Zweiten Weltkrieg zerstört. Laut Baubeschreibung aus dem Jahre 1949 erfolgte der Abbruch mit Ausnahme des Kellergeschosses. Zeichnungen und Schriftverkehr zum Wiederaufbau datieren auf das Jahr 1950. Insofern unterstelle ich eine Fertigstellung etwa in diesem Jahr.

2.2.2 **Gemeinschaftseigentum**

2.2.2.1 Rohbau / Fassade

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Vermutlich Mauerwerk
Bodenplatte	Vermutlich baujahrstypisch Mauerwerk oder Magerbeton

Kellerwände	Mauerwerk
Außenwände	Laut Baubeschreibung Ziegelsteine 38 cm
Innenwände	Tragende Wände laut Baubeschreibung Ziegelsteine 38 cm bzw. 25 cm, nicht tragende Ziegelsteine 12 cm oder Schwemmsteine 10 cm
Geschossdecken	Laut Baubeschreibung Massivdecken über Keller- und Erdgeschoss, ansonsten Holzbalkendecken
Dachkonstruktion	Verzimmertes Satteldach
Dacheindeckung/ Dachrand	Pfanneneindeckung, Dachgauben mit Kunst- oder Naturschiefer verkleidet. Dachrinnen und Fallrohre Zinkblech. Ein Fallrohr, soweit erkennbar, mit dem links angrenzenden Haus gemeinsam in Kupfer.
Geschosstreppen	Massivkonstruktion
Ver- und Entsorgung	Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonanschluss. Anschluss an die städtische Kanalisation.
Fassade	Straßenseitig Putzfassade mit Anstrich

2.2.2.2 <u>Treppenhaus</u>

Fußboden und Stufen	Natursteinbelag

Geländer	Holzgeländer mit Holzhandlauf
Wände	Strukturputz
Decken und Treppenuntersichten	Glattputz
Fenster	Kunststofffenster mit Einfachverglasung
Eingangsgestaltung	Kunststofftür mit Isolierverglasung in Sprossenoptik

2.2.2.3 Keller / Heizung

Der Keller war zum Ortstermin nicht zugängig.

2.2.2.4 Außenanlagen

Laut Bauakte ist der rückseitige Hof vollständig unterkellert. Eine Besichtigung war nicht möglich.

2.2.2.5 Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums

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

Die Feststellungen vor Ort deuten auf einen deutlichen Instandsetzungsbedarf rund um die Dachgauben hin. Laut Auskunft der Hausverwaltung ist das Dach undicht und muss in naher Zukunft vollständig erneuert werden.

2.2.3 Energetische Eigenschaften

Ein nach Verbrauch erstellter Energieausweis von 09/17 benennt einen Endenergieverbrauch des Gebäudes von 147 kWh/(m²·a) sowie einen Primärenergieverbrauch von 162 kWh/(m²·a).

2.2.4 Sondereigentum

2.2.4.1 Ausstattungsstandard

Soweit von außen erkennbar, hat die Wohnung Kunststofffenster mit Isolierverglasung und zumindest straßenseitig Rollläden.

Weitere Feststellungen waren vor Ort nicht möglich. Auch die aktuelle Hausverwaltung hat keine entsprechenden Informationen. Allerdings verweist eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers auf eine Gasetagenheizung aus dem Baujahr 1986.

2.2.4.2 Baulicher Zustand des Sondereigentums

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

2.2.4.3 Kellerraum

Das Kellergeschoss war zum Ortsbesichtigungstermin nicht zugängig.

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 12. Dezember 2025 eine beglaubigte Ablichtung des Wohnungsgrundbuches von Stoppenberg beim Amtsgericht Essen, Blatt 1895, zur Verfügung.

Teilungserklärung	Das Amtsgericht Essen sandte mir am 27. Januar 2026 eine Kopie der Teilungserklärung vom 30. August 1985, des Nachtrages vom 17. Oktober 1985, des Nachtrages vom 7. April 1986, des Nachtrages vom 4. November 1986 sowie des Nachtrages vom 2. August 2006 zu.
Baulasten-verzeichnis	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen (Amt für Stadtplanung und Bauordnung) vom 23. Januar 2026 (Anlage 4).
Öffentliche Mittel	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen vom 6. Januar 2026.
Zeichnungen / Wohnflächenberechnung	Ausschnittskopien aus der Teilungserklärung (Grundrisse 2. Obergeschoss und Kellergeschoss) füge ich diesem Gutachten ebenso wie einen Grundriss aus der Bauakte als Anlage 6 bei. Des Weiteren habe ich aus den mir vorliegenden Zeichnungen eine überschlägige Wohnflächenberechnung erstellt (Anlage 3).
Kataster	Die Katasterangaben wurden dem Grundbuch entnommen.
Immobilienrichtwert	Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de zum Stichtag 1. Januar 2025.

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 Energieausweis aus September 2017.

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	Keine wertbeeinflussenden Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.
Öffentliche Mittel	Die Stadt Essen teilte mit Schreiben vom 6. Januar 2026 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	Nach Auskunft der Stadt Essen vom 23. Januar 2026 ist zu Lasten des zu bewertenden Grundstückes keine Baulast eingetragen.
Zulässige Nutzung	Laut Bebauungsplanübersicht im Geoportal Ruhr liegt das Bewertungsobjekt nicht im Gel-

tungsbereich eines rechtsgültigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

Die mögliche Nutzung richtet sich somit nach Baugesetzbuch § 34 zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Erschließung

Die Gelsenkirchener Straße 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 das Gebäude in seinen wesentlichen Teilen genehmigt ist.

4 W E R T E R M I T T L U N G S V E R F A H R E N

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. 117315 aus. Dieser bezieht sich auf den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen und benennt zum 1. Januar 2025 1.850 €/m²

5.2 Umrechnungsfaktoren

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

- Baujahr

  1950 1,00

- Gebäudestandard

  einfach bis mittel 0,843

- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

  7 bis 12 WE 1,00

- Balkon / Terrasse

  Nicht vorhanden 0,899

- Stellplatz / Garage

  Nicht vorhanden 1,00

- Mietsituation

  Vermietet 0,905

- Wohnfläche

  82 statt 69 m² 1,035

5.3 **Ausgangswert**

Somit errechnet sich ein Ausgangswert für die zu bewertende Wohnung von

1.850 €/m² x 0,843 x 0,899 x 0,905 x 1,035 1.313 €/m²

Aus der in Anlage 3 ermittelten Wohnfläche folgen insgesamt

82 m² x 1.313 €/m², gerundet 107.500 €

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 2	94
- Punktzahl für Wohnfläche (82 m²)	98
- Punktzahl für Ausstattung und sonstige Einflüsse (Rollläden, kein Balkon)	94

Danach beträgt der ortsübliche Mietwert

6,65 €/m² x 0,94 x 0,98 x 0,94 — 5,76 €/m²

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

82 m² x 5,76 €/m² — 472 €/Monat

Die Angaben vor Ort deuten darauf hin, dass aktuell eine nicht unerheblich höhere Miete erzielt wird. Diesen Umstand berücksichtige ich unter Punkt 7.3 bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

6.2 Ertragswertermittlung

6.2.1 Jahreseinnahme

Die jährliche Rohmiete beträgt dann

472 €/Monat x 12 Monate	5.664 €

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		
5.664 € x 2 %	113 €	
- Instandhaltungskosten		
82 m² x 13,80 €/m²	1.132 €	
Gesamt		- 1.665 €

6.2.3 **Reinertrag**

Aus der Differenz ergibt sich der Reinertrag von 3.999 €

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. 17315 für zwei- bis viergeschossige Wohnbauflächen mit einer Baulandtiefe von 40 m gibt der Gutachterausschuss zum 1. Januar 2025 an mit 280 €/m²

Das Grundstück ist wertsteigernd sehr intensiv bebaut. Im Gegenzug bestehen nicht unerhebliche Beeinträchtigungen durch die Verkehrsbelastung. Insgesamt überwiegen nach sachverständiger Einschätzung die positiven Abweichungen und begründen einen Zuschlag in einer Größenordnung von ca. 5 bis 10 % und somit den Ansatz eines Lagewertes von gerundet 300 €/m²

Somit ergibt sich ein überschlägiger Bodenwert des Gesamtgrundstückes von

268 m² x 300 €/m² 80.400 €

Für das Bewertungsobjekt folgt auf Grund der Miteigentumsanteile ein Anteil von

149/1.000 x 80.400 €, gerundet 12.000 €

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 niedrigeren Kaufpreis pro m² sowie zumindest laut Modell unterdurchschnittliche Mieteinnahmen. Diese Eigenschaften wirken wertmindernd und rechtfertigen einen Zuschlag auf den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von ca. 5 % und somit einen objektspezifischen Ansatz von 1,9 %.

6.2.6 **Reinertragsanteil des Bodens**

Der Reinertragsanteil des Bodens einschließlich der Erschließungskosten ist abzuziehen.

Bodenwertanteil wie oben ermittelt:
12.000 €

12.000 € x 1,9 %	- 228 €

6.2.7 **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen**

Es ergibt sich ein Reinertrag der baulichen Anlagen von:

3.999 € - 228 €	3.771 €

6.2.8 Restnutzungsdauer

Nach möglichen Feststellungen vor Ort sind für das Gesamtobjekt lediglich geringfügige Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (3 von 20 Modernisierungspunkten gemäß Anlage 2 der ImmoWertV) zu berücksichtigen. Somit errechnet sich aus der dort benannten Formel eine Restnutzungsdauer von

0,9033 x 76² / 80 - 1,9263 x 76 + 1,2505 x 80	19 Jahren

6.2.9 Vervielfältiger

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,9 % und einer Restnutzungsdauer von 19 Jahren ergibt sich gemäß Annex zur ImmoWertV ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von 15,83.

6.2.10 Ertragswert des Miteigentumsanteils

Der Ertragswert beträgt somit

3.771 € x 15,83	59.695 €
Bodenwertanteil	12.000 €
Ertragswert des Miteigentumsanteils gesamt, gerundet	71.500 €

7 V E R K E H R S W E R T

7.1 Vorläufiger Vergleichswert

Unter Punkt 5 wurde der vorläufige Vergleichswert der Wohnung errechnet mit 107.500 €

7.2 Vorläufiger Ertragswert

Gemäß Berechnungen unter Punkt 6 ergibt sich ein Ertragswert des Miteigentumsanteils von gerundet 71.500 €

7.3 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

7.3.1 Instandhaltungsrücklage / Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum

Laut Auskunft der Hausverwaltung sind keine nennenswerten Rücklagen vorhanden. Auf Grund diverser Zahlungsschwierigkeiten wurde im Dezember 2025 eine Sonderumlage notwendig. Berücksichtigt man darüber hinaus die anstehende Dachreparatur, so verbleibt für einen potenziellen Erwerber ein nicht unerhebliches Risiko. Unterstellt man vorbehaltlich ergänzender Angaben einen Rücklagenbedarf in einer Größenordnung von ca.

50.000 bis 100.000 €, so entfallen auf das Bewertungsobjekt gemäß Miteigentumsanteilen

i. M. 75.000 € x 149/1.000 - 11.175 €

bzw. unter Berücksichtigung einer Abzinsung gerundet - 10.000 €

7.3.2 **Mietmehreinnahmen**

Die monatliche Zahlung an den Vermieter liegt laut beim Ortstermin vorgelegten Unterlagen gravierend über den Modellwerten zur vorläufigen Ertragswertermittlung. Allerdings ist unklar, in welchem Umfang hierin Nebenkosten enthalten sind.

Unterstellt man hilfsweise Mietmehreinnahmen von ca. 2.000 €/Jahr auf eine Laufzeit von ca. drei Jahren, so errechnet sich unter Vernachlässigung der Abschreibung ein Werteinfluss von ca. + 6.000 €

7.4 **<u>Verkehrswert</u>**

Wie unter Punkt 4.3 erläutert, wird der Verkehrswert von Eigentumswohnungen in der Regel durch das Vergleichswertverfahren ermittelt. Bei Eigentumswohnungen, die vorwiegend als Anlageobjekte vermietet werden, kann außerdem das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Im vorliegenden Fall liegt der vorläufige Vergleichswert erheblich über dem Ertragswert. Unter Berücksichtigung der modellkonform sehr niedrigen Mietansätze kann dieser insofern nicht unberücksichtigt bleiben.

Setzt man den vorläufigen Vergleichswert und den vorläufigen Ertragswert jeweils in diesem speziellen Fall zu 50 % an, so errechnet sich ein Ausgangswert von insgesamt

107.500 € + 71.500 € x 0,5, gerundet	89.500 €
Abzüglich Werteinfluss durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- 10.000 € + 6.000 €	- 4.000 €
Gesamt	85.500 €

Die Berechnungen beruhen im Wesentlichen auf Daten zum 1. Januar 2025. Allerdings ergibt sich nach aktuellen Auswertungen zum Wertermittlungsstichtag ein Preisanstieg von 5 bis 10 %, im Mittel 7,5 %.

Unter den genannten Voraussetzungen sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsrichtlinien und -merkmale und der Lage auf dem Grundstücksmarkt halte ich für den Miteigentumsanteil von 149/1.000 an dem Grundstück Gelsenkirchener Straße 2 in 45141 Essen, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 6 des Aufteilungsplanes nebst Kellerraum, zum Wertermittlungsstichtag 19. Februar 2026 einen Verkehrswert nach äußerem Eindruck für angemessen in Höhe von

92.000 Euro

in Worten: zweiundneunzigtausend Euro

Mülheim an der Ruhr, den 10. April 2026



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.

Anlage 1 zum GWG 060-25



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

Anlage 2 zum GWG 060-25

Stadt Essen
Katasteramt

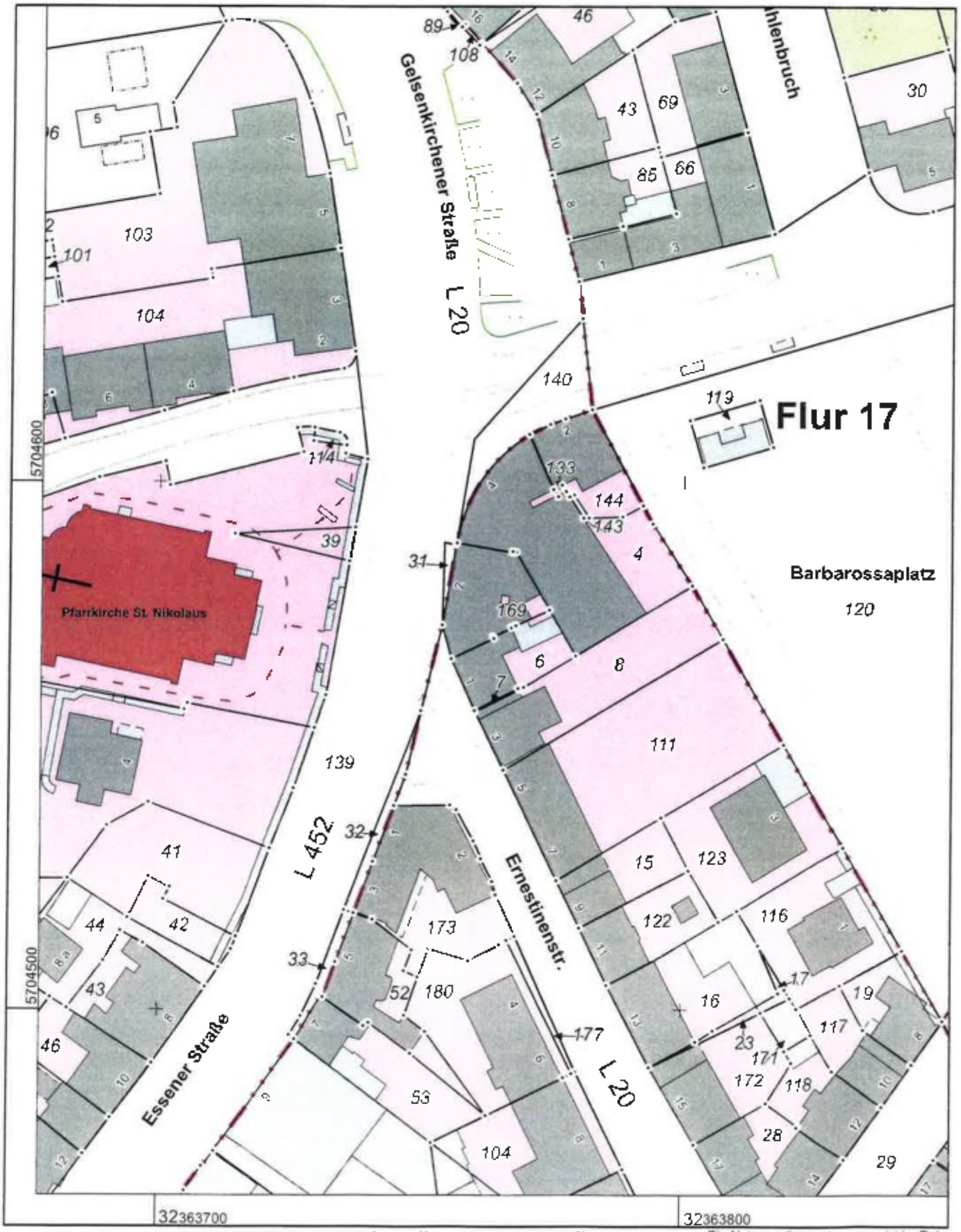
Lindenallee 10
45127 Essen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 169
Flur: 28
Gemarkung: Stoppenberg
Gelsenkirchener Str. 2, Essen

Erstellt: **07.01.2026**
Zeichen:



Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszugs ist im Rahmen des § 11 (1) DVO zum KatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 KatG NRW verfolgt.

Ü B E R S C H L Ä G I G E E R M I T T L U N G D E R W O H N F L Ä C H E

in Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf der Grundlage der im Gutachten benannten Zeichnungen. Für eine Anwendung der Wohnflächenverordnung (WoFlV) liegen keine geeigneten Pläne vor. Fehlende Maße wurden aus den maßstäblichen Zeichnungen abgegriffen.

Flur 1

	1,15 m	x	7,50 m		
+	0,90 m	x	1,30 m		9,80 m²

Essküche

	3,88 m	x	2,80 m		
+	0,40 m	x	3,40 m		
+	1,50 m	x	0,65 m	x 0,5	
-	0,50 m	x	0,60 m		12,41 m²

Flur 2

	0,65 m	x	1,70 m		
+	1,00 m	x	1,80 m	x 0,5	
+	0,40 m	x	0,90 m		
+	0,25 m	x	1,50 m		2,74 m²

Bad / WC

	1,91 m	x	2,10 m		
-	0,30 m	x	0,70 m		3,80 m²

Wohnen

	4,13 m	x	5,10 m		
+	1,60 m	x	0,15 m		21,30 m²

Schlafen

	4,32 m	x	4,40 m	19,01 m²

Zimmer

	4,32 m	x	3,53 m	
-	0,40 m	x	0,35 m	15,11 m²

Zwischensumme	84,17 m²
Abzüglich 3 % für Putz, Innenwandverkleidungen u.ä.	- 2,53 m²
Wohnfläche gesamt	81,64 m²
Gerundet	82 m²

Mülheim an der Ruhr, den 12. März 2026

We - Te

Anlage 4 zum GWG 060-25

STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Deutschlandhaus, Lindenallee 1
45127 Essen

Baulasten

Herr Albano

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

23.01.2026

Stadt Essen · Stadtamt 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 – Stoppenberg	Gelsenkirchener Str. 2
Gemarkung	Stoppenberg	
Flur	28	
Flurstück	169	
Aktenzeichen	**61-1-5-00429-2026**	
Antragsteller	Wendorff Bausachverständige Tourainer Ring 4, 45468 Mülheim an der Ruhr	

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Antrag vom 19.12.2025 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): **36-3.450310.9-0356**

KONTEN:

Sparkasse Essen	IBAN: DE09360501050000560003 BIC: SPESDE3EXXX
Postbank Essen	IBAN: DE96360100430000288438

STADT ESSEN

www.essen.de