



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 66/25	Datum: 25. November 2025
Objekt/Titel	Bebautes Grundstück Halbe Höhe 52, Defreggerstraße in 45147 Essen	
Thema	Verkehrswert teilweise nach äußerem Eindruck	
Umfang	34 Seiten Text 28 Seiten Anlagen	6 Ausfertigungen -- Ausfertigung

Verkehrswert (teilweise nach äußerem Eindruck)	645.000 €
--	------------------

Verteiler	6 x Amtsgericht 1 x PDF-Datei 1 x PDF-Datei (anonymisierte Internetversion)	
Bearbeitung	Zeichen: GWG 057-25 We - Te	Datum: 19. Januar 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	Grundstücksdaten	Seite 4
1.3	Verfahrensbeteiligte	Seite 4
1.4	Ortsbesichtigung	Seite 5
1.5	Wertermittlungstichtag	Seite 5
1.6	Qualitätstichtag	Seite 6
1.7	Allgemeine Wertverhältnisse	Seite 6
1.8	Bau- und Unterhaltungszustand	Seite 6
1.9	Mietverhältnisse	Seite 7
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	
2.1	Lage- und Grundstücksbeschreibung	Seite 8
2.2	Baubeschreibung	Seite 11
2.3	Außenanlagen	Seite 16
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	Bodenwert	Seite 23
5.2	Monatliche Mieteinnahmen	Seite 24
5.3	Ertragswertermittlung	Seite 27
6	BESONDERE, OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	
6.1	Mietmehreinnahmen	Seite 31
6.2	Mängel und Schäden	Seite 32
7	VERKEHRSWERT	Seite 33

Anlagen:

- 1 - Stadtplan
- 2 - Lageplan M 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 25. November 2025 beauftragte mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben gleichen Datums, ein Gutachten über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks Halbe Höhe 52, Defreggerstraße in 45147 Essen zu erstatten.

Das Gutachten soll der Zwangsversteigerung des Grundstücks zu Grunde gelegt werden.

1.2 Grundstücksdaten

Grundbuch von Holsterhausen beim Amtsgericht Essen, Blatt 1753

Kataster Gemarkung Holsterhausen, Flur 21, Flurstück 181 (Gebäude- und Freifläche Halbe Höhe 52 Defreggerstraße)

Größe Laut Grundbuch 673 m²

1.3 Verfahrensbeteiligte

Die Verfahrensbeteiligten sind dem Amtsgericht Essen bekannt.



1.4 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 5. Dezember 2025 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht bat ich zum Ortstermin für

Dienstag, den 6. Januar 2026, 14:00 Uhr.

Ich habe bei diesem Termin das Grundstück, soweit zugänglich, und die von der Antragsgegnerin genutzte Wohnung im Erdgeschoss/1. Obergeschoss 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.

Die vermieteten Wohnräume im Kellergeschoss/Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss waren zum Ortstermin ebenso wenig zugänglich wie die Rückfassaden des Gebäudes sowie die Garage.

An der Besichtigung nahmen die Antragsgegnerin sowie zeitweise der Prozessbevollmächtigte des Antragstellers teil.

Die Antragsgegnerin widersprach jeglicher Nutzung von Fotos für Veröffentlichungen aus dem privaten Bereich.

1.5 Wertermittlungstichtag

Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens ist das Datum der Ortsbesichtigung, nämlich der

6. Januar 2026.



1.6 **Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

1.7 **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, Energie, Bauen und Verkehr 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

1.8 **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.



1.9 **Mietverhältnisse**

Nach Feststellungen und Erläuterungen beim Ortstermin wird die Wohnung im Erdgeschoss = 1. Obergeschoss von der Antragsgegnerin eigengenutzt.

Die Wohnung im Erdgeschoss = Kellergeschoss ist seit Dezember 2022 fremdvermietet. Die erzielte Kaltmiete beläuft sich auf 800 € monatlich.

Ebenfalls fremdvermietet ist seit Juni 2021 die Wohnung im Dachgeschoss für eine Kaltmiete von 820 € monatlich.



2 OBJEKT BESCHREIBUNG

2.1 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl	Kreisfreie Stadtgemeinde Essen, zum Wertermittlungsstichtag ca. 590.000 Einwohner.
Lage im Stadtgebiet	Im Ortsteil Holsterhausen gelegen, ca. 3 km Luftlinie südwestlich des Stadtzentrums von Essen.
Wohn- und Geschäftslage	Mittlere bis gute Wohnlage an einer als Sackgasse beschilderten Anliegerverkehrsstraße.
Bebauung des Nahbereichs	Überwiegend zweigeschossige, freistehende Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschossen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Halbe Höhe auch freistehende, eingeschossige Wohnbebauung mit ausgebauten Dachgeschossen.
Anbindung an das Straßennetz	Über die nordöstlich verlaufende Hausackerstraße besteht Anbindung an die ca. 500 m nördlich verlaufende A 40 an der Anschlussstelle Essen-Frohnhausen.
Öffentlicher Nahverkehr	Die U-Bahn-Station Halbe Höhe ist in wenigen 100 m südwestlich fußläufig zu erreichen. Außerdem verkehren im Umfeld Buslinien sowie Straßenbahnlinien auf der



nördlich verlaufenden A 40.

Versorgungseinrichtungen

Versorgungseinrichtungen des täglichen sowie teilweise auch des überregionalen Bedarfes befinden sich im Stadtteil sowie den umgebenden Ortsteilen. Im Übrigen wird auf die nordöstlich gelegene Essener Innenstadt verwiesen.

Naherholungsmöglichkeiten

Die Grünanlagen im Stadtteil Margarethenhöhe sowie der Grugapark sind weniger als 1 km Luftlinie südöstlich zu erreichen.

Grundstücksgestalt und -Form

Das Grundstück ist im Wesentlichen rechteckig, an der Straßeneinmündung abgerundet geschnitten und steigt südöstlich deutlich an. Für eine Bebauung ist der Grundstückszuschnitt grundsätzlich zweckmäßig.

Straßenfronten

- zur Straße Halbe Höhe ca. 27 m

- zur Defreggerstraße ca. 26 m

Mittlere Breite ca. 27 m

Mittlere Tiefe ca. 25 m

Straßenausbau

Die Straße „Halbe Höhe“ sowie die Defreggerstraße sind vollständig ausgebaut. Die Fahrbahnen sind asphaltiert, die Bürgersteige plattiert. Die Straßen sind beleuchtet.



Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Immissionen

Lageuntypische Schall- und Geruchsimmissionen z.B. von Gewerbebetrieben wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Bergbau

Hinweise auf bergbauliche Einflüsse ergeben sich weder aus den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung noch aus den vorgelegten Unterlagen. Vor diesem Hintergrund unterstelle ich, dass aus eventuellem ehemaligem Bergbau Einwirkungen nicht mehr zu erwarten sind.

Zur endgültigen Abklärung wäre ein entsprechendes Fachgutachten einzuholen. Weitere Auskünfte erteilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in Dortmund.

Hochwasser

Das Grundstück liegt nicht im Hochwassergefahrengelände.

Altlasten

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

Bodenbeschaffenheit

Untersuchungen zur Bodengüte und Eignung als Baugrund oder schädliche Boden-



veränderungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden nicht durchgeführt. Aus den möglichen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ergeben sich jedoch keine Anzeichen für Einschränkungen. 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

Freistehendes, durch die Hanglage teilweise ein-, teilweise zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Untergeschoss ist teilweise als Keller, teilweise als Wohnung genutzt. Mit insgesamt einer pro Geschoss insgesamt drei Wohnungen.

Garage in Massivkonstruktion auf der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

Baujahr

Laut Bauakte fand die Abnahme der Hausentwässerungsanlage im November 1958 statt. Insofern wird dieses Jahr als Baufertigstellung angesetzt.



Eine Erweiterung der Dachgeschosswohnung mit Ausbau von zwei Dachgauben erfolgte 2010.

2.2.2 Rohbau / Fassaden

Konstruktionsart	Massiv.
Fundamente	Vermutlich Beton bzw. Stahlbeton
Bodenplatte	Beton bzw. Stahlbeton
Kellerwände	Mauerwerk
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Laut Baubeschreibung Mauerwerk bzw. Schwemmstein
Geschossdecken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Verzimmertes Satteldach
Dacheindeckung / Dachrand	Pfanneneindeckung; Dachgauben, soweit erkennbar, mit Naturschiefer. Dachrinnen und Fallrohre Zinkblech.
Geschosstreppen	Massivkonstruktion
Ver- und Entsorgung	Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss. Anschluss an die städtische Kanalisation.



Fassaden Soweit erkennbar Wärmedämm-Verbundsystem.

2.2.3 **Ausstattungsstandard, soweit erkennbar.**

Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung und überwiegend mit elektrisch betriebenen Rollläden.

Sanitäre Ausstattung In der mittleren Wohnung ein Sanitärraum mit Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartaste. Dort bodengleiche Dusche mit Regenkopf und Handkopf sowie großes Glas-Waschbecken mit Einhandarmatur. Warmwasserbereitung über elektrischen Durchlauferhitzer.

In einem weiteren Sanitärraum dieser Wohnung Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartaste, verglaste, halbrunde Duschkabine mit Einhandarmatur sowie Waschbecken mit Einhandarmatur.

Laut Erläuterungen beim Ortstermin verfügen die anderen beiden Wohnungen jeweils über einen Sanitärraum in vergleichbarer Ausstattungsqualität.

Innenwandbekleidung der Nassräume In einem Sanitärraum der mittleren Wohnung Fliesensockel, im Duschbereich Fliesen türhoch. Im zweiten Sanitärraum Flie-



sen türhoch.

Türen In der mittleren Wohnung Holztüren weiß in Futter und Bekleidung, teilweise verglast oder Ganzglas.

Bodenbeläge Sanitärräume und Diele in der mittleren Wohnung gefliest, ansonsten dort Laminatböden.

Heizung Öl-Zentralheizung. Öltank im Garten mit einem Fassungsvermögen laut Bauakte und Angaben beim Ortstermin von 5.000 l. Wärmeverteilung über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen.

Elektroinstallation In der mittleren Wohnung Großflächenschalter und -dosen in durchschnittlicher Anzahl.

Balkone Massivkonstruktion mit Plattenbelag und teilweise Mauerwerksbrüstung, teilweise Edelstahlgeländer.

2.2.4 **Treppenhaus**

Fußboden und Stufen Werksteinbelag

Geländer Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf

Wände Putz



Decken und Trep- penuntersichten	Putz
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Eingangsgestaltung	Metalltür mit Isolierverglasung. Klingelanla- ge mit Gegensprechfunktion.

2.2.5 **Kellerräume**

Massivkonstruktion mit Estrichböden. Einfache, alte Holztüren. Elekt-
roinstallation unter Putz, aber mindestens teilweise noch aus dem
Baujahr.

In einer Waschküche altes Holzfenster mit Einfachverglasung sowie
alte Holzausgangstür. In einem weiteren Kellerraum Wasseranschluss
sowie einfaches Kellerfenster mit Mäuseschutzgitter.

Im Heizungsraum Ölbrenner mit Aufkleber zum Baujahr 1995.

2.2.6 **Garage**

Die Garage war zum Ortstermin nicht zugänglich. Soweit erkennbar,
Massivkonstruktion mit Flachdach und handbetriebenem Stahl-
Kipptor. Der Gebäudeteil ist nach Zeichnung innen ca. 3,50 m breit,
jedoch nur ca. 5,00 m tief.

Nach Lageplan könnte sich rückseitig ein weiteres Nebengebäude
anschließen. Dieses war zum Ortstermin nicht zugänglich.

2.2.7 **Baulicher Zustand**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes ist, soweit beim
Ortstermin feststellbar und von der Antragsgegnerin beschrieben, im



Wesentlichen befriedigend. Allerdings besteht ein durchgängiger Instandsetzungsbedarf an den Fensterbeschlägen und den Rollläden.

2.2.8 **Energetische Eigenschaften**

Einen Energieausweis habe ich nicht erhalten.

2.3 **Außenanlagen**

Auf Grund der vorhandenen Schneedecke waren eigene Feststellungen nur bedingt möglich.

Befestigung	Soweit erkennbar, mit Betonsteinen befestigte Zufahrt zur Garage sowie Zugang zum Hauseingang. Außenflächen überwiegend als Rasen mit diversen Ziersträuchern und Hecken.
-------------	---

Einfriedung	Teilweise über Hecken, zur Defreggerstraße jedoch auch über niedrige Mauer mit altem Jägerzaun.
-------------	---



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	Mit dem Auftrag stellte mir das Amtsgericht Essen einen beglaubigten Auszug des Grundbuches von Holsterhausen beim Amtsgericht Essen, Blatt 1753, zur Verfügung.
-----------	--



Baulastenverzeichnis	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen vom 18. Dezember 2025 (Anlage 4).
Öffentliche Mittel	Die Stadt Essen teilte mit Schreiben vom 9. Dezember 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.
Zeichnungen	Die Bauzeichnungen habe ich der Bauakte entnommen (Anlage 6).
Wohnflächen	In Anlage 3 habe ich die Wohnflächen aus den Bauzeichnungen überschlägig ermittelt.
Kataster	Die Katasterangaben wurden dem Grundbuch entnommen.
Bauakte	Die Bauakte habe ich persönlich eingesehen.
Bodenrichtwert	Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de zum Stichtag 1. Januar 2025.



3.3

Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	Keine wertbeeinflussenden Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.
Baulasten	Auf meine schriftliche Anfrage vom 1. Dezember 2025 teilte die Stadt Essen am 18. Dezember 2025 schriftlich mit, dass auf dem zu bewertenden Flurstück keine Baulast eingetragen ist.
Zulässige Nutzung	<p>Laut Bebauungsplanübersicht im GEO-Portal Ruhr liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen oder in Aufstellung begriffenen Bebauungsplanes.</p> <p>Die zulässige bauliche Nutzung regelt sich somit nach § 34 BauGB, nämlich "nach Art und Maß der vorhandenen Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils".</p>
Erschließung	Die umgebenden Straßen sind vollständig ausgebaut. Daher gehe ich ohne Prüfung davon aus, dass keine Erschließungskosten offen sind.
Baugenehmigung	Soweit aus der Bauakte ersichtlich und vor Ort feststellbar, ist die vorhandene Nutzung genehmigt.



Grundstücks-
qualität

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

Das Bewertungsobjekt hat eine geringere Tiefe. Insofern ist die gesamte Fläche als Bauland einzustufen.



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 der Wertermittlungsverfahrens**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Dreifamilienhaus.

Für solche Gebäudetypen ist marktüblich vorrangig die Erzielung von Erträgen und nicht der Substanzwert ausschlaggebend. Somit ist das Ertragswertverfahren Wertermittlungsgrundlage.

Der Bodenwert wird im indirekten Vergleichswertverfahren auf der Grundlage vorliegender Richtwerte ermittelt.



5 VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT

5.1 **Bodenwert**

5.1.1 **Bodenrichtwert**

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks gibt der Gutachterausschuss unter www.boris.nrw.de den erschließungsbeitragsfreien, zonalen Bodenrichtwert Nr. 17176 für zwei- bis viergeschossige Wohnbauflächen mit einer Tiefe von 40 m zum Stichtag 1. Januar 2025 an mit

510 €/m²

Der zonale Bodenrichtwert für ein- bis zweigeschossige Wohnbauflächen ist identisch.

5.1.2 **Lagewert**

Die Ecklage mit zwei Straßenfronten sowie das erhebliche Gefälle wirken wertmindernd und rechtfertigen nach sachverständiger Einschätzung einen Wertabschlag von ca. 5 bis 15 %, im Mittel etwa 10 % und den Ansatz eines Lagewertes von gerundet

460 €/m²



5.1.3 **Bodenwert gesamt**

Somit errechnet sich ein Bodenwert
gesamt von

673 m² x 460 €/m², gerundet 310.000 €

5.2 **Monatliche Mieteinnahmen**

Zur Ermittlung der marktgerechten Lie-
genschaftszinssätze zieht der örtliche
Gutachterausschuss den Mietspiegel für
nicht preisgebundene Wohnungen in
Essen 2022 heran.

Auf dieser Grundlage und unter Gegen-
rechnung der unter Punkt 6.1 angesetzt-
ten Instandsetzungskosten lege ich die
folgenden Mieten für die Wohnflächen
zu Grunde:

Wohnung KG / EG (78 m²)

Ausgangswert nach Baujahr	6,65 €/m ²
- Punktzahl für Lageklasse 4	108
- Punktzahl für Wohnfläche	98
- Punktzahl für Ausstattung (teilweise Souterrain-Wohnung, kein Balkon, Rollläden)	91



Hieraus errechnen sich

$$6,65 \text{ €/m}^2 \times 1,08 \times 0,98 \times 0,91 \qquad 6,40 \text{ €/m}^2$$

Aus der ermittelten Wohnfläche ergeben sich

$$78 \text{ m}^2 \times 6,40 \text{ €/m}^2 \qquad 499 \text{ €/Monat}$$

Wohnung EG / 1. OG (113 m²)

Ausgangswert nach Baujahr 6,65 €/Monat

- Punktzahl für Lageklasse 4 108
- Punktzahl für Wohnfläche 103
- Punktzahl für Ausstattung (Garten zur alleinigen Nutzung, Rollläden) 105

Hieraus errechnen sich

$$6,65 \text{ €/m}^2 \times 1,08 \times 1,03 \times 1,05 \qquad 7,77 \text{ €/m}^2$$

Aus der ermittelten Wohnfläche ergeben sich

$$113 \text{ m}^2 \times 7,77 \text{ €/m}^2 \qquad 878 \text{ €/Monat}$$

Wohnung DG (101 m²)

Ausgangswert nach Baujahr 6,65 €/Monat

- Punktzahl für Lageklasse 4 108
- Punktzahl für Wohnfläche 102



- Punktzahl für Ausstattung (Dachgeschosswohnung, Rollläden, Modernisierung) 96

Hieraus errechnet sich

$$6,65 \text{ €/m}^2 \times 1,08 \times 1,02 \times 0,96 \qquad 7,03 \text{ €/m}^2$$

Aus der ermittelten Wohnfläche ergeben sich

$$101 \text{ m}^2 \times 7,03 \text{ €/m}^2 \qquad 710 \text{ €/Monat}$$

Garage

Die durchschnittliche Monatsmiete für eine Garage beträgt laut aktueller Veröffentlichung des örtlichen Gutachterausschusses

60 €/Monat

Monatliche Mieteinnahmen gesamt

Somit ergeben sich die folgenden monatlichen Mieteinnahmen gesamt:

- Wohnung KG / EG 499 €/Monat
- Wohnung EG / 1. OG 878 €/Monat
- Wohnung DG 710 €/Monat

- Garage 60 €/Monat

Gesamt, gerundet 2.147 €/Monat



Die tatsächlich erzielten Mehreinnahmen berücksichtige ich unter Punkt 6 bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

5.3 **Ertragswertermittlung**

5.3.1 **Jahreseinnahme**

Die jährliche Rohmiete beträgt dann

2.147 €/Monat x 12 Monate 25.764 €

5.3.2 **Ausgaben**

Die angenommene Miete berücksichtigt, dass der überwiegende Teil der Betriebskosten von den Mietern getragen wird.

Die beim Eigentümer verbleibenden Kosten wie Verwaltung, Mietausfallwagnis und Instandhaltung werden nach Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses modellkonform wie folgt in Ansatz gebracht:

- Verwaltungskosten

3 Wohnungen x 351 €/Wohnung
(inklusive Garage) 1.053 €



- Mietausfallwagnis		
Wohnflächen		
25.764 € x 2 %		515 €
- Instandhaltungskosten		
292 m ² Wohnfläche x 13,80 €/m ²		4.030 €
Garage		104 €
Zuschlag für Kellerräume und Außenanlagen		<u>100 €</u>
Gesamt		<u>- 5.802 €</u>

5.3.3 **Reinertrag**

Aus der Differenz ergibt sich der Reinertrag von 19.962 €

5.3.4 **Liegenschaftszinssatz**

Der örtliche Gutachterausschuss benennt für Dreifamilienhäuser im Grundstücksmarktbericht 2025 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,1 % ± 1,9 %. Wesentliche Gründe für eine abweichende Einschätzung ergeben sich nicht. Hieraus folgt ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 2,1 %



5.3.5 **Reinertragsanteil des Bodens**

Der Reinertragsanteil des Bodens ist abzuziehen.

Bodenwert wie oben ermittelt:

310.000 €

Bodenwertverzinsung:

310.000 € x 2,1 %

- 6.510 €

5.3.6 **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen**

Es ergibt sich ein Gebäudereinertrag von

19.962 € - 6.510 €

13.452 €

5.3.7 **Restnutzungsdauer**

Der örtliche Gutachterausschuss setzt modellkonform für Mehrfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an.

Bei dem Bewertungsobjekt ist ein mittlerer Modernisierungsgrad im unteren Bereich der hierfür anzusetzenden Spanne (6 von 20 Modernisierungspunkten) zu berücksichtigen.



Aus der in Anlage 2 der ImmoWertV veröffentlichten Formel errechnet sich eine Restnutzungsdauer wie folgt:

$$0,615 \times 67^2 / 80 - 1,3385 \times 67 + 1,0567 \times 80$$

29 Jahre

5.3.8 **Vervielfältiger**

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,1 % und einer Restnutzungsdauer von 29 Jahren ergibt sich gemäß Annex zur ImmoWertV ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von 21,56.

5.3.9 **Gebäudeertragswert**

Der Gebäudeertragswert beträgt somit

$$13.452 \text{ €} \times 21,56$$

290.025 €

5.3.10 **Bodenwert**

Bodenwert wie oben ermittelt

310.000 €

5.3.11 **Vorläufiger Ertragswert**

Gebäudeertragswert und Bodenwert, gerundet

600.000 €



6 BESONDERE, OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

6.1 **Mietmehreinnahmen**

Laut vorliegenden Unterlagen werden aus den fremdvermieteten Wohnungen gegenüber den modellkonformen Ansätzen die folgenden Mehreinnahmen erzielt:

- Wohnung KG / EG	
ca. 300 €/Monat x 12 Monate	3.600 €/Jahr
- Wohnung DG	
110 €/Monat x 12 Monate	<u>1.320 €/Jahr</u>
Gesamt	4.920 €/Jahr

Unterstellt man eine Laufzeit von ca. fünf Jahren, so ergibt sich bei dem oben angesetzten Liegenschaftszinssatz von 2,1 % ein Vervielfältiger von ca. 4,7.

4.920 €/Jahr x 4,7	23.124 €
--------------------	----------

Hieraus folgt unter Berücksichtigung des leicht erhöhten Mietausfallwagnisses ein Werteeinfluss von gerundet + 23.000 €



6.2 **Mängel und Schäden**

Für den Instandsetzungsbedarf an Fensterbeschlägen und Rollläden würde ein potenzieller Erwerberkreis einen Abzug vornehmen von ca. 2.000 bis 4.000 €, im Mittel

- 3.000 €



7 VERKEHRSWERT

Es errechnet sich ein vorläufiger Verkehrswert wie folgt:

- Vorläufiger Ertragswert	600.000 €
- Werteinfluss durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	
+ 23.000 € - 3.000 €	<u>+ 20.000 €</u>
Rechnerischer Verkehrswert gesamt	620.000 €

Die Wertermittlung beruht im Wesentlichen auf Daten zum Ende des Jahres 2024. Diverse Marktteilnehmer berichten jedoch von einer deutlichen Preissteigerung im Laufe des Jahres 2025.

Allerdings waren die Wohnungen im Untergeschoss und im Dachgeschoss beim Ortstermin nicht zugänglich. Ein entsprechendes Risiko hinsichtlich möglicher Mängel und Schäden oder einer zurückbleibenden Ausstattung kann aber vor dem Hintergrund der gezahlten Mieten als eher gering eingestuft werden.

Insgesamt ergibt sich auf Grund dieser Überlegungen nach sachverständiger Einschätzung ein Zuschlag in einer Größenordnung von 3 bis 5 %, im Mittel etwa 4 %, auf den rechnerischen Verkehrswert.

Unter diesen Voraussetzungen halte ich unter Berücksichtigung der dargestellten Bewertungsmerkmale des Objektes und der Lage auf



dem Grundstücksmarkt auf der Grundlage der oben genannten Bewertungsvorschriften für das bebaute Grundstück Halbe Höhe 52, Defreggerstraße in 45147 Essen zum Wertermittlungsstichtag 6. Januar 2026 einen Verkehrswert teilweise nach äußerem Eindruck für angemessen von

645.000 Euro

in Worten: sechshundertfünfundvierzigtausend Euro

Mülheim an der Ruhr, den 19. Januar 2026

Wendortff



Dipl.-Ing.
Jörgen Wendortff
Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken
Industrie- und Handelskammer zu Essen
daranach bestellt und vorsteht

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 057-25

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 181
Flur: 21
Gemarkung: Holsterhausen
Halbe Höhe 52, Essen u. a.

Erstellt: 05.12.2025
Zeichen: EI 2025-3967



Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 Meter

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



ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER WOHNFLÄCHEN
auf der Grundlage der im Gutachten benannten Zeichnungen in Anlehnung an die
Zweite Berechnungsverordnung. Fehlende Maße wurden aus den maßstäblichen
Plänen grafisch ermittelt.

Für die Anwendung der Wohnflächenverordnung liegen keine geeigneten Zeich-
nungen vor.

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

1. Kellergeschoss / Erdgeschoss

Diele

4,13 m x 3,50 m	
+ 1,54 m x 0,75 m	
- 0,25 m x 0,40 m	
- 0,35 m x 0,40 m	15,37 m ²

Küche

3,435 m x 3,40 m	11,68 m ²
------------------	----------------------

Nische

2,60 m x 1,54 m	
+ 2,00 m x 0,24 m	4,48 m ²

Wohnzimmer

4,425 m x 4,015 m	17,77 m ²
-------------------	----------------------



Schlafzimmer

4,425 m x 3,575 m 15,82 m²

Flur

1,03 m x 0,75 m
+ 3,70 m x 0,85 m 3,92 m²

Bad

2,35 m x 2,185 m 5,13 m²

Abstellraum

3,20 m x 1,88 m 6,02 m²

Zwischensumme 80,19 m²

Abzüglich 3 % für Innenputz, Wandverkleidungen u.ä. - 2,41 m²

Kellergeschoss / Erdgeschoss gesamt, gerundet 78 m²

2. Erdgeschoss / 1. Obergeschoss

Diele

5,09 m x 2,43 m
+ 0,25 m x 0,75 m 12,56 m²

Büro

4,03 m x 3,215 m 12,96 m²



Wohnraum

5,525 m x 3,215 m	
+ 1,20 m x 4,25 m	
+ 6,375 m x 2,90 m	
- 0,35 m x 0,65 m	
	41,12 m ²

Schlafzimmer

1,86 m x 1,40 m	
+ 4,97 m x 4,00 m	
	22,48 m ²

Bad

2,12 m x 2,15 m	
+ 0,30 m x 0,75 m	
	4,78 m ²

Garderobe

1,25 m x 1,15 m	1,44 m ²
-----------------	---------------------

WC

1,73 m x 0,95 m	1,64 m ²
-----------------	---------------------

Küche

3,49 m x 3,575 m	
+ 0,50 m x 2,15 m	
+ 0,50 m x 2,35 m	
	14,73 m ²

**Balkone zu ¼**

ca. (4,30 m x 1,20 m
+ 4,50 m x 3,00 m
+ 0,30 m x 2,00 m) x 0,25 4,82 m²

Zwischensumme 116,53 m²

Abzüglich 3 % für Innenputz, Wandverkleidungen u.ä. - 3,50 m²

Erdgeschoss / 1. Obergeschoss gesamt, gerundet 113 m²

3. Dachgeschoss**Diele**

2,70 m x 2,445 m
+ 1,80 m x 1,00 m 8,40 m²

Wohnen

4,80 m x 11,52 m
+ 1,50 m x 5,00 m 62,80 m²

Schlafen

4,785 m x 5,51 m 26,37 m²

Küche

2,50 m x 4,55 m
- 0,50 m x 0,80 m 10,98 m²



Bad

1,40 m x 3,21 m

4,49 m²

Abzug für Dachschrägen

ca. 14,50 m x 1,50 m x 0,5

- 10,88 m²

Balkon zu ¼

ca. (4,50 m x 1,50 m) x 0,25

1,69 m²

Zwischensumme

103,85 m²

Abzüglich 3 % für Innenputz, Wandverkleidungen u.ä.

- 3,12 m²

Dachgeschoss gesamt, gerundet

101 m²

4. Zusammenstellung

- Kellergeschoss / Erdgeschoss

78 m²

- Erdgeschoss / 1. OG

113 m²

- Dachgeschoss

101 m²

Wohnfläche gesamt

292 m²

Mülheim an der Ruhr, den 15. Januar 2026

We - Te



STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtplanung und
BauordnungDeutschlandhaus, Lindenallee 10
45127 Essen

Baulasten

Herr Albano

Raum 258a
Telefon +49 201 88 61125
E-Mail Franco.Albano@
arrt61.essen.de

18.12.2025

Stadt Essen · Stadtlarnt 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 – Hulsterhausen	Defreggerstr. Halbe Höhe 52
Gemarkung	Holsterhausen	
Flur	21	
Flurstück	181	
Aktenzeichen	61-1-5-07576-2025	
Antragsteller	Wendorff Bausachverständige Antrag vom 01.12.2025	

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Baulastenverzeichnis von Essen sind zu Lasten des oben genannten Grundstücks
keine Baulasten eingetragen.**BAULASTENAUSKUNFT UND GEBÜHRENBSCHIED**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):**36-3.449960.8-0356**

KONTEN:	Sparkasse Essen	IBAN: DE09360501050000560003 BIC: SPESDE33XXX
	Postbank Essen	IBAN: DE96360100430000288438 BIC: PBNKDEFFXXX



www.essen.de