



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: 180 K 11/25	Datum: 15. April 2025
Objekt/Titel	Bebautes Grundstück Heidhauser Str. 85 in 45239 Essen	
Thema	Verkehrswert	
Umfang	43 Seiten Text 29 Seiten Anlagen	-- Ausfertigungen -- Ausfertigung

Verkehrswert	655.000 €
--------------	------------------

Verteiler	1 x PDF-Datei 1 x PDF-Datei (anonymisierte Internetversion)	
Bearbeitung	Zeichen: GWG 024-25 We - Te	Datum: 29. April 2025

Wendorff
Bausachverständige
Tourainer Ring 4
45468 Mülheim a. d. Ruhr

Telefon (0208) 48 80 29
Telefax (0208) 48 65 97

www.wendorff-sv.de
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	Garage	Seite 17
2.4	Außenanlagen	Seite 17
3	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	
3.1	Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften	Seite 18
3.2	Spezielle Grundlagen	Seite 18
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	Seite 20
4	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	
4.1	Definition des Verkehrswertes	Seite 23
4.2	Mögliche Wertermittlungsverfahren	Seite 23
4.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 24



5	VORLÄUFIGER SACHWERT	
5.1	Bodenwert	Seite 25
5.2	Bauwert	Seite 27
5.3	Garage / Anbau	Seite 30
5.4	Fertigarage	Seite 30
5.5	Außenanlagen	Seite 31
5.6	Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes	Seite 32
5.7	Marktanpassung	Seite 32
6	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	
6.1	Monatliche Mieteinnahmen	Seite 34
6.2	Ertragswertermittlung	Seite 35
7	VERKEHRSWERT	
7.1	Vorläufiger Sachwert	Seite 39
7.2	Vorläufiger Ertragswert	Seite 39
7.3	Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 39
7.4	Verkehrswert	Seite 42

Anlagen:

- 1 - Stadtplan
- 2 - Lageplan M 1:1000
- 3 - Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundflächen
- 4 - Überschlägige Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen
- 5 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- 6 - Fotos
- 7 - Zeichnungen



1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auf Grund des Beschlusses vom 17. Juli 2023 beauftragte mich das Amtsgericht Essen ursprünglich mit Schreiben vom 19. Juli, ein Gutachten über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks Heidhauser Straße 85 in 45239 Essen zu erstatten.

Mit Schreiben vom 15. April 2025 wurde ich gebeten, das am 25. September 2023 vorgelegte Gutachten zu einem neuen Aktenzeichen in der derzeit erforderlichen, elektronischen Bearbeitungsform zu aktualisieren.

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

1.2 Grundstücksdaten

Grundbuch von Heidhausen beim Amtsgericht Essen,
Blatt 1403

Kataster Gemarkung Heidhausen, Flur 8, Flurstück
118 (Gebäude- und Freifläche,
Heidhauser Str. 85)

Größe Laut Grundbuch 1.524 m²

1.3 Verfahrensbeteiligte

Die Verfahrensbeteiligten sind dem Amtsgericht Essen bekannt.



1.4 **Ortsbesichtigung**

Mit Schreiben vom 7. August 2023 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht hatte ich zum Ortstermin für Freitag, den 25. August, gebeten. Allerdings bat einer der Antragsteller am 14. August um Verlegung, da er die Mieterin (Arztpraxis) nicht erreicht habe und insofern keinen Zutritt gewährleisten könne.

Vor diesem Hintergrund habe ich mit Schreiben vom 16. August 2023 den ursprünglichen Ortstermin abgesagt und zur Besichtigung gebeten für

Montag, den 11. September 2023, 9:00 Uhr.

Ich habe bei diesem Termin das Grundstück und die Bebauung besichtigt, in ein Handdiktiergerät verständlich ein Protokoll über die örtlichen Feststellungen diktiert und unter anderem die diesem Gutachten beigefügten Fotos gemacht. Das Protokoll habe ich zu meinen Akten genommen.

An der Besichtigung nahmen ein Antragsteller mit seiner Ehefrau, der Antragsgegner sowie zeitweise die Mieterin der Arztpraxis teil.

1.5 **Wertermittlungstichtag**

Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens ist das Datum der Ortsbesichtigung, nämlich der

11. September 2023.



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 Technologie, www.bmwi.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

Das Bewertungsobjekt wird überwiegend vom Antragsgegner genutzt. Einen entsprechenden Mietvertrag gibt es nach Auskunft beim Orts-termin nicht.

Zur Arztpraxis besteht ein Mietvertrag seit 1. Januar 2021. Danach beläuft sich die Kaltmiete ohne Betriebskosten auf monatlich 250 €.



2 OBJEKTBE SCHREIBUNG

2.1 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl	Kreisfreie Stadtgemeinde Essen, zum Wertermittlungsstichtag ca. 590.000 Einwohner.
Lage im Stadtgebiet	Im Ortsteil Heidhausen gelegen, ca. 8 km Luftlinie südlich des Stadtzentrums von Essen.
Wohn- und Geschäftslage	Leicht gehobene Wohnlage am Ende einer von der Heidhauser Straße (B 224) abgehenden Stichtstraße.
Bebauung des Nahbereichs	Überwiegend freistehende Wohnbebauung mit ausgebauten Dachgeschossen, teilweise auch mehrgeschossige Mehrfamilienhausbebauung.
Anbindung an das Straßennetz	Die B 224 führt südlich zur Autobahn A 44 und zum Autobahndreieck Velbert-Nord. Nördlich gelangt man zur Essener Innenstadt.
Öffentlicher Nahverkehr	Auf der Heidhauser Straße verkehren Buslinien mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung.
Versorgungseinrichtungen	Einige Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfes befinden sich im Stadtteil



entlang der Heidhauser Straße. Im Übrigen wird auf das gut ausgebaute Nebenzentrum von Essen-Werden (Luftlinie ca. 2 km westlich), die umgebenden Ortsteile sowie die Essener Innenstadt verwiesen.

Naherholungsmöglichkeiten

Südöstlich des Bewertungsobjektes gelangt man in den Volkswald. Außerdem ist der Stadtteil Heidhausen von umfangreichen Grünflächen umgeben. Die Ruhr und ihre Naherholungsmöglichkeiten liegen ca. 2 km westlich.

Grundstücksgestalt und -Form

Das Grundstück ist im Wesentlichen rechteckig und auf Grund seiner großen Tiefe nur im vorderen Bereich für eine Bebauung zweckmäßig geschnitten.

Straßenfront (befestigter Bereich)	ca. 20 m
Mittlere Breite	ca. 21 m
Mittlere Tiefe	ca. 72 m

Straßenausbau

Die Heidhauser Straße sowie die Stichstraße sind vollständig ausgebaut. 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	<p>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.</p> <p>Zur endgültigen Abklärung wäre ein entsprechendes Fachgutachten einzuholen. Weitere Auskünfte erteilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in Dortmund.</p>
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 Orts-



besichtigung 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, zweigeschossiges und überwiegend unterkellertes Einfamilienhaus mit Pultdächern und integrierter Arztpraxis. Zum Labor umgestalteter Garagenanbau. Freistehende Fertiggarage.

Baujahr Gebrauchsabnahme Wohnhaus laut Bauakte am 12. Oktober 1960, Fertigstellung Garage laut Bauakte 1999.

2.2.2 **Rohbau / Fassaden**

Konstruktionsart Massiv

Fundamente Laut Baubeschreibung „Stahlbeton, Stampfbeton“.

Bodenplatte Vermutlich Beton oder Stahlbeton

Kellerwände Mauerwerk



Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschosdecken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Holz-Pultdächer
Dacheindeckung / Dachrand	Vermutlich beschichtete Metallelemente. Dachrinnen und Fallrohre Zinkblech.
Geschosstreppen	Zum Obergeschoss gewendelte Holzterapie, zum Kellergeschoss Massivkonstruktion.
Ver- und Entsorgung	Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss. Anschluss an die städtische Kanalisation.
Fassaden	Jeweils teilweise Kunstschiefer, Naturschiefer, Putz oder Wärmedämm- Verbundsystem.

2.2.3 **Ausstattungsstandard Arztpraxis**

Fenster	Holzfenster mit Einfachverglasung und überwiegend ergänzter, weiterer Glasschei- ben.
Sanitäre Ausstattung	Im Toilettenraum Stand-WC mit Kunststoff- hängespülkasten und Spartaste sowie Waschbecken mit Kaltwasserarmatur.



In den Behandlungsräumen Waschbecken mit Einhandarmaturen. Nutzungentsprechender Anschluss im Sozialraum.

Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.

Innenwandbekleidung der Toilette	Fliesen ca. 1,50 m hoch.
Türen	Holztüren in Futter und Bekleidung
Bodenbeläge	Eingangsbereich und WC gefliest, ansonsten Korkböden.
Heizung	Stahlradiatoren mit Thermostatventilen.
Elektroinstallation	Großflächenschalter und -dosen in durchschnittlicher Anzahl
Eingangstür	Metallkonstruktion mit Isolierdrahtverglasung

2.2.4 **Ausstattungsstandard Wohnbereich**

Fenster	Teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Holzfenster mit Einfachverglasung und ergänzter, weiterer Glasscheiben. Im Wohnraum Holzfenster mit Einfachverglasung. In Teilbereichen elektrisch betriebene, in Teilbereichen handbetriebene Rollläden. Am Hauseingang Glassteine.
---------	---



Sanitäre Ausstattung	<p>Zwei WC-Räume jeweils mit Hänge-WC mit Unterputzspülkasten sowie Waschbecken mit Kaltwasserarmatur.</p> <p>In einem Badezimmer Doppelwaschbecken mit Einhandarmaturen, Badewanne mit Zweihandarmatur und Duschkopf sowie Duschkabine mit Einhandarmatur und defekter Temperaturvorwahl.</p> <p>Weiteres Badezimmer mit Waschbecken und Badewanne mit Zweihandarmaturen sowie Stand-WC mit Keramik-Aufsatzspülkasten.</p>
Innenwandbekleidung der Nassräume	<p>Fliesen raumhoch.</p>
Türen	<p>Holztüren in Futter und Bekleidung.</p>
Bodenbeläge	<p>Eingangsbereich mit Naturstein, Sanitär-räume gefliest. Im Wohn- und Essbereich Dielenparkett. Ansonsten teilweise Kunststoff-, teilweise Teppichbödenbeläge.</p>
Heizung	<p>Stahlradiatoren mit Thermostatventilen aus unterschiedlichen Baujahren.</p> <p>Öl-Zentralheizung mit Brenner aus dem Jahre 1976. Öltank im Außenbereich vor der Garage mit einem Fassungsvermögen von 7.500 l.</p>



Elektroinstallation	Überwiegend Großflächenschalter und -dosen in baujahrstypischer Anzahl.
Innentreppe	Gewendelte Holztreppe mit Holzstufen, Holzgeländer und Holzhandlauf sowie eingebautem Treppenlift.
Kaminanlage	Verglaste Kaminanlage im Wohnbereich.
Außentüren	Eingangstür in Holzkonstruktion mit Einfach-Drahtverglasung. Am rückseitigen Nebeneingang Holztür in Eckzarge.

2.2.5 **Keller**

Massivkonstruktion mit teilweise gefliesten, teilweise geputzten und gestrichenen Wänden. Decke Beton mit Anstrich.

Fußböden teilweise Estrich, teilweise Kunststoff.

Überwiegend Leichtmetallfenster mit Einfachverglasung, teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung oder einfache Stahlkellerfenster mit Mäuseschutzgittern.

In einem Hauswirtschaftsraum nutzungsentsprechende Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sowie eine kleine Küchenzeile.

Teilbereiche des Kellers sind über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen und Aufputzinstallation beheizt.

Unterhalb der Praxisräume Kriechkeller mit einfacher Elektroinstallation auf Putz.



2.2.6 **Anbau**

Ehemalige Garage, zum Laborbereich umgestaltet. Massivkonstruktion mit Ziegelboden, Wände und Decke geputzt und gestrichen. Einfache, nutzungsentsprechende Installationen ohne Armaturen. Beheizung über Stahlradiator mit Thermostatventil.

Straßenseitig Kunststofffenster mit Isolierverglasung und handbetriebenem Rollladen.

Über Leiter zugängiger Abstellbereich im Dachraum.

2.2.7 **Baulicher Zustand**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes ist im Wesentlichen noch befriedigend. Modernisierungen beschränkten sich überwiegend auf die Sanitärräume im Wohnbereich (teilweise). An den übrigen Bauteilen besteht ein entsprechender Handlungsbedarf.

Außerdem waren bei der Ortsbesichtigung folgende Schäden feststellbar bzw. wurden mir geschildert:

- Teilweise eingeschränkte Nutzungshöhen durch Dachschrägen
- Umfangreiche Feuchteschäden im gesamten Kellergeschoss
- Reparatur- bzw. Austauschbedarf an diversen Fensteranlagen
- Reparaturbedarf an der Heizung. Derzeit ist der Betrieb nur mit vermindertem Druck möglich.
- Undichter Röhrenradiator in einem Bad
- Reparaturbedarf an einem Druckspeicher im WC des Obergeschosses



- Defekte Temperaturvorwahl an einer Dusche
- Reste eines Feuchteschadens an der Dachunterseite
- Abplatzungen in Teilbereichen der Fassade

2.2.8 **Energetische Eigenschaften**

Einen Energieausweis habe ich nicht erhalten.

2.3 **Garage**

Fertigteilgarage mit elektrisch betriebenem Tor und Gründach.

2.4 **Außenanlagen**

Befestigungen	Straßenseitiger Außenbereich mit Betonsteinen. Rückseitig mit Betonplatten befestigte, L-förmige Terrasse. Gepflasterte Wegeführung um das Wohnhaus.
Einfriedung	Straßenseitig offen, gartenseitig Maschendrahtzaun.
Gartenhaus	Ehemaliger Hühnerstall mit Stromanschluss.
Aufwuchs	Im Wesentlichen verwilderte Gartenflächen mit zwei großen Bäumen (Walnuss und Buche).



3 GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

3.1 **Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften**

Die Grundsätze zur Wertermittlung werden im Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. September 2021, 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 Heidhausen beim Amtsgericht Essen, Blatt 1403, zur Verfügung.
-----------	---



Baulastenverzeichnis	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen vom 20. September 2023 (Anlage 5).
Öffentliche Mittel	Die Stadt Essen teilte mit Schreiben vom 3. August 2023 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 7).
Wohn- und Nutzflächen	Überschlägige Ermittlung in Anlage 4.
Kataster	Die Katasterangaben wurden dem Grundbuch entnommen.
Bauakte	Die Bauakte habe ich persönlich eingesehen.
Richtwert	Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de zum Stichtag 1. Januar 2023.
Bauvoranfrage	Über einen Antragsteller erhielt ich einen positiven Bauvorbescheid zur Errichtung



eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage vom 18. Juni 2021.

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

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

Grenzbebauung	Mit Schriftstücken aus dem Jahre 1959 erklärten Eigentümer von Nachbargrundstücken ihr Einverständnis mit einer Grenzbebauung durch einen Garagenanbau.
---------------	---

Baulasten	Auf meine schriftliche Anfrage vom 26. Juli 2023 teilte die Stadt Essen am 20. September 2023 schriftlich mit, dass auf dem zu bewertenden Flurstück keine Baulast eingetragen ist.
-----------	---

Zulässige Nutzung	Laut Bebauungsplanübersicht im Geoportal Ruhr liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.
-------------------	--

Die zulässige bauliche Nutzung regelt sich somit nach § 34 BauGB, nämlich "nach Art und Maß der vorhandenen Bebauung in-



nerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils".

Erschließung

Die Heidhauser Straße ist vollständig ausgebaut. Daher gehe ich ohne Prüfung davon aus, dass keine Erschließungskosten offen sind.

Baugenehmigung

Laut Bauakte ist die vorhandene Nutzung im Wesentlichen genehmigt. Dies betrifft jedoch nicht die Umgestaltung der ehemaligen Garage als Grenzbebauung in ein Labor.

Des Weiteren enthält die Bauakte keinen Hinweis auf eine Genehmigung des aktuellen Wartezimmerbereiches in der Arztpraxis neben dem Eingang sowie dem Bauteil darüber. Allerdings gehe ich davon aus, dass die Erweiterung des Wohnhauses bei der Schlussabnahme bereits bestand und insofern keine Einwände seitens der Genehmigungsbehörde erhoben wurden.

Grundstücksqualität

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



Das Bewertungsobjekt hat eine mittlere Tiefe von ca. 72 m. Insofern ist der vordere Teil von ca. $(40 \times 21 =) 840 \text{ m}^2$ als Bauland anzusehen.

Bei der Restfläche von $(1.524 - 840 =)$ 684 m^2 handelt es sich um Gartenland.



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 Einfamilienhaus mit integrierter Arztpraxis.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist marktüblich vorrangig der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend.

Somit ist das Sachwertverfahren Wertermittlungsgrundlage. Zum Vergleich, zur Prüfung auf Plausibilität sowie unter Berücksichtigung der vermieteten Praxisflächen ziehe ich das Ertragswertverfahren ergänzend heran.

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



5 VORLÄUFIGER SACHWERT

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. 17900 für ein- bis zweigeschossige Wohnbauflächen mit einer Tiefe von 40 m zum Stichtag 1. Januar 2023 an mit

460 €/m²

5.1.2 **Lagewert Baulandanteil**

Das Bewertungsobjekt liegt am ruhigen Ende einer Sackgasse und schließt an umfangreiche Grünanlagen an. Diese Umstände sind wertsteigernd und rechtfertigen einen entsprechenden Zuschlag.

Gegenzurechnen ist die lange Front zu einem öffentlich zugängigen und schwer einzusehenden Erschließungsweg.

Nach sachverständiger Einschätzung überwiegen die positiven Eigenschaften und begründen einen Zuschlag für



den Baulandanteil in einer Größenordnung von ca. 5 bis 10 % und somit einen Lagewert von gerundet

495 €/m²

5.1.3 **Bodenwert Gartenlandanteil**

Der örtliche Gutachterausschuss benennt im aktuellen Grundstücksmarktbericht Wertansätze für Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück. Bei unmittelbarem Anschluss an das Bauland wird ein Medianwert von 17 % des Bodenwertes bei einem Medianwert für die Fläche von 240 m² ausgewiesen. Allerdings ist die Spanne erheblich.

Auf Grund der deutlich überdurchschnittlichen Größe ist für die hier zu bewertende Gartenlandfläche nach sachverständiger Einschätzung lediglich ein Ansatz in einer Größenordnung von 50 bis 70 % des Medianwertes und somit mit 10 % des Bodenwertes angemessen. Hieraus folgen für den Gartenlandanteil

495 €/m² x 0,1, gerundet

50 €/m²

5.1.4 **Bodenwert gesamt**

Somit errechnet sich ein Bodenwert gesamt wie folgt:



Baulandanteil

840 m² x 495 €/m² 415.800 €

Gartenlandanteil

684 m² x 50 €/m² 34.200 €

Bodenwert gesamt 450.000 €

5.2 **Bauwert**

5.2.1 **Normalherstellungskosten**

Für die Ermittlung der Normalherstellungskosten wird Anlage 4 zur ImmoWertV herangezogen. Diese benennt Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276 in Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer zum Kostenstand 2010.

Die im Folgenden angegebenen Normalherstellungskosten wurden auf der Grundlage dieser Daten, eventueller Korrekturfaktoren und gegebenenfalls eigener Erfahrungswerte ermittelt.



Die Umrechnung der Bauwerte zum Wertermittlungstichtag erfolgt dann nach dem vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden publizierten Index. Dieser betrug nach der aktuellen Veröffentlichung für Wohngebäude inklusive Mehrwertsteuer auf Basis 2015 = 100 für das 2. Quartal 2023 160,2.

Für das Jahr 2010 wird ein Index von 90,1 ausgewiesen. Hieraus ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von

$$160,2 / 90,1, \text{ gerundet} \quad 1,78$$

5.2.2 **Gebäudewert**

Gebäudetyp

- Freistehendes, zweigeschossiges und teilunterkellertes Einfamilienhaus mit Pultdächern und integrierter Arztpraxis.

Standardstufe 2,3

Hieraus folgen NHK von gerundet 860 €/m² BGF

In Anlage 3 wurde die Brutto-Grundfläche des Wohnhauses überschlägig mit 355 m² ermittelt.



Somit errechnen sich

355 m² x 860 €/m² 305.300 €

Zuzüglich besonders zu veranschlagende Bauteile zum Neuwert 2010:

- Kellerlichtschächte 3.000 €
- Diverse Mauerwerksvorlagen 4.000 €
- Kaminanlage 5.000 €
- Kriechkeller 4.000 €

Reiner Neubauwert 2010 321.300 €

Für Wohngebäude setzt der örtliche Gutachterausschuss eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an. Die kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung begründen eine geringfügige Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 21 Jahre und somit den Ansatz einer linearen Alterswertminderung von 74 %

321.300 € x 0,74 - 237.762 €

Bauwert 2010 83.538 €

Bauwert 2. Quartal 2023 (Index = 1,78), gerundet 148.700 €



5.3 **Garage / Anbau**

Gemäß dem vorgefundenen Ausstattungsstandard ergibt sich für den Anbau ein Ansatz mit ca. 80 % der Normalherstellungskosten für das Wohngebäude.

$20 \text{ m}^2 \times 860 \text{ €/m}^2 \times 0,8$ 13.760 €

Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und des Baupreisindexes errechnen sich

$13.760 \text{ €} \times 0,26 \times 1,78$, gerundet 6.400 €

5.4 **Fertigarage**

In der Anlage zur ImmoWert V werden für Fertigaragen NHK 2010 benannt von

245 €/m²

Somit errechnet sich auf Grund der Flächenermittlung in Anlage 3 ein reiner Neubauwert 2010 von

$23,4 \text{ m}^2 \times 245 \text{ €/m}^2$ 5.733 €

Mit dem Baujahr 1999 ist die Garage einerseits deutlich jünger als das Wohnhaus. Andererseits ergibt sich für Fertigaragen auch eine erheblich geringere Gesamtnutzungsdauer.



Vor diesem Hintergrund ist eine Alterswertminderung von ca. 50 % angemessen.

5.733 € x 0,5

2.867 €

Überträgt man den Baupreisindex für Wohngebäude hilfsweise auf die Garage, so folgt hieraus ein Bauwert zum 2. Quartal 2023 von

2.867 € x 1,78, gerundet

5.100 €

5.5

Außenanlagen

Der örtliche Gutachterausschuss berücksichtigt bei freistehenden Einfamilienhäusern für typischerweise vorhandene Hausanschlüsse, Terrasse und Einfriedung modellkonform 5 % der Herstellungskosten. Ohne die Fertigarage errechnen sich somit

ca. 155.000 € x 5 %

7.750 €



5.6 **Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes**

Bauwerte

- Wohngebäude	148.700 €
- Anbau	6.400 €
- Fertiggarage	5.100 €
- Außenanlagen	<u>7.750 €</u>

Bauwerte gesamt, gerundet 168.000 €

Bodenwert 450.000 €

Vorläufiger Sachwert gesamt 618.000 €

5.7 **Marktanpassung**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 8 (2) ImmoWertV in den Wertermittlungsverfahren zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung), anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes zu berücksichtigen.

Der örtliche Gutachterausschuss benennt für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser im Grundstücksmarktbericht 2023 einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,48 bei einer Spanne von 0,87 bis 2,00.



Die ausgewerteten Objekte haben gegenüber dem Bewertungsobjekt als Mittelwerte einen deutlich höheren Gebäudestandard und eine erheblich größere Restnutzungsdauer. Dem steht allerdings ein insgesamt deutlich niedrigerer vorläufiger Sachwert gegenüber.

Der Gesamtwert des Objektes wird im Wesentlichen durch den Bodenwert gebildet. Die ältere Bausubstanz ist mit erheblichen Risiken verbunden und der hohe Gesamtwert wird die Nachfrage einschränken. Vor diesem Hintergrund halte ich den Zuschlag aus dem Sachwertfaktor objektspezifisch nur zu ca. 30 bis 40 %, im Mittel 35 %, für erzielbar.

Somit errechnen sich

618.000 € + (618.000 € x 0,48
x 0,35), gerundet

722.000 €



6 VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT

6.1 **Monatliche Mieteinnahmen**

Der örtliche Gutachterausschuss zieht zur modellkonformen Ermittlung der Liegenschaftszinssätze laut Grundstücksmarktbericht 2023 nach wie vor den Mietspiegel 2020 heran. Auf dieser Grundlage halte ich die folgenden Mieten für angemessen und nachhaltig erzielbar:

- Mietrichtwert auf Grundlage des Baujahrs 6,27 €/m²

- Punktzahl für Lageklasse 4 108

- Punktzahl für Wohnfläche (180 m²) 96

- Punktzahl für Ausstattung und sonstige Einflüsse (Teilmodernisierung der Bäder, Gartennutzung) 108

Hieraus folgen

$$6,27 \text{ €/m}^2 \times 1,08 \times 0,96 \times 1,08 \qquad \qquad \qquad 7,02 \text{ €/m}^2$$

Somit errechnen sich

$$180 \text{ m}^2 \times 7,02 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet} \qquad \qquad \qquad 1.265 \text{ €/Monat}$$



Laut Erläuterungen im Mietspiegel gilt dieser explizit nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser. Vor diesem Hintergrund halte ich einen objektspezifischen Zuschlag in einer Größenordnung von ca. 10 bis 20 %, im Mittel 15 %, für angemessen. Es errechnen sich gesamt gerundet

1.455 €/Monat

Für die Arztpraxis ergeben sich aus der tatsächlich gezahlten Miete

250 € / 45 m² (5,55 €/m²)

In Anbetracht der Ausstattung erscheint der Mietansatz gerechtfertigt. Somit sind zu berücksichtigen

250 €/Monat

Zwischensumme 1.705 €/Monat

Für das Labor (derzeit im Wesentlichen Nebenraum) und die Garage ist ein Zuschlag angemessen in einer Größenordnung von ca. 100 bis 130 €, im Mittel

115 €/Monat

Somit ergeben sich gesamt 1.820 €/Monat

6.2 Ertragswertermittlung

6.2.1 **Jahreseinnahme**

Die jährliche Rohmiete beträgt dann



1.820 €/Monat x 12 Monate

21.840 €

6.2.2 **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 laut Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen modellkonform in Ansatz gebracht mit:

- Verwaltungskosten unter Berücksichtigung der Arztpraxis (gewerbliche Vermietung)	500 €
- Mietausfallwagnis	
21.840 € x 2 %	437 €
- Instandhaltungskosten	
(180 m ² + 45 m ²) x 12,20 €/m ²	2.745 €
Zuschlag für Anbau, Kriechkeller und Fertiggarage	<u>200 €</u>
Gesamt	<u>- 3.882 €</u>



6.2.3 **Reinertrag**

Aus der Differenz ergibt sich der
Reinertrag von

17.958 €

6.2.4 **Liegenschaftszinssatz**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser einen Liegenschaftszinssatz als Mittelwert von 0,9 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,2 aus. Auf Grund des Alters und des Gebäudezustandes ist das Bewertungsobjekt mit diversen Risiken verbunden. Diese begründen nach sachverständiger Einschätzung einen wertmindernden Zuschlag in einer Größenordnung von ca. 10 % und insofern den Ansatz eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes von gerundet

1,0 %

6.2.5 **Reinertragsanteil des Bodens**

Der Reinertragsanteil des Bodens einschließlich der Erschließungskosten ist abzuziehen.

Bodenwert wie oben ermittelt:
450.000 €.



450.000 € x 1,0 % - 4.500 €

6.2.6 Reinertragsanteil des Gebäudes

Es ergibt sich ein Gebäudereinertrag von

17.958 € - 4.500 € 13.458 €

6.2.7 Vervielfältiger

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,0 % und einer Restnutzungsdauer von 21 Jahren folgt gemäß im Annex zur ImmoWertV veröffentlichter Berechnungsformel ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von 18,86.

6.2.8 Reinertragsanteil des Gebäudes

Es errechnet sich ein Gebäudereinertrag von

13.458 € x 18,86 253.818 €

6.2.9 Bodenwert

Wie oben ermittelt 450.000 €

6.2.10 Vorläufiger Ertragswert

Gebäudeertragswert und Bodenwert 703.818 €

bzw. gerundet 704.000 €



7 VERKEHRSWERT

7.1 **Vorläufiger Sachwert**

Bauwert und Bodenwert ergeben unter Berücksichtigung der Marktanpassung einen vorläufigen Sachwert von

722.000 €

7.2 **Vorläufiger Ertragswert**

Der gerundete, vorläufige Ertragswert beläuft sich auf

704.000 €

7.3 **Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale**

7.3.1 **Genehmigungssituation**

Nach Aktenlage ist die Grenzbebauung zwar als Garage, nicht jedoch als Labor oder mit einer sonstigen, höherwertigen Nutzung genehmigt. Insofern ergibt sich aus den Abweichungen für einen Erwerber ein potenzielles Risiko.

Gesicherte statistische Erkenntnisse über einen eventuellen Werteinfluss liegen nicht vor. Nach sachverständi-



ger Einschätzung ist ein Abzug in einer Größenordnung von ca. 0,5 % des vorläufigen Sachwertes angemessen bzw. von gerundet - 3.500 €

7.3.2 **Mängel und Schäden**

Der allgemeine Modernisierungsbedarf wurde bereits bei der Alterswertminderung berücksichtigt.

Ein marktüblicher Erwerber würde vor dem Hintergrund des aktuellen Zustandes eine weitgehende Instandsetzung, gegebenenfalls verbunden mit einer Umgestaltung, vornehmen. Daher rechtfertigen die unter Punkt 2.2.7 benannten Mängel und Schäden als Zuschläge die folgenden Abzüge.

- Eingeschränkte Nutzungshöhe 2.000 €
 - Feuchteschäden im Kellergeschoss 3.000 €
 - Reparaturbedarf an der Heizungs- und Sanitärinstallation 2.000 €
 - Teilreparaturen nach Feuchteschäden und an den Fassaden 3.000 €
- Wertabzug für Mängel und Schäden
gesamt - 10.000 €



7.3.3 **Gartenhaus / Zustand der Außenanlagen**

Unter Punkt 5.5 wurde der modellkonforme Prozentanteil der Herstellungskosten für die Außenanlagen berücksichtigt. Tatsächlich sind diese jedoch überwiegend verwildert und einschließlich des Gartenhauses in einem schlechten Zustand. Dies begründet von den angesetzten 5 % einen Abzug von ca. 2 %. Es errechnen sich unter Berücksichtigung des Marktanpassungsfaktors

7.750 € / 5 x 2 x 1,17, gerundet - 3.600 €

7.3.4 **Treppenlift**

Ein vorhandener Treppenlift stellt nur für einen sehr eingeschränkten Erwerberkreis einen Vorteil dar. Überwiegend wirken sich die hiermit verbundenen Beschädigungen wertmindernd aus. Dies begründet nach sachverständiger Einschätzung einen Wertabschlag in einer Größenordnung von 1.000 bis 3.000 €, im Mittel

- 2.000 €



7.3.5 **Zusammenstellung**

- Genehmigungssituation	- 3.500 €
- Mängel und Schäden	- 10.000 €
- Gartenhaus / Zustand der Außenanlagen	- 3.600 €
- Treppenlift	<u>- 2.000 €</u>
Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt	- 19.100 €

7.4 **Verkehrswert**

Gemäß Erläuterungen unter Punkt 4.3 ist der Sachwert vorrangig wertbestimmend. Ein um ca. 2,5 % niedrigerer Ertragswert ist für vergleichbare Objekte nicht ungewöhnlich. U.a. vor dem Hintergrund der vermieteten Arztpraxisflächen begründet dieser jedoch einen geringfügigen Abschlag auf den Sachwert von ca. 1,0 % und somit einen

Ausgangswert von gerundet	714.800 €
Wertabschlag für besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 19.100 €</u>
Gesamt	695.700 €
Gerundet	696.000 €



Aktuell deuten die geopolitischen Entwicklungen sowie die Zinserhöhungen auf eine rückgängige Nachfrage hin. Diese Umstände begründen nach sachverständiger Einschätzung einen Abschlag in einer Größenordnung von 5 bis 7 % auf den rechnerischen Ausgangswert.

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 Heidhauser Straße 85 in 45239 Essen einen Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 11. September 2023 für angemessen von gerundet

655.000 Euro

in Worten: sechshundertfünfundfünfzigtausend Euro

Mülheim an der Ruhr, den 29. April 2025

Wendorff



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

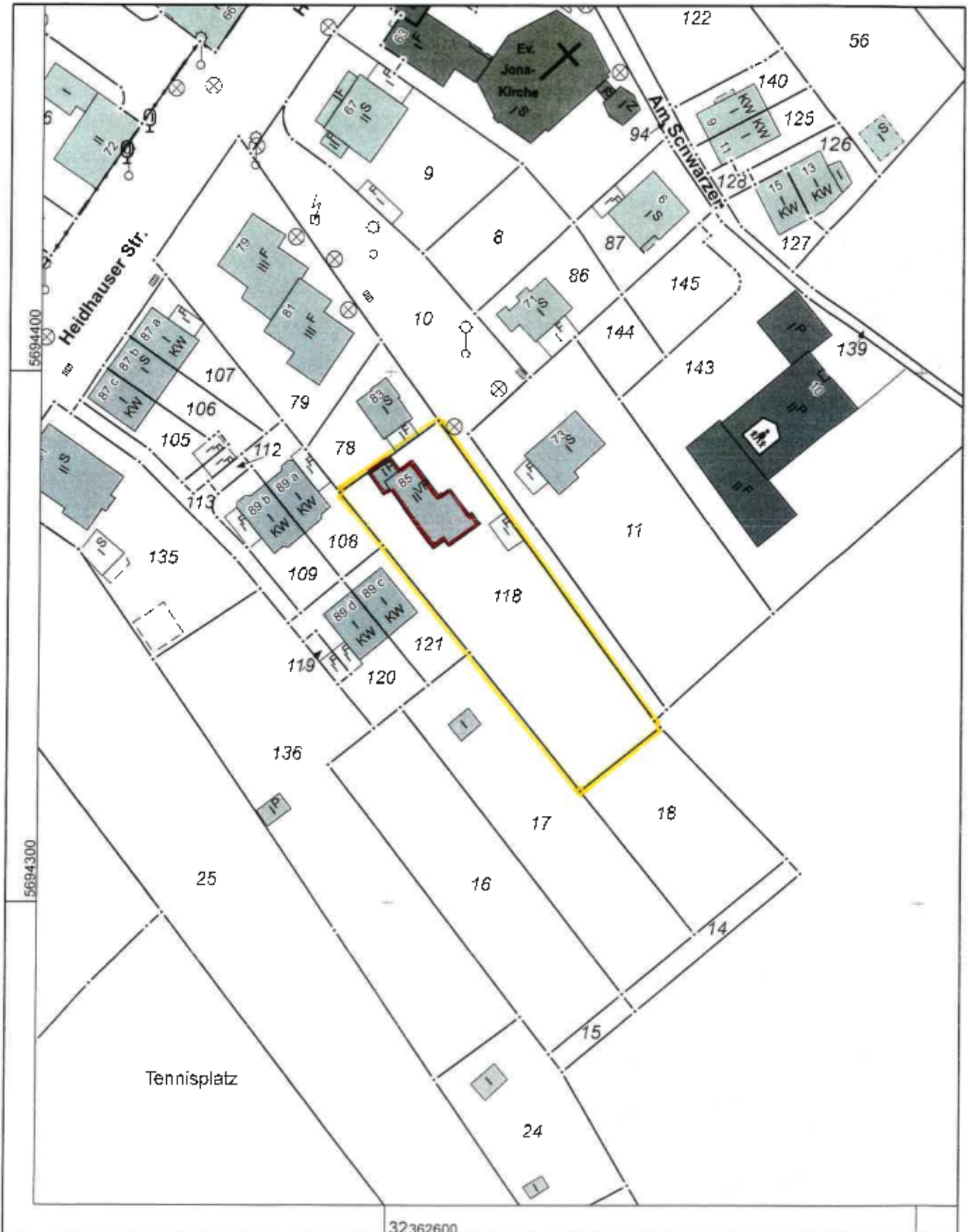
Anlage 2 zum GWG 024-25

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

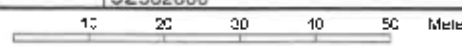
Flurstück: 118
Flur: B
Gemarkung: Hedhausen
Heidhauser Str. 85, Essen

Stadtgrundkarte 1:1000

Erstellt: 28.07.2023
Zeichen: EI 2023-2349



Maßstab 1 : 1000



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



ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER BRUTTO-GRUND- FLÄCHEN

auf Grundlage der Bauzeichnungen sowie der Feststellungen vor Ort. Fehlende Maße wurden aus den Plänen abgegriffen.

Die tatsächlichen Verhältnisse weichen teilweise ab. Zum Zwecke der Wertermittlung sind die Berechnungen jedoch hinreichend genau.

1. Wohnhaus

1.1 Kellergeschoss

9,03 m x 9,575 m	
- 3,40 m x 1,25 m	82,21 m ²

1.2 Erdgeschoss

9,17 m x 9,57 m	
- 3,40 m x 1,25 m	83,51 m ²

6,545 m x 8,055 m	<u>52,72 m²</u>
-------------------	----------------------------

Erdgeschoss gesamt	136,23 m ²
--------------------	-----------------------

1.3 Obergeschoss

Wie Erdgeschoss	136,23 m ²
-----------------	-----------------------



1.4 **Zusammenstellung**

- Kellergeschoss	82,21 m ²
- Erdgeschoss	136,23 m ²
- Obergeschoss	<u>136,23 m²</u>
Gesamt	354,67 m ²
Gerundet	<u>355 m²</u>

2. **Garage / Anbau**

2,95 m x 5,76 m	
+ ca. 1,85 m x 1,60 m, gerundet	<u>20 m²</u>

3. **Fertiggerage**

6,50 m x 3,60 m	<u>23,40 m²</u>
-----------------	----------------------------

Mülheim an der Ruhr, den 20. September 2023

We - Te



ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHEN

auf Grundlage der Bauzeichnungen sowie der Feststellungen vor Ort. Fehlende Maße wurden aus den Plänen abgegriffen.

Die tatsächlichen Verhältnisse weichen teilweise ab. Zum Zwecke der Wertermittlung sind die Berechnungen jedoch hinreichend genau.

1. Arztpraxis

Flur

1,00 m x 2,90 m	
+ 1,15 m x 1,10 m	4,17 m ²

WC

1,00 m x 1,65 m	1,65 m ²
-----------------	---------------------

Küche / ehemals Wartezimmer

2,90 m x 2,585 m	7,50 m ²
------------------	---------------------

Sprechzimmer 1

3,70 m x 3,20 m	11,84 m ²
-----------------	----------------------

Sprechzimmer 2

4,00 m x 3,20 m	12,80 m ²
-----------------	----------------------



Wartezimmer (neu)

ca. 3,00 m x 2,90 m	<u>8,70 m²</u>
Zwischensumme	46,66 m ²
Abzüglich 3 % für Innenputz, Wandverkleidungen u.ä.	<u>-1,40 m²</u>
Gesamt	45,26 m ²
Gerundet	<u>45 m²</u>

2. **Wohnhaus**

2.1 **Erdgeschoss**

Diele

3,015 m x 2,10 m + ca. 2,00 m ²	8,33 m ²
---	---------------------

WC

0,90 m x 1,35 m	1,22 m ²
-----------------	---------------------

Flur

1,65 m x 2,40 m	3,96 m ²
-----------------	---------------------



Wohnraum

4,30 m x 5,65 m	
+ 1,115 m x 3,30 m	
+ 1,65 m x 0,55 m	28,88 m ²

Essraum

3,20 m x 3,115 m	9,97 m ²
------------------	---------------------

Küche

3,51 m x 2,885 m	
- 0,40 m x 0,40 m	
- 0,30 m x 0,40 m	
+ 0,25 m x 0,60 m	
- 0,50 m x 0,115 m	9,94 m ²

Flur

0,90 m x 1,50 m	1,35 m ²
-----------------	---------------------

Terrasse zu 1/4

Geschätzt	<u>8,00 m²</u>
-----------	---------------------------

Erdgeschoss gesamt	<u>71,65 m²</u>
--------------------	----------------------------

2.2 Obergeschoss

Diele

4,015 m x 2,25 m	
+ 1,80 m x 2,20 m	
- 0,40 m x 0,40 m	12,83 m ²



Abstellraum

1,00 m x 1,20 m

1,20 m²

Kind 1

2,80 m x 4,30 m
+ 0,64 m x 0,80 m

12,55 m²

Kind 2

2,80 m x 4,30 m

12,04 m²

Eltern

5,50 m x 3,00 m

16,50 m²

Vorraum

2,20 m x 1,60 m
+ 1,25 m x 0,115 m

3,66 m²

Bad

2,20 m x 2,70 m

5,94 m²

WC

2,20 m x 1,00 m

2,20 m²

Flur

1,06 m x 2,90 m

3,07 m²



Zimmer Vater

4,40 m x 3,20 m 14,08 m²

Kammer 1

3,36 m x 3,20 m 10,75 m²

Kammer 2

3,70 m x 2,90 m 10,73 m²

Raum über Wartezimmer (neu)

ca. 3,00 m x 2,90 m 8,70 m²

Zwischensumme 114,25 m²

2.3 Zusammenstellung

EG 71,65 m²

OG 114,25 m²

Gesamt 185,90 m²

Abzüglich 3 % für Innenputz, Wandverkleidungen u.ä. - 5,58 m²

Wohnfläche gesamt 180,32 m²

Gerundet 180 m²



3. **Garage / Anbau / Labor**

Umrechnung aus BGF

ca. 20 m² x 0,9

18 m²

Mülheim an der Ruhr, den 20. September 2023

We - Te

042-03
 23. Sep. 2023




STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister
 Amt für Stadtplanung und
 Bauordnung

Deutschlandhaus, Lindendallee 10
 45127 Essen

Baulasten

Frau Münsberg

Raum 260
 Telefon +49 201 88 61122
 Telefax +49 201 88 61005
 E-Mail lydia.muensberg@amt61.essen.de

Stadt Essen · Stadtamt 61-1 5 · 45127 Essen

Wendurff
 Bausachverständige
 Tourainer Ring 4
 45468 Mülheim an der Ruhr

20.09.2023

Vorhaben Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Essen

Grundstück Essen – Heidhausen Heidhauser Str. 85

Gemarkung Heidhausen
Flur 8
Flurstück 118

Aktenzeichen 61-1-5-05694-2023

Antragsteller Wendurff
 Bausachverständige
 Tourainer Ring 4, 45468 Mülheim an der Ruhr
 Antrag vom: 26.07.2023 A/N: GWG 042/23

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Baulastenverzeichnis von Essen sind zu Lasten des oben genannten Grundstücks keine Baulasten eingetragen.

BAULASTENAUSKUNFT UND GEBÜHRENBESCHIED

Nach Tarifstelle 2.5.6.4 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 Finanzbuchhaltung Essen zu überweisen.

Vertragsgegenstand (bei Zahlung angeben): 36-34328080-e-396

KONTEN: Sparkasse Fssen IBAN: DE09360501050000560003
 BIC: SPESDE33XXX

Postbank Essen IBAN: DF96360100430000288438
 BIC: PBNKDE33XXX



info@essen.de
 www.essen.de