

ANONYMISIERTE VERSION DES GUTACHTENS

22.10.2025

GUTACHTEN über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 180 K 013/25



Objekte

Grundbuch von Fischlaken Blatt 1394:

Mit einem **Einfamilienhaus** als Doppelhaushälfte
bebautes Grundstück
in **45257 Essen, Hammer Mark 7**,
Gemarkung Fischlaken, Flur 25, **Flurstück 59**

Unbebautes Grundstück
in 45257 Essen, Hammer Mark 7,
Gemarkung Fischlaken, Flur 25, **Flurstück 49**

| | |
|--|---------------------|
| Verkehrswert bei Gesamtveräußerung: | 370.000,00 € |
| Verkehrswert, Flurstück 59: | 340.000,00 € |
| Verkehrswert, Flurstück 49: | 6.000,00 € |

Wertermittlungsstichtag: 25.09.2025
(= Qualitätsstichtag)

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Inhaltsverzeichnis | 2 |
| A. Aufgabenstellung | 3 |
| B. Vorbemerkungen | 4 |
| C. Grundlagen | 4 |
| 1. Grundstücksbeschreibung | 6 |
| 1.1 Tatsächliche Eigenschaften | 6 |
| 1.2 Gestalt und Form | 11 |
| 1.3 Erschließungszustand | 12 |
| 1.4 Rechtliche Gegebenheiten | 14 |
| 2. Gebäudebeschreibung | 21 |
| 2.1 Fotoreportage | 22 |
| 2.2 Ausführung und Ausstattung | 29 |
| 2.3 Massen und Flächen | 35 |
| 3. Verkehrswertermittlung | 37 |
| 3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | 37 |
| 3.2 Bodenwertermittlung | 39 |
| 3.2.1 Bodenrichtwert | 39 |
| 3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 59 | 41 |
| 3.2.3 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 49 | 51 |
| 3.2.4 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 59 + Flurstück 49 | 52 |
| 3.3 Sachwertermittlung | 53 |
| 3.3.1 Sachwert Flurstücke 59 + 49, Einfamilienhaus | 58 |
| 3.4 Ertragswertermittlung | 61 |
| 3.4.1 Mietwertermittlung | 65 |
| 3.4.2 Ertragswert Flurstücke 59 + 49 | 67 |
| 3.5 Ableitung des Verkehrswertes | 68 |
| 3.5.1 Verkehrswert bei Gesamtveräußerung Flurstück 59 + 49 | 68 |
| 3.5.2 Verkehrswert Flurstück 59, Einzelbetrachtung | 70 |
| 3.5.3 Verkehrswert Flurstück 49, Einzelbetrachtung | 70 |

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 04.06.2025:

Essen, 04.06.2025
Amtsgericht

xxxxxxx

B. Vorbemerkungen

Stehen mehrere Grundstücke gleichzeitig zur Versteigerung an, ist gemäß § 61 ZVG grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten. Jedoch kann auch gemeinsam ausboten werden, z.B. wenn die Grundstücke mit einem einheitlichen Bauwerk überbaut sind (§63 ZVG).

Flurstück 59 ist mit einem Wohngebäude- Hammer Mark Nr. 7- auf großem Grundstück bebaut. Gegenüber auf der anderen Straßenseite befindet sich das unbebaute Flurstück 49, auf dem nach Aussage des Vaters der Eigentümerin sich die Kleinkläranlage für das Wohngebäude Hammer Mark 7 befindet.

Bei Einzelveräußerung müsste auf dem bebauten Flurstück 59 eine Kleinkläranlage errichtet werden, weshalb bei getrennten Wertausweisungen die Einzelwerte geringer sind als der Gesamtwert.

Deshalb handelt es sich in diesem Falle um eine wirtschaftliche Einheit, weshalb zusätzlich zu den Einzelwerten auch ein Gesamtwert ausgewiesen wird.

C. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßen und Verkehr der Stadt Essen, Anliegerbescheinigung, vom 10.10.2025.
 - 1.2 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation:
<https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>
 - 1.3 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 16.07.2025.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen vom 24.06.2025.
 - 1.5 Schreiben des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen, Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 24.06.2025.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 25.06.2025.
 - 1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Fischlaken, Blatt 1394, vom 02.04.2025.
 - 1.8 Auskunft über das Geoportal Essen zum planungsrechtlichen Zustand:
<https://geoportal.essen.de/planenbauen/>
 - 1.9 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.10 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2025.
 - 1.11 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.12 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen: <https://geoportal.essen.de/laermkarte/>
 - 1.13 Einsicht in die Starkregenkarte: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>

2. Durchgeführter Ortstermin:

2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 25.09.2025.

Teilnehmer:

xxx

xxx, zeitweise

Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige

Frau Lara Dodel, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel

Das zu bewertende Gebäude konnte am Ortstermin hauptsächlich von außen besichtigt werden, eine Innenbesichtigung war aufgrund der mit Gegenständen zugestellten Räume nur in einem Raum im Obergeschoss und im nicht ausgebauten Dachgeschoss möglich.

Die Eigentümerin war nicht zum Termin erschienen. Der Vater, welcher zum Termin kam, berichtete vom Zustand der Räume etc. Da eine komplette Innenbesichtigung nicht möglich war, können keine genauen Aussagen über die aktuelle Ausstattung und den aktuellen Zustand aller Bereiche gemacht werden. Die Bewertung erfolgt ohne Innenbesichtigung, nach äußerem Anschein und auf der Grundlage der zugänglichen Unterlagen.

2.2 Arbeiten die von der Mitarbeiterin Lara Dodel erstellt wurden: Fotoreportage.

3. Eigentümerin: xxx.

4. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 25.09.2025 festgelegt.

5. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 78 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit 8 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version als PDF sowie eine PDF.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590.000 Einwohner).

Essen ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen. Die kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf ist eines der Oberzentren des Landes und zählt zu den größten deutschen Städten. Sie ist ein bedeutender Industriestandort und Sitz wichtiger Großunternehmen. Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie in den vergangenen vier Jahrzehnten hat die Stadt im Zuge des Strukturwandels einen starken Dienstleistungssektor entwickelt. Essen ist seit 1958 römisch-katholischer Bischofssitz und seit 1972 Universitätsstadt.

Das Stadtgebiet Essen besteht aus 9 Bezirken, welche wiederum in insgesamt 50 Stadtteile unterteilt sind. Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits und dem durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits. Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.



Lage, Entfernungen:

Essen-Fischlaken und Essen Kupferdreh.

Das zu bewertende Grundstück gehört zur Gemarkung Fischlaken, liegt aber schon innerhalb des Stadtteils Kupferdreh, an dessen nordwestlicher Grenze zu Fischlaken.

Fischlaken ist ein Stadtteil im Süden von Essen und liegt in direkter Hanglage am südlichen Ufer des *Baldeneysees*. Westlich grenzt Fischlaken an Essen-Werden mit eigenem Stadtteilzentrum, historischer Altstadt und guter Infrastruktur. Nach Süden hin ist Fischlaken an Velbert angebunden.

Fischlaken selbst ist mit ca. 5.200 Einwohnern ein überwiegend ländlich geprägter Stadtteil mit Waldflächen und landwirtschaftlichen Betrieben. Besonders in seinem ufernahen nördlichen Teil, ist er nicht besonders dicht besiedelt. Auch Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind nicht optimal. Dafür gibt es viele Grün- und Naherholungsgebiete mit Wanderwegen und Ausblickslagen.

Kupferdreh ist einer der südlichsten Stadtteile Essens, abseits des Zentrums und südöstlich des *Baldeneysees* an der Ruhr gelegen.

Kupferdreh grenzt im Nordosten an den Stadtteil Byfang, im Süden an Velbert und im Westen an Heidhausen (die Ruhr bildet hier die Grenze), Fischlaken und Heisingen.

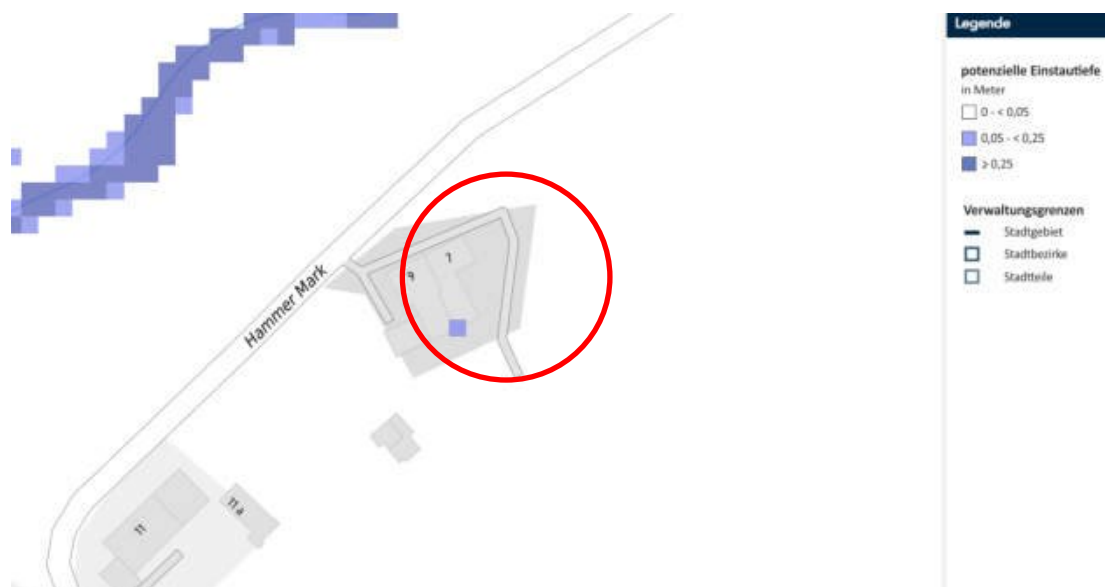
Der Stadtteil ist geprägt durch eine lockere Wohnbebauung mit größeren Grünflächen und viel Landwirtschaft. Die abwechslungsreiche Landschaft bietet ein vielseitiges Naherholungsgebiet mit Felderlandschaften, Wäldern, kleinen Tälern, Rad- und Wanderwegen bis hin zum beliebten Freizeitziel *Baldeneysee*. Die „Kupferdreher Straße“ im Stadtteilzentrum verfügt über Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die weitere Infrastruktur ist gut ausgestattet mit Grundschulen, Kindergärten sowie dem St. Josef Krankenhaus.

Entfernungen von dem zu bewertenden Objekt:

Das Stadtzentrum, bzw. der Hauptbahnhof von Essen,

liegt in ca. 12,4 km Entfernung in nördlicher Richtung. Das Stadtteilzentrum von Essen-Kupferdreh ist in ca. 3,3 km in nordöstlicher Richtung erreichbar. Des Weiteren befindet sich hier der Bahnhof Essen-Kupferdreh. In der Hammer Straße verkehrt eine Buslinie, die nächste Bushaltestelle liegt ca. 400 m entfernt. Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Osten in ca. 1,6 km Entfernung an der Auffahrt Essen-Kupferdreh zur A 44.

- Wohn- bzw. Geschäftslage: Mittlere bis gute Wohnlage, Lageklasse 4 gemäß Mietspiegel Essen 2022. Das zu bewertende Grundstück liegt in einer ländlichen Gegend, geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung und Wälder. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein Bahnhof befinden sich im Stadtteilzentrum von Essen-Kupferdreh, etwa 3,3 km entfernt.
- Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: **Flurstück 59:** Das zu bewertende Grundstück ist im straßennahen Bereich mit einem Einfamilienhaus bebaut, welches als Doppelhaushälfte erstellt wurde. Der überwiegende Teil des Grundstücks ist eine als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Fläche, ein kleinerer Teil im Südosten ist bewaldet. Tatsächlich handelt es sich überwiegend um Wiesenflächen. Die nähere Umgebung ist durch Grünflächen und Wälder sowie vereinzelte Gebäude geprägt. **Flurstück 49:** Das zu bewertende Grundstück liegt auf der anderen Straßenseite, gegenüber von Flurstück 59. Es handelt sich um eine unbebaute landwirtschaftliche Fläche, bewaldetes Hanggrundstück.
- Starkregenereignisse: Nachfolgend ein Auszug aus der Starkregenkarte der Stadt Essen, im Bereich der zu bewertenden Grundstücke:



Quelle: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>

Die Karte zeigt überflutungsgefährdete Bereiche auf Basis der Ergebnisse eines Starkregenszenarios für ein 100-jährliches Ereignis ("einmal alle hundert Jahre"). Es handelt sich um eine statistische Wahrscheinlichkeit, die nur einen Anhaltspunkt dafür bietet wie oft dieser Regen wirklich auftreten kann.

Auf der Karte wird die Ausdehnung der Überschwemmung flächenhaft gezeigt. Die potenzielle Einstautiefe wird dabei in drei Klassen unterteilt: 0 bis 0,05 Meter, 0,05 bis 0,25 Meter oder höher als 0,25 Meter.

Für weiße Gebiete gibt es keine Gefährdung. Wenn ein Gebiet in der Starkregenkarte blau oder dunkelblau dargestellt ist, stellen sich dort höhere Wasserstände ein gemäß der dargestellten Legende.

Die Karten bilden die Situation zum Zeitpunkt unmittelbar nach dem Starkregenereignis ab, das heißt wenn das Wasser hangabwärts geflossen ist und sich in Mulden maximal gesammelt hat. Diese Gebiete bedürfen einer besonderen Betrachtung.

Die Wassermassen, die von der Kanalisation nicht aufgenommen werden können, müssen über Straßen und Notwasserwege in Grünbereiche und auf Freiflächen gelenkt werden. Starkregenkarten liefern hier wichtigen Input für diese Umlenkung. Über den Schutz gefährdeter Gebiete hinaus fließen die Erkenntnisse aus Starkregenkarten auch in die Planung künftiger Bauprojekte ein.

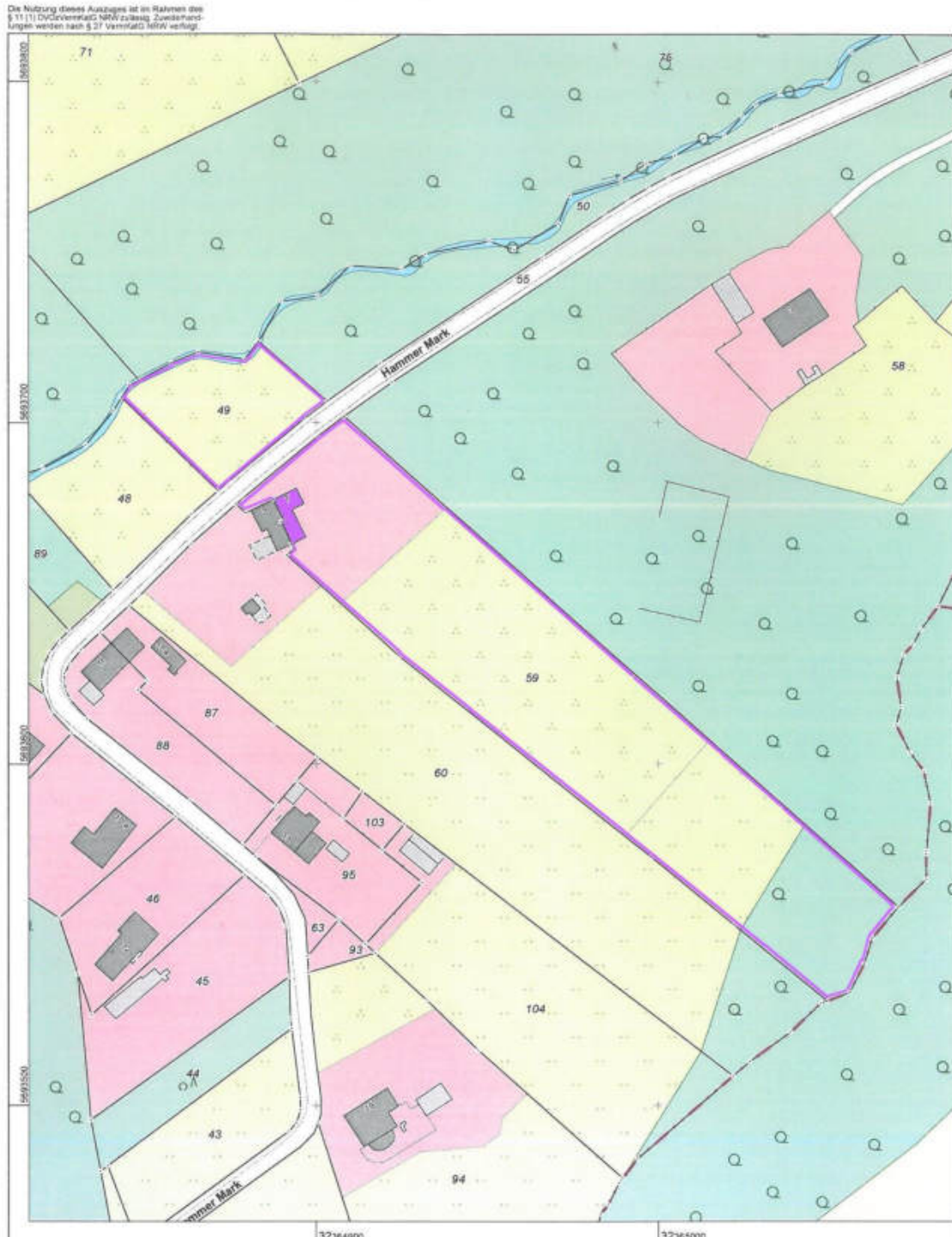
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks in Essen – Fischlaken eingefügt:



Kartengrundlage vom Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen

1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit den zu bewertenden Flurstücken 49 und 59 eingefügt (unmaßstäblich):



 **Stadt Essen
Katasteramt**
Lindenallee 10
45127 Essen

Flurstück: 59
Flur: 25
Gemarkung: Flachtalen
Hammer Mark 7, Essen

Maßstab:  Meter

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte NRW

Erstellt: 24.06.2025
Zeichen: EI-Nr. 2037

Flurstück 56, mit einem Einfamilienhaus bebaut:

| | |
|-----------------------|---|
| Straßenfront: | Ca. 41,00 m zur <i>Hammer Mark</i> . |
| Mittlere Breite: | Ca. 34,50 – 41,50 m. |
| Mittlere Tiefe: | Ca. 223,50 m. |
| Grundstücksgröße: | 8.552 m ² . |
| Grundstückszuschnitt: | Unregelmäßig, trapezförmig. |
| Topografie: | Stark ansteigend von der Straße nach Südosten. Im hinteren Teil ein ebener Bereich und daran anschließend abfallend nach Südosten zum Bach. |
| Gartenausrichtung: | Ost. |

Flurstück 49, unbebaut:

| | |
|-----------------------|--|
| Straßenfront: | Ca. 41,00 m zur <i>Hammer Mark</i> . |
| Mittlere Breite: | Ca. 40,00 m. |
| Mittlere Tiefe: | Ca. 38,00 m. |
| Grundstücksgröße: | 1.443 m ² . |
| Grundstückszuschnitt: | Unregelmäßig. |
| Topografie: | Von der Straße aus abfallendes Grundstück. |

1.3 Erschließungszustand

| | |
|--|--|
| Straßenart: | <i>Hammer Mark</i> : Öffentliche Straße. |
| Straßenausbau: | <i>Hammer Mark</i> : Asphaltierte Fahrbahn ohne Gehwege. Keine Parkmöglichkeiten. |
| Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | Auszug aus der Auskunft der Stadt Essen, Amt für Straßen und Verkehr: |

Es wird hiermit bescheinigt, dass für das o.g. Grundstück

- die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) noch voll zu zahlen sind

Bislang bestand keine Erschließungsbeitragspflicht nach dem Baugesetzbuch (BauGB), da sich das Grundstück im Außengebiet (Verbandsgrünfläche) befindet.

- Straßenbauliche Maßnahmen im betroffenen Bereich vorhanden sind

Eine straßenbauliche Maßnahme liegt derzeit für die Teilanlagen Fahrbahn und Oberflächenentwässerung vor. Bei weiteren Rückfragen diesbezüglich, wenden Sie sich bitte an die dafür zuständige Sachbearbeiterin Frau Pothmann unter 0201-8866497.

- die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) noch voll zu zahlen sind

Bislang bestand keine Kanalanschlussbeitragspflicht nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW), da sich das Grundstück im Außengebiet befindet. Bei möglicher Anschlussnahme an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Essen könnten noch Kanalanschlussbeiträge fällig werden.

Laut Aussage der zuständigen Sachbearbeiterin, liegt für die Straßenbauliche Maßnahme noch kein Baubeschluss vor, sodass ein Beginn der Bauarbeiten noch nicht absehbar ist. Des Weiteren fällt die Maßnahme unter das neue Gesetz, es fallen keine Kosten für den Eigentümer der zu bewertenden Grundstücke an. Siehe hierzu nachfolgende Anmerkung.

Anmerkung: Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines gesonderten Beschlusses frühestens im kommunalen Haushalt des Jahres 2024 stehen, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Biologische Kleinkläranlage auf dem Grundstück, mit Wartungsvertrag (Aussage Vater der Eigentümerin). Frischwasser, elektr. Strom Telefon.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Flurstück 59: Auf dem zu bewertenden Grundstück wurde im nordwestlichen Bereich eine Doppelhaushälfte, zurückversetzt zur Straße, errichtet. Das Grundstück wird im Nordwesten durch die Straße *Hammer Mark* begrenzt, im Nordosten durch eine Waldfläche und im Südwesten durch das Nachbar-

grundstück, auf dem sich auch die andere Doppelhaushälfte befindet. Die südöstliche Grundstücksgrenze verläuft entlang eines hier angrenzenden Baches. Die Erschließung des Flurstücks 59 erfolgt von der Straße her im Bereich des Nachbarflurstücks 60. Ein Wegerecht besteht hierfür nicht. Theoretisch besteht jedoch die Möglichkeit den Hang zur Straße hin abzugraben und eine eigene Zufahrt auf dem zu bewertenden Grundstück zu erstellen.

Flurstück 49: Das zu bewertende Grundstück ist eine unbebaute teils bewaldete Fläche, die im Südosten durch die Straße *Hammer Mark* begrenzt wird, im Nordosten und Südwesten durch Wald- und Grünflächen. Im Nordwesten verläuft ein Bach, in dessen Mitte die Grundstücksgrenze verläuft, sodass das Flurstück eine Wasserfläche beinhaltet.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abt. II des Grundbuchs von Fischlaken Blatt 1394 besteht, abgesehen von dem Zwangsversteigerungsvermerk, folgende Eintragung:

| Amtsgericht Essen | | Grundbuch von Fischlaken | Blatt 1394 | Abteilung II |
|----------------------------------|--|--|------------|--------------|
| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen | | |
| 1 | 2 | 3 | | |
| 1 | 2, | Grunddienstbarkeit -Abwasserleitungsrecht- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücke Gemarkung Fischlaken Flur 25 Flurstück 60 (eingetragen in Fischlaken Blatt 467). Vorbehalten ist der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte bis zur Höhe von 130.000,-- DM nebst 20 vom Hundert Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung in Höhe von 10 vom Hundert. Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 29. März 1984 und 11. Mai 1984 im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 2 am 25. Mai 1984. | | |

Anmerkung: Das Recht wurde für das angrenzende Nachbargrundstück *Hammer Mark 9* eingetragen, auf dem sich die andere Doppelhaushälfte befindet. Auszug aus der zugehörigen Bewilligung vom 29.03.1984:

III.) Lastend auf dem Grundstück Gemarkung Fischlaken Flur 25, Flurstück 59 soll eine Grunddienstbarkeit eingeräumt werden zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Fischlaken Flur 25, Flurstück 60, bestehend in dem Recht, die Abwässer des Hauses Hammer Mark 9 in die Abwässerleitung des Hauses Hammer Mark 7 einzuleiten. Die derzeitigen Abwässerleitungen sind in anliegender Grundrisskizze schwarz eingezeichnet.

Soweit diese Abwässerleitungen nur Abwässer aus dem Hause Hammer Mark 9 abführen, obliegen Unterhaltung, Reparaturen und Erneuerungen dem Berechtigten; soweit die Abwässerleitungen vom Berechtigten und Verpflichteten gemeinsam genutzt werden, obliegen Unterhaltung, Reparaturen und Erneuerungen den Eigentümern der Flurstücke 59 und 60 gemeinsam mit je hälftiger Beteiligung an anfallenden Kosten.

Des Weiteren bestehen 2 Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks, Flurstücks 59, welche zu Lasten des Flurstücks 60, in dessen Grundbuchblatt eingetragen wurde.

Bei der ersten Grunddienstbarkeit handelt es sich um das Recht zur Nutzung eines rückwärtigen Abstellraumes und des darüberliegenden Abstellbereichs unter dem Dach, beide auf Flurstück 60 gelegen. Auszug aus der zugehörigen Bewilligung vom 29.03.1984 (die zugehörige Skizze liegt nicht vor):

I.) Lastend auf dem Grundstück Gemarkung Fischlaken Flur 25, Flurstück 60 eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Fischlaken Flur 25, Flurstück 59, bestehend in dem Recht zur Alleinnutzung des sich zum Hang hin hinter dem Hause Hammer Mark 7 befindlichen Abstellraumes nebst darüber befindlicher, enger Abstellmöglichkeit unter der Dachschräge. Dach, Decke und Wände des Abstellraumes sind vom Nutzungsberechtigten in Stand zu halten sowie gegebenenfalls zu reparieren oder zu erneuern. Das Nutzungsobjekt ist in anliegender Grundrisskizze, die in - soweit und hinsichtlich nachstehender Grunddienstbarkeiten zum Gegenstand des hgt. Vertrages gemacht wird, rot umrandet.

Bei der zweiten Grunddienstbarkeit handelt es sich um ein Wasserleitungsrecht. Auszug aus der zugehörigen Bewilligung vom 29.03.1984 (die zugehörige Skizze liegt nicht vor):

II.) Lastend ebenfalls auf dem Grundstück Gemarkung Fischlaken Flur 25, Flurstück 60 eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Fischlaken Flur 25, Flurstück 59, bestehend aus dem Recht, vom Frischwasseranschluss des Hauses Hammer Mark 9 durch dieses, innen entlang der straßenseitigen Kellerwand bis zum Hause Hammer Mark 7 hin eine Wasserleitung zu halten und zu unterhalten auf Kosten und Risiko des jeweils Berechtigten. Der Verlauf dieser Wasserleitung ist in anliegender Grundrisskizze blau eingezeichnet. Der Wert dieser

Anmerkung:

Da es sich um ein Zwangsversteigerungsverfahren handelt, werden die Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuches auftragsgemäß bei der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt. Dies betrifft hier nur das Abwasserleitungsrecht für das Nachbarhaus Nr. 9.

Nach Aussage der Nachbarin nutzt Haus Nr. 9 die Abwasserleitung noch teilweise: Waschbecken, Badewanne und Dusche entsorgen das Abwasser noch in die Kläranlage der Hammer Mark 7, die Toiletten und die Küche entsorgen das Abwasser jedoch in eine eigene Kläranlage von Haus Nr. 9.

Die Rechte zur Wasserleitungsmitbenutzung sowie zur Nutzung zweier Räumlichkeiten sind jedoch im Grundbuch des Nachbarhauses belastend eingetragen und somit auch im Gutachten zu berücksichtigen (kein eingetragener Herrschvermerk, jedoch rechtskräftige Bewilligung).

Bezüglich dieser Rechte gab es nach Aussage der Nachbarin schon einige Rechtsstreitigkeiten.

So geht aus der Bewilligung nicht eindeutig hervor, ob es sich bei den beiden Räumlichkeiten, um den rückwärtigen Raum im Obergeschoss und den darunter liegenden Raum (Kellerraum) oder den darüber liegenden Raum (nicht ausgebauter Dachraum) handelt. Der Raum im Keller hat kein Fenster, sondern nur Glasbausteine, die an den Carport der Nachbarin grenzen. Der Raum im Obergeschoss hat ein Fenster, das ebenfalls auf das Nachbargrundstück schaut, siehe Bild 15. Jedoch ist hier bezüglich der lichten Raumhöhe und weiteren Kriterien, die überprüft werden müssten (Genehmigung etc.) nicht von einem Raum als Aufenthaltsraum i.S. der LBO NRW auszugehen. Die beiden Räumlichkeiten sind somit als Abstellräume zu werten.

Bezüglich des Wasserleitungsrecht -Frischwasserzufuhr- gab es nach Aussage der Nachbarin Streitigkeiten, da es keinen eigenen, offiziellen Wasseranschluss für Haus Nr. 7 gibt, so dass über eine Abzweig-Wasseruhr jedes Jahr eine Wasserkostenabrechnung von Haus Nr. 9 erstellt und weitergereicht wird.

Anmerkung
Abteilung III: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Bau-
lastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis von Essen besteht zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks keine Eintragung.

Bergbau: Das o. a. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen verloschenen Bergwerksfeld „Joseph VI“ und über dem auf Eisenstein verliehenen ebenfalls erloschenen Bergwerksfeld „Dilldorf II“. Die letzten Eigentümerinnen dieser erloschenen Bergbauberechtigung sind nicht mehr erreichbar. Rechtsnachfolger existieren nicht.
Weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 4.

Anmerkung:
Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Allein die "Lage im Bergsenkungsgebiet" stellt kein wertrelevantes Merkmal dar, sondern geht in die Bodenrichtwerte ein. In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt werden.

Altlasten: Auszug aus der Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Essen:

im Rahmen der beantragten Kurzauskunft teile ich Ihnen mit, dass das angefragte Grundstück derzeit nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst ist.

Angrenzende Bereiche wurden nicht betrachtet.

Die Auskunft beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

Es handelt sich hierbei lediglich um eine Kurzauskunft. Eine Überprüfung der weiteren hier vorliegenden bodenrelevanten Unterlagen erfolgte nicht.

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Wohnbindung: Das zu bewertende Objekt unterliegt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW vom 08.12.2009 in der geltenden Fassung, noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen.

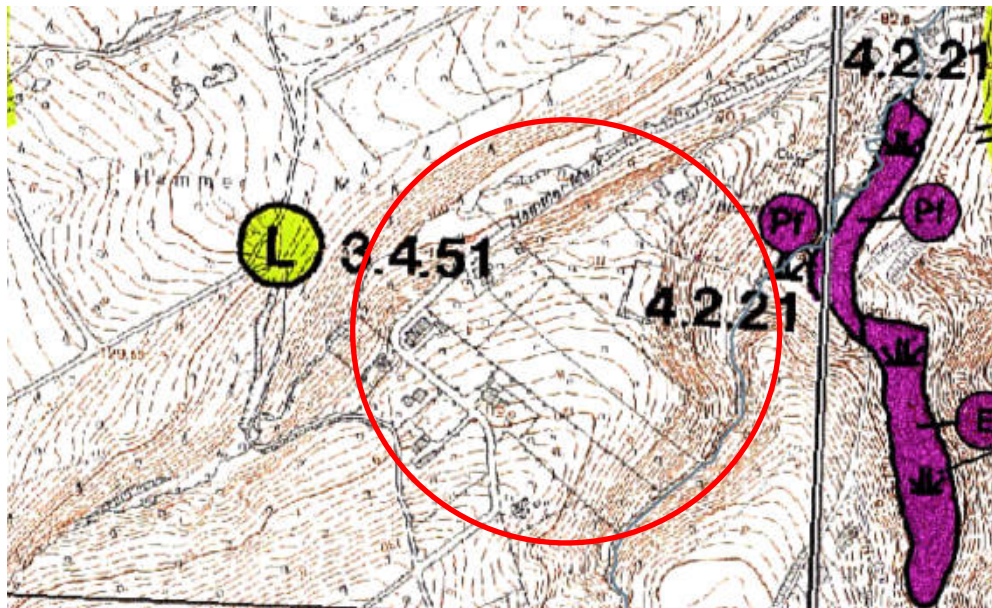
Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem zu bewertenden Flurstück 59 um eine Fläche für die Landwirtschaft. Bei dem zu bewertenden Flurstück 49 handelt es sich um eine Waldfläche. Auszug aus dem Flächennutzungsplan, GFNP Essen:



Quelle: <https://geoportal.essen.de/gfnp/>

Die zu bewertenden Grundstücke liegen außerdem innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 3.4.51. Auszug aus dem Landschaftsplan Essen:



Quelle: <https://geoportal.essen.de/landschaftsplan/>

Gem. Amt für Straßen und Verkehr liegt das Grundstück außerdem in einer Verbandsgrünfläche.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen somit im Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Durch die Lage im Außenbereich ist das Grundstück zahlreichen Beschränkungen unterlegen. Im Unterschied zu den beplanten oder unbeplanten Gebieten gemäß §§ 30 und 34 BauGB, in denen grundsätzlich gebaut werden darf, soll der Außenbereich prinzipiell von Bebauung freigehalten werden.

Bebauungen sind nur zulässig, wenn es sich gemäß § 35 BauGB um privilegierte Vorhaben gem. Abs. 1, sonstige Vorhaben gem. Abs. 2 oder begünstigte Vorhaben gemäß Abs. 4 handelt. Eine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB ist nicht gegeben.

Auch eine Zulässigkeit eines Bauvorhabens gemäß dem verbleibenden Abs. 2 muss verneint werden, da dies den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Bei den begünstigten Vorhaben gemäß Abs.4 handelt es sich um die Nutzungsänderung, Ersatzbauten, den Wiederaufbau oder die Erweiterung schon bestehender Gebäude.

Festzustellen ist, dass **außer der bereits vorhandenen Bebauung das weitere Grundstück nicht bebaut werden darf.**

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Flurstück 59: Umgriffsfläche Gebäude: Baureifes Land (faktisches Bauland).

Restflächen: Hausgartenfläche, Fläche der Land- und Forstwirtschaft bzw. so genannte sonstige Flächen.

Kein Bauland, Bauerwartungsland oder Rohbauland.

Flurstück 49:

Fläche der Land- und Forstwirtschaft bzw. so genannte *Sonstige Flächen*.

Kein Bauland, Bauerwartungsland oder Rohbauland.

Siehe Auszug aus der ImmoWertV, § 3 Entwicklungszustand:

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Siehe Auszug aus der ImmoWertA, § 3 Entwicklungszustand, sonstige Flächen:

Zu § 3 (Entwicklungszustand; sonstige Flächen)

3.(1) Zu den Flächen der Land- und Forstwirtschaft gehören auch Brachflächen oder stillgelegte landwirtschaftliche Anbauflächen. Die Zuordnung zum Entwicklungszustand „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ entfällt grundsätzlich nicht dadurch, dass sich die entsprechenden Flächen insbesondere durch

- ihre besondere landschaftliche oder verkehrliche Lage,
- durch ihre Funktion oder
- durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten

auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, aber eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland in absehbarer Zeit nicht bevorsteht. Es handelt sich bei diesen Flächen, die unter den Begriffen „begünstigtes Agrarland“, „beeinträchtigt Agrarland“ oder auch „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ bekannt sind, nicht um einen eigenen Entwicklungszustand, sondern um Einzelflächen oder Gebiete, die einen Wert ausweisen, der vom Wert für land- oder forstwirtschaftliche Flächen, die sich nicht für außerland- oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, abweicht, jedoch im Fall des begünstigten Agrarlandes noch nicht unter den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“ eingeordnet werden können (vgl. Nummer 11.(1).1). Insbesondere bei begünstigtem Agrarland kann eine Einstufung als „sonstige Flächen“ nach § 3 Absatz 5 in Frage kommen.

Eine Eignung für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen kann wertbeeinflussend sein, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht. Eine besondere Funktionsgebundenheit und eine damit verbundene geringe Nachfrage können den Wert auch negativ beeinflussen.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch nachfolgende Auflistung der Baugenehmigungen etc.). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes:

2-geschossiges **Einfamilienhaus**, als Doppelhaushälfte, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Massiver Mauerwerksbau mit Satteldach. Aufgrund der nach Südosten ansteigenden Geländebeschaffenheit, zeigt sich der rückwärtige Erdgeschossbereich als Keller.

Baujahr:

Ursprünglich ca. um 1800.

In der Aktenkammer der Stadt Oberhausen ist keine Hausakte für das Objekt vorhanden. Die nachfolgenden Unterlagen wurden von der Eigentümerin, bzw. ihrem Vater, vorgelegt.

Bauvoranfrage vom 23.10.2006 für die Errichtung von Stallungen und einer Remise für landwirtschaftliche Fahrzeuge. *Anmerkung: Ein Bescheid hierzu liegt nicht vor.*

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 61-5-05239-2005 vom 21.04.2006 für die Erweiterung des Wohnhauses und Errichtung einer PKW-Doppelgarage. *Anmerkung: Das Bauvorhaben wurde nicht ausgeführt.*

2.1 Fotoreportage



Bild 01
Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung *Hammer Mark 7* in Essen Fischlaken. Es handelt sich um ein 2-geschossiges Einfamilienhaus, ursprünglich erbaut um 1800 als Doppelhaushälfte. Rechts im Hintergrund die Straße *Hammer Mark*, von der aus im Bereich des Nachbargrundstücks eine Zufahrt besteht, die sich entlang der Straßenfassade auf dem zu bewertenden Grundstück erstreckt.



Bild 02
Übersichtsbild

Blick auf den mit Holz verkleideten Giebelbereich der Straßenfassade. Der linke Bereich gehört zu dem zu bewertenden Objekt und zeigt sich sanierungsbedürftig. Die ursprünglichen Fachwerkwände wurden vor ca. 25 Jahren durch Mauerwerkwände ersetzt und mit Putz und Anstrich ausgestattet. An der Straßenseite wurden Holzbalken in Fachwerktopik aufgesetzt, welche inzwischen Fehlstellen und Schäden aufweisen.



Bild 03
Übersichtsbild

Blick aus der entgegengesetzten Richtung von Bild 01, auf den Zufahrtbereich. Rechterhand das zu bewertende Gebäude.



Bild 04
Übersichtsbild

Blick auf die Rück- und Seitenfassaden des Hauses. Der linke Bereich besitzt eine Natursteinfassade und liegt aufgrund der ansteigenden Geländebeschaffenheit teilweise im Erdreich. Im Bildvordergrund erkennt man eine Absturzsicherung vom höheren Grundstücksbereich zum tiefer gelegenen Hofbereich. Die Erschließung des L-förmigen Gebäudes erfolgt über die Tür im Eckbereich.



Bild 05
Übersichtsbild

Blick vom Hofbereich auf die Rückfassade. Links die erhaltene Natursteinfassade, rechts die angeblich erneuerte Außenwand mit Putz und Anstrich. Das linke Holzfenster mit Einfachverglasung im EG ist alt und erneuerungsbedürftig. Ein Großteil der Fenster wurde vor Jahren durch Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung ersetzt. Im Bildvordergrund der mit Gegenständen und Unrat überfüllte Hofbereich.



Bild 06
Übersichtsbild

Blick nach rechts auf die Hausingangstür aus Kunststoff mit Glasfeld.



Bild 07
Übersichtsbild

Blick vom rückwärtigen, höher liegenden Grundstücksbereich auf die Rückfassaden. Das Grundstück ist verwildert, die hintere Giebelfassade zugewachsen.



Bild 08
Übersichtsbild

Blick auf eine alte Kunststofftür an der rückwärtigen Giebelfassade, über welche man in das Obergeschoss gelangt.

Bild 09
Übersichtsbild

Blick in den Raum im Obergeschoss, der von der Türe, sh. Bild 08, begangen werden kann. Dieser Raum konnte als einziger in Haus Nr. 7 begangen werden. Die Ausstattung ist alt und komplett renovierungsbedürftig. Von hier aus führt eine Treppe, sh. Bild 11, in das nicht ausgebaute Dachgeschoss. Die Räume zeigen sich vollgestellt mit Gegenständen. Im Erdgeschoss ist die Situation ähnlich, weshalb die Räume dort nicht begangen werden konnten.

Bild 10
Übersichtsbild

Fortsetzung zu Bild, 09, Blick nach links. Durch die Tür gelangt man in einen rückwärtigen Raum, der sich im Nachbargebäude befindet. Die Nutzung erfolgt auf der Grundlage einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks. Die Grunddienstbarkeit betrifft ggf. auch den darunter liegende Kellerraum.

Der Zustand insgesamt ist stark sanierungsbedürftig. Das Erdgeschoss soll sich in ähnlichem Zustand befinden.

Bild 11
Übersichtsbild

Blick in den Raum mit der Grunddienstbarkeit. Das Fenster (hinter den Gardinen) wurde erst vor ca. 3 Jahren erneuert. Ansonsten befindet sich der Raum im Altzustand.

**Bild 12**
Übersichtsbild

Blick auf die alte Holztreppe, über die man in den Dachbereich gelangt.

Bild 13
Übersichtsbild

Blick in den nicht ausgebauten Dachbereich. Boden mit Holzbretterbelag, ungedämmte Dachflächen. Der linke Dachbereich gehört zu dem Nachbarhaus Nr. 9. Eine Innenabtrennung zwischen den beiden Häusern wurde hier nicht vorgenommen.

**Bild 14**
Übersichtsbild

Blick auf die Dachflächen, an denen unterseitig sogenannte Strohdocken zur Abdichtung angebracht wurden

**Bild 15**
Übersichtsbild

Blick auf die Seitenfassade des Nachbargebäudes Haus Nr. 9. Rechterhand das Fenster des Zimmers, auf dem die Grunddienstbarkeit lastet, siehe auch Bild 11.



Bild 16
Übersichtsbild

Bild Außenbereich Flurstück 59. Nach Südosten hin erstreckt sich das längliche Flurstück als Wiesenfläche und im nordöstlichen Bereich mit hohen Bäumen und angrenzendem Wald.

Links ein alter Container am Waldrand, der zu entsorgen ist



Bild 17
Übersichtsbild

Bild Außenbereich Flurstück 59. Blick zurück in Richtung Nordwesten. Am nordwestlichen Rand des Grundstückes sind noch Container, Arbeitsgeräte und diverse Behälter gelagert.



Bild 18
Übersichtsbild

Bild Außenbereich Flurstück 59. Außerdem gibt es noch (mittlerweile baufällige) alte Schuppen an der Nordostseite.

**Bild 19**

Bild Außenbereich Flurstück 59. Blick auf den hinteren Grundstücksbereich, dessen letzter Bereich als ehemalige Pferdekoppel genutzt wurde. Daran schließt sich eine Waldfläche an.

**Bild 20****Übersichtsbild**

Bild Außenbereich Flurstück 49. Gegenüber auf der anderen Straßenseite erstreckt sich Flurstück 49, welches am Ortstermin nicht begangen werden konnte. Es handelt sich um eine überwucherte teils bewaldete Fläche, auf der eine Kleinkläranlage untergebracht wurde. Bei Einzelveräußerung der beiden Flurstücke muss auf Flurstück 59 eine eigene Kleinkläranlage errichtet werden.

**Bild 21****Übersichtsbild**

Bild Außenbereich Flurstück 49. Die von der Straße aus gesehen ehemalige Zufahrt ist mit einem umgefallenen Baum versperrt. Hier sind Räumungsarbeiten notwendig.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Höhenmessungen bzgl. eventuell entstandener Schief lagen durch Setzungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenunterschiede gemacht werden.

Am Ortstermin konnte das zu bewertende Objekt hauptsächlich von außen besichtigt werden, eine Innenbesichtigung war nur in Teilbereichen des Ober- und Dachgeschosses möglich, da eine komplette Besichtigung der Innenräume aufgrund des zugestellten Zustands nicht möglich war. Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf den besichtigten Bereichen und den Aussagen des Vaters der Eigentümerin, welcher am Ortstermin erschien. Sämtliche Positionsbezeichnungen beziehen sich auf den Blick von der Straße.

Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

- EG:** Hauseingang, Diele, Treppe, Küche, Wohnzimmer, Bad, Kellerraum und Raum im Bereich des Nachbargebäudes mit Grunddienstbarkeit, ebenfalls Kellerraum. Der rückwärtige Gebäudebereich im Erdgeschoss zeigt sich aufgrund der Geländebeschaffenheit als Kellergeschoss.
- OG:** Treppe und Flur, 3 Zimmer, rückwärtiger Abstellraum und Raum im Bereich des Nachbargebäudes mit Grunddienstbarkeit, ebenfalls Abstellraum.
- DG:** Nicht ausgebauter Bereich.

Rohbau:

| | |
|------------------|---|
| Umfassungswände: | Naturstein-Mauerwerk, ca. 50 cm stark, Mauerwerk ca. 24 cm stark. Lt. Planunterlagen. Außenfassaden überwiegend mit Strukturputz und Anstrich, zur Straße mit aufgesetzten Holzbalken in Fachwerktopik. Giebeldreieck zur Straße mit Holzverkleidung, Sockelbereich in Natursteinmauerwerk. Rückwärtiger Fassadenbereich in Natursteinmauerwerk. |
| Innenwände: | Mauerwerk. |
| Geschossdecken: | Holzbalkendecken. Laut Aussagen des Vaters der Eigentümerin wurde teilweise Betondecken eingebracht. |

Dach:

| | |
|-------------------|--------------------------------|
| Dachkonstruktion: | Holzkonstruktion. |
| Dachform: | Satteldach. |
| Dachdeckung: | Tondachpfannen. |
| Dachentwässerung: | Rinnen und Fallrohre aus Zink. |

Ausbau:

| | |
|-----------|--|
| Treppen: | Holztreppe vom EG zum OG. Steile Holzstiege vom OG zum Dachboden. |
| Fußböden: | <i>EG</i> : Fliesenbelag. Kellerraum mit Estrich. <i>OG</i> : Flur mit Estrich ohne Belag. Zimmer mit Teppichbelag, PVC-Belag und Holzdielen. <i>DG</i> : Holzdielen. |
| Wände: | Tapete. |
| Decken: | Rigipsverkleidung. |
| Fenster: | <i>EG, OG</i> : Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, überwiegend älteren Datums, teilw. alte Fenster mit Einfachverglasung. Außenfensterbänke aus Metall, sofern vorhanden. Erneuerter Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung im Raum der Grunddienstbarkeit. |
| Türen: | Haustür aus Kunststoff mit Strukturglasfeld. Rückseitige Kunststofftür mit Strukturglasfeld zum OG. |

| | |
|-----------------------|---|
| Sanitäre Ausstattung: | <i>EG:</i> Bad, ausgestattet mit Badewanne und Dusche, vermutlich auch mit Waschbecken. Altzustand. WC, ausgestattet mit Toilettenkörper und vermutlich mit Waschbecken. Altzustand. |
| Elektroinstallation: | Vermutlich ältere Ausführung. |
| Heizung: | Unbekannt. |
| Vermietungszustand: | Das Haus wird von der Eigentümerin und ihrer Tochter bewohnt. |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen. |

Besondere Einrichtungen: Nicht bekannt.

Besondere Bauteile:

- Leichte Dachüberstände.
- Halbe Giebelgaube.

Es wird nur der Teil der besonderen Bauteile als Wertansatz berücksichtigt, der nicht bereits in den NHK bzw. der BGF enthalten ist.

Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus, vermutlich erbaut um 1800 in Massivbauweise als Doppelhaushälfte. Das Gebäude konnte am Ortstermin hauptsächlich von außen besichtigt werden, eine Innenbesichtigung war aufgrund der mit Gegenständen zugestellten Räume nur in Teilbereichen des Ober- und Dachgeschosses möglich (ein Abstellraum im OG und der nicht ausgebaute Dachraum). Folglich können keine genauen Aussagen über aktuelle Aufteilung, Ausstattung und Zustand aller Innenbereich gemacht werden. Von außen zeigt sich das Gebäude in einem Zustand mit Instandhaltungsbedarf. Die besichtigten Innenbereiche zeigen sich stark sanierungsbedürftig. Laut Aussagen des Vaters der Eigentümerin, hat dieser vor ca. 20-25 Jahren im Zuge der Hausrenovierung sowohl die Außenwände als auch die Innenwände des ehemaligen Fachwerkgebäudes neu gemauert. In dem Raum, auf dem eine Grunddienstbarkeit lastet, wurde vor ca. 3 Jahren ein neues Kunststoff-Fenster eingebaut.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Holzverkleidung im Giebeldreieck der Straßenfassade zeigt Abnutzungserrscheinungen und Farbabplatzungen. Das Holzwerk ist zu überholen und neu zu streichen.
- Im unteren Bereich der Straßenfassade sind die aufgesetzten Holzbalken teilweise ausgebrochen, bzw. zeigen Fehlstellen. Sie sind entsprechend zu erneuern.
- Die alten Rinnen und Fallrohre sind zu erneuern.
- Die rückwärtige Kunststofftür zeigt sich mit teilweise ausgebrochenem Innenpaneel und ist erneuerungsbedürftig.
- Die sanitären Bereich, Bad und WC, sind angeblich komplett sanierungsbedürftig.
- Sämtliche Innenbereiche sind einer Entrümpelung und Großreinigung zu unterziehen. Vermutlich ist eine komplette Renovierung der Räume notwendig.
- Bei den Fenstern handelt es sich überwiegend um Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung älteren Datums, vereinzelt auch alte Fenster mit Einfachverglasung. Die Fenster sind überwiegend mittelfristig, die ganz alten sofort zu erneuern.
- Der Außenbereich ist stark verwildert.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten für alle Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Dieser ist ggf. zu erstellen.

Zur Ermittlung der Mängel und Schäden dürfen nicht die tatsächlichen Kosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur Untersuchungen, die von den tatsächlich aufzubringenden Kosten ca. 10 bis 70 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen. Schönheitsreparaturen wie Anstrich von Innenwänden und Decken sowie kleinere Mängel und Schäden sind gar nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Wie auch übliche Abnutzungserrscheinungen, die in der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind.

Hinzu kommen steuerliche Absetzungsmöglichkeiten bei vermieteten Objekten bzw. dem Ersterwerbs- und Gestaltungszuschlag bei eigengenutzten Objekten bzw. der notwendigen Marktanpassung für die "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale", Abkürzung boG (Quelle: Sprengnetter, Immobilienbewertung, lose Blattsammlung).

Die Instandsetzungskosten werden mit rd. 600 € / m² Wohnfläche geschätzt. 600 € / m² * rd. 104 m²/Wohnfläche = 62.400 €. Für Nebenkosten entsteht ein weiterer Kostenfaktor von ca. 25 %, = 62.400 € * 1,25 = rd. 78.000 €.

Es werden nur die Kosten für die Beseitigung der beschriebenen Schäden berücksichtigt, die jedoch vorliegend erheblich sind. Neben den Kosten für die Instandsetzung der Innenräume sind hier insbesondere die Instandsetzung der Fassaden, der Rinnen und Fallrohre zu berücksichtigen. Es wird hier mit Kosten von weiteren ca. 30.000 € gerechnet. Daraus ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von ca. 108.000,00 €.

Jedoch dürfen nicht die tatsächlichen Kosten zur Ermittlung der Wertminderung abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes.

Im vorliegenden Fall wird der Faktor mit 0,85 der ermittelten Kosten geschätzt: 108.000 € * 0,85 = 91.800,00 €, rund 92.000 €.

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von ca. **92.000 € zum Stichtag 25.09.2025** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

Da es sich um eine fiktive Instandsetzung handelt, sind für das Objekt auch alle Ansätze darauf abzustellen (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, ortsübliche Miete, etc.).

Nicht berücksichtigt wurden dabei Entsorgungskosten für Unrat und Gegenstände im und um das Haus herum. Diese sind sehr schwer abschätzbar, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde und die Gegenstände im Außenbereich tlw. stark überwuchert sind. Diesbezüglich sind Unsicherheiten vorhanden, die sich im Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor darstellen lassen.

Anmerkung: Es handelt sich nicht um eine abschließende Begutachtung der Bausubstanz. Dies kann in einem Verkehrswertgutachten nicht geleistet werden. Hierzu bedarf es eines Bauschadensgutachtens oder eines Beweissicherungsverfahrens. Aus diesem Grund ist die Auflistung der Mängel und Schäden nicht abschließend. In einem Verkehrswertgutachten wird sich ein Allgemeinüberblick verschafft und eine Wertminderung aufgrund des offensichtlichen Zustandes geschätzt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen (Allgemein-) Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Abschätzung der Restnutzungsdauer gemäß Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein- Westfalen (AGVGA- NRW).

| | |
|--|----------|
| Tatsächliches Baujahr: | vor 1900 |
| Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025: | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer aufgrund <u>fiktiver</u> Modernisierungen: | 21 Jahre |

Außenanlagen:

Flurstück 59

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einer Doppelhaushälfte, zurückversetzt zur Straße, bebaut. Die Zufahrt von der Straße her befindet sich auf dem Nachbarflurstück 60 und mündet in eine Zufahrtsfläche entlang der Straßenfassade, auf dem zu bewertenden Flurstück 59.

Das Gebäude besitzt eine L-Form, die eine Hoffläche umschließt, über welche auch die Erschließung des Gebäudes im Erdgeschoss erfolgt. Die Hof-, bzw. Gartenfläche ist vollgestellt und zu entrümpeln. Die Zufahrtsfläche führt um den Hof, bzw. Garten herum auf den rückwärtigen höher gelegenen Grundstücksbereich. Zum tiefer gelegenen Bereich hin wurde eine Stützmauer mit Geländer gesetzt. Hier befindet sich auch eine Verbindungstreppe. Das Grundstück erstreckt sich nach Südosten mit Wiesen und ehemaligen Pferdekoppeln. Hier befindet sich auch ein ehemaliger Pferdestall in baufälligem Zustand.

Am südöstlichen Ende zeigt sich das Grundstück bewaldet und abfallend zum angrenzenden Bachverlauf.

Die Einfriedung des Grundstücks wurde mit Maschendrahtzaun vorgenommen, Teilbereiche wurden mit Holzzäunen abgetrennt.

Flurstück 49

Das zu bewertende Grundstück befindet sich gegenüber dem bebauten Flurstück 59, auf der anderen Straßenseite. Das Grundstück fällt von der Straße her ab und ist stark überwuchert. Zum Grundstück gehört eine Teilfläche des rückwärtig verlaufenden Bachs. Ein Zufahrt von der Straße ist durch einen umgefallenen Baum versperrt. Auf dem Grundstück befindet sich eine Kleinkläranlage für das bebaute Flurstück 59.

Anmerkung: Außenanlagen sind grundsätzlich nur in der Höhe zu berücksichtigen, wie sie schätzungsweise den Verkehrswert des Grundstücks, d.h. den Wert für den durchschnittlichen Nachfrager nach dem Bewertungsobjekt über den reinen Bodenwert hinaus erhöhen. Damit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass tatsächlich entstandene Herstellungskosten nicht immer eine Erhöhung des Sachwertes verursachen, bzw. nur zu einem Teil Berücksichtigung finden.

2.3 Massen und Flächen

Bruttogrundflächen (BGF):

Die Bruttogrundflächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ermittelt. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde.

Wohnhaus

| | | |
|-----|---|----------------------------|
| EG: | $7,55 * 5,11 + 9,39 * 4,82 - 1,19 * 1,81 =$ | 81,69 m ² |
| OG: | wie EG = | 81,69 m ² |
| DG: | wie EG = | <u>81,69 m²</u> |
| | | 245,07 m ² |

BGF Gesamt: **rd. 245,00 m²**

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ermittelt. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt werden konnte.

Erdgeschoss

| | | |
|--------------------|---|--------------------------------|
| Diele: | $3,43 * 3,385 - 2,02 * 2,17 + \text{ca. } 1,37 * 0,6 =$ | 8,05 m ² |
| Küche: | $3,38 * 3,385 =$ | + 11,44 m ² |
| Zimmer: | $3,68 * 4,63 =$ | + 17,04 m ² |
| Bad: | ca. 2,75 , 2,38 = | + 6,55 m ² |
| AB: | ca. 2,75 * 1,03 = | + 2,83 m ² |
| Flur: | ca. 1,22 * 3,53 = | <u>+ 7,01 m²</u> |
| | | 50,22 m ² |
| Abzüglich 3% Putz: | $50,22 * 0,97 =$ | 48,71 m ² |
| | | rd. 49,00 m² |

Obergeschoss

| | | |
|--------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| Diele: | $3,43 * 3,385 - 2,02 * 2,17 =$ | + 7,23 m ² |
| Zimmer: | wie Küche EG = | + 11,44 m ² |
| Zimmer: | $3,68 * 4,3 - 3,68 * 1,11 / 2 =$ | + 15,00 m ² |
| Zimmer: | $3,53 * 4,07 =$ | <u>+ 14,37 m²</u> |
| | | 48,04 m ² |
| Zzgl. AB: | $3,00 * 4,07 * 0,7 =$ | <u>+ 8,55 m²</u> |
| | | 56,59 m ² |
| Abzüglich 3% Putz: | $56,59 * 0,97 =$ | 54,89 m ² |
| | | rd. 55,00 m² |

Aufstellung der Wohnflächen:

| | |
|--------------------------|---------------------------------|
| WF Erdgeschoss: | rd. 49,00 m ² |
| WF Obergeschoss: | <u>rd. 55,00 m²</u> |
| Gesamtwohnfläche: | rd. 104,00 m² |

2 Räume gemäß Grunddienstbarkeit:

| | |
|---------------------------------|----------------------|
| Raum EG: $4,07 * 3,50 * 0,97 =$ | 13,82 m ² |
| Raum OG: wie EG = | 13,83 m ² |

Anmerkung:

Bezüglich dieser Räume gab es nach Aussage der Nachbarin schon einige Rechtsstreitigkeiten. So geht aus der Bewilligung nicht eindeutig hervor, ob es sich bei den beiden Räumlichkeiten, um den rückwärtigen Raum im Obergeschoss und den darunter liegenden Raum (Kellerraum) oder den darüber liegenden Raum (nicht ausgebauter Dachraum) handelt. Der Raum im Keller hat kein Fenster, sondern nur Glasbausteine, die an den Carport der Nachbarin grenzen. Der Raum im Obergeschoss hat ein Fenster, das ebenfalls auf das Nachbargrundstück schaut, siehe Bild 15. Jedoch ist hier bezüglich der lichten Raumhöhe und weiteren Kriterien, die überprüft werden müssten (Genehmigung etc.) nicht von einem Raum als Aufenthaltsraum i.S. der LBO NRW auszugehen. Die beiden Räumlichkeiten sind somit als Abstellräume zu werten.

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren* und das *Sachwertverfahren* oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWertV).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens 2 möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient unter anderem zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Die für die marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten und Marktanpassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegend zur Eigennutzung erworben.

Bei vorwiegend eigengenutzten, unvermieteten Häusern ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Bei vermieteten Ein- bis Zweifamilienhäusern oder für Häuser für die die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht wird nach dem Auswahlkriterium "Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr" das **Ertragswertverfahren** als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren (gem. §§27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Da grundsätzlich 2 Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Verfahrensergebnisse durchgeführt werden sollten, werden sowohl Ertrags- als auch Sachwertermittlung im nachfolgenden Gutachten getätigt.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsübliche Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

3.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im *Vergleichswertverfahren* so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §24 Abs. 1 und §13 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

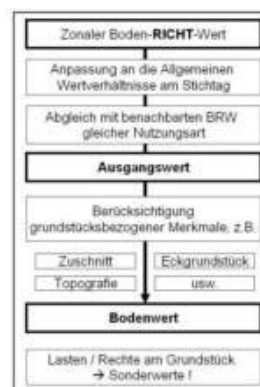
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

3.2.1 Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **zonaler** Bodenrichtwert vor. Die Abgrenzung der nach § 196 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 ImmoWertV vorgeschriebenen Bodenrichtwertzonen fasst Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zusammen. Die Bodenrichtwerte besitzen Eigenschaften, die den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der jeweiligen Zone entsprechen.

Gemäß textlichen Zusatzinformationen zum Bodenrichtwert ist, unabhängig von der Zuordnung eines Grundstücks zu einer Bodenrichtwertzone, zur Wertermittlung in jedem Fall eine sachverständige Prüfung der wertrelevanten Eigenschaften und Merkmale, insbesondere des Entwicklungszustands nach § 3 und der weiteren Grundstücksmerkmale nach § 2 und §5 ImmoWertV erforderlich.

Hier ist gemäß Gutachterausschuss Essen die folgende Vorgehensweise und Reihenfolge zu beachten:



Folgende Bodenrichtwerte sind im Bereich des zu bewertenden Grundstücks vorhanden:

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 60265 in Essen – Fischlaken im Bereich Hammer Mark 7, Fläche der Land- und Forstwirtschaft, Acker, beträgt zum Stichtag 01.01.2025: **7,50 €/m²**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand = Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart = Acker

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 66265 in Essen – Fischlaken im Bereich Hammer Mark 7, Fläche der Land- und Forstwirtschaft, forstwirtschaftliche Fläche, beträgt zum Stichtag 01.01.2025: **0,90 €/m²**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand = Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart = forstwirtschaftliche Fläche ohne Aufwuchs

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 63265 in Essen – Fischlaken im Bereich Hammer Mark 7, Fläche der Land- und Forstwirtschaft, Grünland, beträgt zum Stichtag 01.01.2025: **4,00 €/m²**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand = Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart = Grünland

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 69014 in Essen – Fischlaken im Bereich Hammer Mark 7, Außenbereichslage, beträgt zum Stichtag 01.01.2025: **250,00 €/m²**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand = Baureifes Land
Nutzungsart = Bebaute Flächen im Außenbereich, Wohnbaufläche

Erschließungsbeitrags-

rechtlicher Zustand = frei nach BauGB und KAG

Anzahl der Vollgeschosse = I - II

Grundstückstiefe = nicht angegeben

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 59

Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich, sh. auch Seiten 19/20.

Zur Definition der Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich (lila Bodenrichtwerte), siehe Auszug aus der Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen:

„Im planungsrechtlichen Außenbereich ist eine bauliche Nutzung nur in den in § 35 BauGB genannten Fällen zulässig. Für die bebauten Flächen im Außenbereich – Wohnen – hat der Gutachterausschuss zonale Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich ermittelt.

Diese Bodenrichtwerte gelten für Grundstücke mit folgenden Merkmalen

- überwiegend Wohnnutzung
- Wohngebäude genießt Bestandschutz
- keine landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücke
- ein- bis zweigeschossige Bauweise.

Die Größe des Baulandanteils des Grundstücks ist sachgerecht zu ermitteln und der vorhandenen Bebauung (z.B. überbaute Fläche des Wohnhauses i.V. mit GRZ = 0,2) anzupassen. Die Grundstücksgröße ist im Bereich der Wohnnutzung bis maximal 1.500 m² anzusetzen.

Die Qualität der Grundstücksteile, die über den Baulandanteil hinausgehen (Hausgarten, Obstwiesen, land- und forstwirtschaftliche Flächen) ist selbständig zu bestimmen und ihrer Nutzung wertmäßig einzustufen.

Es wird angenommen, dass die Erschließung gesichert und ein Anschluss an einen öffentlichen Kanal besteht.

Aufgrund der Lage im Außenbereich besteht keine Erschließungsbeitragspflicht. Soweit kein Anschluss an einen Kanal besteht, ist ein Abschlag in Höhe der Mehraufwendungen für die jetzige als auch zukünftige Abwasserbeseitigung (feste Grube, Verrieselung, biologische Kleinkläranlage etc. – zukünftig Kanalanschlussbeitrag) bei der Wertermittlung sachverständig zu berücksichtigen.“

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 abgeleitet.

Von 2022 auf 2025 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone.

Aufgrund der allmeinen Marktlage wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **250 €/m²** für Außenbereichsgrundstücke als Basiswert zum Wertermittlungstichtag 25.09.2025 herangezogen.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureifes Land. Als fiktiv baureifes Land ist ein - der vorhandenen und möglichen baulichen Ausnutzung - angemessener Flächenanteil zu ermitteln, siehe auch ImmoWertV § 41:

§ 41 Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Und ImmoWertV, § 15:

(2) Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke. !

Das zu bewertende Flurstück 59 hat eine Größe von 8.552 m². Das zu bewertende Flurstück 49 hat eine Größe von 1.443 m². Das Gesamtgrundstück, Flurstück 59 + Flurstück 49, hat eine Größe von insgesamt 9.995 m².

Das Flurstück 59 gliedert sich bezüglich seiner Nutzbarkeit, Art der baulichen bzw. nicht baulichen Nutzung, in 4 Bereiche:

a) Fiktiv baureifes Land, mit dem Einfamilienhaus bebauter Bereich.

Diese Fläche ist als baureifes Land, jedoch mit den Einschränkungen für die Nutzungsmöglichkeit (Lage tlw. im Landschaftsschutzgebiet etc.), zu werten.

b) bis c) Grünflächen. Die Grünflächen machen den überwiegenden Teil des Grundstücks aus und unterteilen sich in ihrer Wertigkeit in:

b) Hausnahes Gartenland, Hausgartenfläche in Ergänzung zum baureifen Land

c) Flächen der Land- und Forstwirtschaft (bewaldete oder begrünte Freiflächen, die in weiterer Entfernung zu der Bebauung liegen und keinen direkten Nutzung für diese haben)

d) Waldfläche am hinteren Grundstücksende.

a) Fiktiv baureifes Land

Ein Bodenrichtwert darf nicht auf ein unbegrenzt großes Grundstück angewandt werden. Das ergibt sich aus der Definition des Bodenrichtwertgrundstücks, das über determinierte Parameter als definiertes Richtgrundstück mit zugehörigem Wert begrenzt wird - durch die Grundstücksgröße, -tiefe, und/oder Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl GRZ (Grundfläche / Grundstücksfläche) oder Geschossflächenzahl GFZ (Geschossfläche / Grundstücksfläche).

Die Größe des Baulandanteils des Grundstücks ist sachgerecht zu ermitteln und der vorhandenen Bebauung (z.B. überbaute Fläche des Wohnhauses i.V. mit $GRZ = 0,2$) anzupassen (sh. Text örtl. Fachinformation). Bei einer Grundfläche von rd. 82 m^2 und einer GRZ von 0,2 ergibt sich ein Baulandanteil in einer Größe von rd. 410 m^2 . Bei einer Geschossfläche von rd. 164 m^2 und einer GRZ von 0,2 ergibt sich ein Baulandanteil in einer Größe von rd. 820 m^2 ($164 \text{ m}^2 / 0,2$).

Die Tiefe des Richtwertgrundstückes beträgt 40 m. Für die Umgriffsfläche um das Gebäude werden **rd. 870 m^2** als angemessener Baulandanteil gewertet, siehe Auszug aus tim.online.nrw.de:



Der Wert für diese Fläche beträgt gemäß Bodenrichtwert 250 €/m².

Zur Plausibilisierung wird eine Ableitung von Bodenrichtwerten in Wohngebietslagen in der Nähe an die Eigenschaft der Außenbereichslage getätigt.

Die nächst gelegene Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke liegt bei 340 bzw. 400 €/m², sh. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



Der Unterschied von ca. 36 bis 60 % ergibt sich durch die Eigenschaft als Außenbereichsgrundstück, welches einige Nachteile im Vergleich zum normalen Wohnbaugrundstück aufweist.

Zur Anpassung eines Bodenrichtwertes an ein Wohnbaugrundstück in Außenbereichslage siehe *Sprengnetter: Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar*.

Der Bodenwert für (bebaute) Baugrundstücke im Außenbereich kann deshalb deduktiv nach folgendem Modell ermittelt werden:

| |
|---|
| Bodenwert von Nutzungsgleichen Bauflächen in benachbarten Baugebieten |
| - |
| Abzug wegen der Entfernung zum Baugebiet |
| ± |
| evtl. Zuschlag/Abzug für besondere Lage |
| - |
| ggf. Abzug wegen unzureichender Erschließung u.ä. |
| - |
| Abzug wegen eingeschränkter/erschwerter Nutzungsänderung bzw. -erweiterung (vgl. § 35 Abs. 4 BauGB) |
| - |
| evtl. Abzug wegen (Grundstücks)Übergröße und der Umrechnung auf die (demzufolge geringe) GFZ |
| - |
| [bei begrenzter Dauer des Bestandsschutzes ¹⁾ - wenn kein erneuter Anspruch auf Baugenehmigung - Abzug der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwertdifferenz] |
| = |
| Bodenwert des bebauten Außenbereichsgrundstücks |

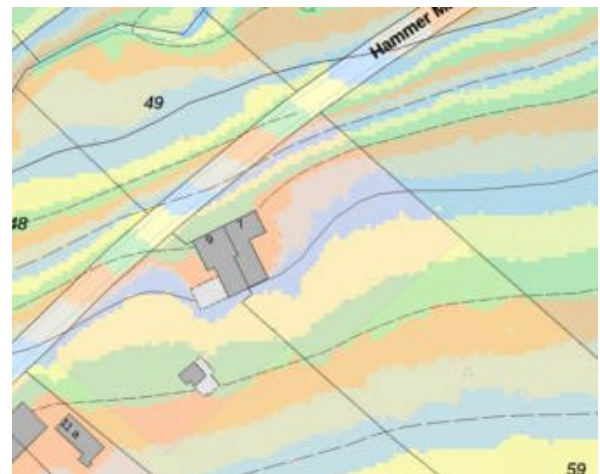
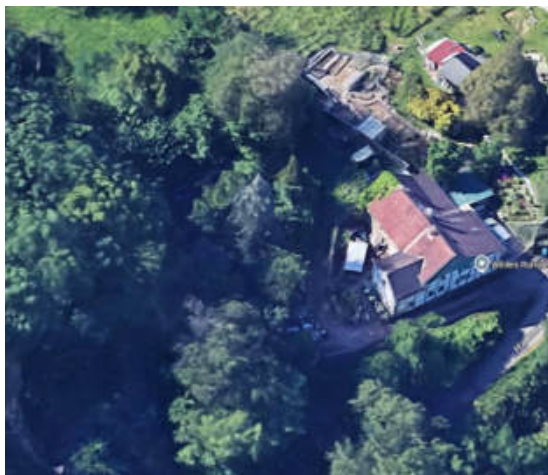
Abb. 2-1: Deduktive Bodenwertermittlung für Baugrundstücke im Außenbereich²⁾

Das zu bewertende Grundstück ist erschlossen, hat jedoch keinen Kanalanschluss (nur Kleinkläranlage). Für den fehlenden Kanalanschluss wird ein Abschlag von - 10 % geschätzt.

Zur Lage erfolgt ein Abzug aufgrund der Entfernung zum nächsten Wohngebiet in Höhe von - 5 %. Die naturnahe Lage erhält keine Zuschlag, da keine Einzellage oder besondere Aussichtslage gegeben ist.

Vielmehr erfährt das Grundstück durch den direkt angrenzenden Wald und auch stark bewaldete Bereiche auf dem Grundstück eine Verdunkelung, was mit einem Abschlag von - 5% gewürdigt wird. Wie auch die Hanglage einen Negativeinfluss hat, aufgrund aufwändigerer Grundstücksgestaltungen (Stützmauern, Treppen etc.) - 5 %.

Siehe Auszüge aus tim.onlin.nrw.de (Luftbild und Höhenlagenkarte):



Die Erschließung von der Straße aus zum zu bewertenden Grundstück ist zurzeit nur über das Nachbargrundstück Haus Nr. 9 gewährleistet. Hier muss entweder ein Wegerecht vereinbart werden, oder das Gelände umgestaltet werden. Ein Abschlag von - 5 % ist ebenfalls gerechtfertigt:



Der Gesamtabschlag von den Bodenrichtwerten in Höhe von 30 % ist somit gerechtfertigt. Ausgehend von 340 €/m² bzw. 400 €/m² ergeben sich die folgenden Werte:
 $340 * 0,7 = 238 \text{ €/m}^2$ bzw. $400 * 0,7 = 280 \text{ €/m}^2$.

Der Bodenrichtwert für Außenbereichsgrundstücke in Höhe von **250 €/m²** ist somit plausibilisiert und wird für die fiktive Baulandfläche von **rd. 870 m²** herangezogen.

b) Hausnahes Gartenland

Gemäß Liegenschaftskataster beträgt die Wohnbaufläche von Flurstück 59 1.617 m², sh. Auszug:

Tatsächliche Nutzung/m²:

Landwirtschaft / 4210
Wohnbaufläche / 1617
Landwirtschaft / 1475
Wald / 1250

Abzüglich der fiktiven Baulandfläche ergibt sich eine Fläche von $1.617 \text{ m}^2 - 870 = 747 \text{ m}^2$, die als Hausgartenfläche zu werden ist.

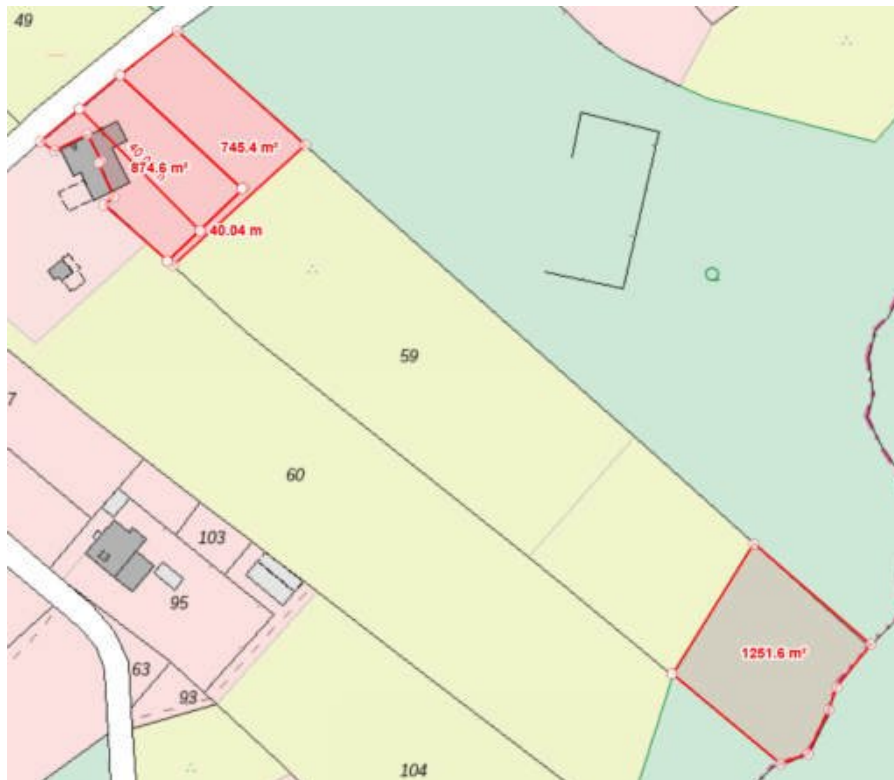
Bei Grundstücksflächen, die jenseits einer Grundstückstiefe von 40 m liegen, wird gemäß Grundstücksmarktbericht eine Spanne zwischen 7 und 60 % des Bodenwertes angegeben, wobei der Median mit 22 % des umgebenden Baulandwertes angegeben wird bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 180 m². Es handelt sich dabei um die so genannten hausnahen Gartenflächen.

Da es eine größere Fläche ist (Referenzgröße 180 m²) und diese mit hohen Bäumen bewaldet und damit eingeschränkt in der Gartennutzung ist, ist ein Ansatz an der unteren Spannenwert gerechtfertigt.

Die Hausgartenfläche wird mit 10 % des Baulandwertes geschätzt:

$$250 \text{ €/m}^2 * 0,10 =$$

$$25 \text{ €/m}^2$$



Die Restflächen teilen sich auf in Flächen der Land- und Forstwirtschaft ($4.210 + 1.475 = 5.685 \text{ m}^2$) und Waldfläche 1.250 m^2 .

c) Flächen der Land- und Forstwirtschaft (bewaldete oder begrünte Freiflächen, die in weiterer Entfernung zu der Bebauung liegen und keinen direkten Nutzung für diese haben)

Bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft ist zu untersuchen, ob eine außerlandwirtschaftlich und außerforstwirtschaftliche Nutzung gegeben ist, die einen Wert oberhalb der reinen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen bedingt.

Die Nutzbarkeit zu nicht baulichen außeragrarenischen Zwecken ergibt sich hauptsächlich aus der besonderen Lagegunst der Flächen im Umland der städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Grundstücke.

Eine außeragrarenische Beeinflussung der Preisbildung kann insbesondere gegeben sein für Nutzungen als Lagerplätze, Spiel- und Sportplätze, Zeltplätze, Kleingärten etc. Sie kann überdies gegeben sein bei Flächen, für die in absehbarer Zeit eine bauliche Nutzung aus den Bauleitplänen noch nicht konkret abzuleiten ist, die aber nach der allgemeine Verkehrsauffassung gleichwohl auf längere als absehbare Sicht wegen ihrer Lage im *Ausstrahlungsbereich* und ihrer Beschaffenheit für eine städtebauliche Entwicklung besonders geeignet erscheinen.

Die Lage des zu bewertenden Grundstücks ist als Lage im *Ausstrahlungsbereich* zu bezeichnen.

Sie ist somit in die Wertkategorie der „besonderen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke“ einzuordnen.

Siehe auch Auszug aus dem GMB NRW 2025:

3.2.7 Besondere land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Hierbei handelt es sich um entsprechend genutzte oder nutzbare Grundstücke, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht („besonderes Agrarland“). Die Grundstücksqualität solcher Flächen liegt höher als die Qualität rein landwirtschaftlicher Flächen, erreicht aber noch nicht die Qualität von Bauerwartungsland.

Umsatz und Preisniveau besonderer land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke

| Land | Anzahl der Kauffälle | Flächen- umsatz [ha] | Geld- umsatz [Mio. €] | bereinigtes Mittel [€/m ²] | Standard- abw. [€/m ²] | Spanne [€/m ²] |
|--------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------------|--|--|-------------------------------|
| Nordrhein-Westfalen | 292 | 296,96 | 24,89 | 11,4 | ± 4,3 | 2,4 – 56,0 |
| Städte und Kreise | | | | | | |
| kreisfreie Städte | 69 | 48,54 | 3,57 | 17,8 | ± 4,3 | 7,4 – 56,0 |
| große kreisang. Städte | 10 | 17,40 | 3,42 | - | - | - |
| Kreise | 213 | 231,02 | 17,90 | 9,1 | ± 3,8 | 2,4 – 23,3 |

Abb. 3-39: Umsatz und Preisniveau besonderer land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen

Die Spanne beträgt bei kreisfreien Städten 7,4 bis 56,00 €/m², bereinigtes Mittel 17,80 €/m².

Gemäß Grundstücksmarktbericht Essen wurden diese Flächen als „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ ausgewiesen, siehe Auszug aus dem GMB Essen 2025:

Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (außeragrarisches genutzte Freiflächen) sind dadurch geprägt, dass sie über ihre land- oder forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommen, aber nicht die Qualität von Bauerwartungsland oder Rohbauland aufweisen. Die besondere Eignung der Flächen kann sich aus der Nähe zu städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen (Ausstrahlungsbereich) oder aus der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere in einer landschaftlich schönen Gegend mit guten Verkehrsanbindungen, ergeben. Diese Flächen wurden auch als begünstigtes Agrarland bezeichnet. Für die Auswertung sind Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis 2024 verwendet worden.

| | Anzahl | Wertansatz in % des Ackerlandwertes | | | Fläche [m ²] | | |
|--|--------|-------------------------------------|-----|-----|--------------------------|--------|--------|
| | | Median | von | bis | Median | von | bis |
| Flächen ≤ 1.500 m ² | 50 | 340 | 80 | 875 | 550 | 70 | 1.300 |
| Flächen > 1.500 m ² und < 10.000 m ² | 18 | 206 | 54 | 400 | 3.170 | 1.700 | 9.860 |
| Flächen ≥ 10.000 m ² | 10 | 125 | 18 | 430 | 20.150 | 10.120 | 37.130 |

Tabelle 4.5: Kaufpreise für außeragrarisches genutzte Freiflächen

Die Fläche hat eine Größe von 5.685 m² und ist somit in die zweite Kategorie einzuordnen.

Kaufpreise in dieser Kategorie wurden zwischen 54 und 400 % des Ackerlandwertes gehandelt, was $7,50 \text{ €/m}^2 * 0,54 = 4,05 \text{ €/m}^2$ bis $7,50 \text{ €/m}^2 * 4,0 = 30 \text{ €/m}^2$ entspricht. Mittel waren 206 %, was $7,50 \text{ €/m}^2 * 2,06 = 15,45 \text{ €/m}^2$ entspricht.

Die Fläche ist jedoch mit 5.685 wesentlich größer als der Median (3.170 m²), so dass hier noch ein 20 %iger Abschlag vorgenommen wird. $15,45 \text{ €/m}^2 * 0,80 = 12,36 \text{ €/m}^2$. Der Wert der Fläche wird ausgehend von dem Wert für außeragrarisches genutzte Freiflächen mit **rd. 12,00 €/m²** geschätzt.

d) Waldfläche am Grundstücksende

Für Flächen der Forstwirtschaft wurden „grüne“ Bodenrichtwerte ermittelt. Gemäß § 14 Absatz 4 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ohne den Wertanteil für den Aufwuchs ausgewiesen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Seit Jahren lag der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Fläche ohne Aufwuchs bei 0,70 €/m². In 2025 gab es eine Erhöhung 0,70 auf 0,90 €/m².

Bis zum 01.01.2021 war der Wert incl. Aufwuchs mit 1,80 €/m² ausgewiesen:

Anmerkung der zugehörigen örtlichen Fachinformation:

„Die als forstwirtschaftliche Flächen und Wald dargestellten Bodenrichtwerte beinhalten den Wert des Bodens und des Aufwuchses.

Die Bodenrichtwerte stellen das im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr orts- und marktübliche Preisniveau dar. Transaktionen im außerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr (z.B. Preise für Zubehörflächen zu Pferdepensionen, Kleingärten o.ä.) sind nicht berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte gelten für Flächengrößen ab 1 ha, d.h. für Flächen, deren Verkauf wegen ihrer Größe dem Genehmigungsvorbehalt des nordrhein-westfälischen Ausführungsgesetzes zum Grundstücksverkehrsgesetz unterliegen. Kleinere Flächen der Landwirtschaft, die sich durch ihre landschaftliche Lage, ihre Nähe zu Siedlungsgebieten, ihre Verkehrsanbindung oder ihre Nutzung auch für außerlandwirtschaftliche Zwecke eignen, werden zum Teil zu deutlich abweichenden Preisen gehandelt, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine hierhin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung zu erwarten ist.“

Dies ist vorliegend nicht der Fall, so dass von dem Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Zwecke incl. Aufwuchs ausgegangen werden kann, auch wenn das zu bewertende Grundstück etwas weniger als 1 ha Fläche aufweist.

Siehe auch Erklärung des Gutachterausschuss Ratingen zur Änderung der Bodenrichtwerte für die Forstwirtschaft bzgl. des Aufwuchses:

„Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ist gemäß Bodenrichtwerterlass ohne Aufwuchs darzustellen. Da der Wert des Aufwuchses nicht zu ermitteln ist, empfiehlt die AGVGA NRW einen Abschlag auf den Durchschnittswert mit Aufwuchs von rd. 30% bis 50% vorzunehmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen hat beschlossen, bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte für Waldflächen den Aufwuchs mit 50% Anteil am Kaufwert zu berücksichtigen.“

Ein Aufschlag auf den Wert ohne Aufwuchs mit 50 % würde einem Richtwert von 1,80 €/m² entsprechen.

Auszug auch aus dem Grundstücksmarktbericht NRW 2025, der durchschnittliche Preise für forstwirtschaftliche Flächen incl. Aufwuchs ausgewiesen hat:

Aus der folgenden Darstellung kann das Preisniveau von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken entnommen werden. Die Angaben zum Preisniveau beziehen sich auf Werte für Flächen einschließlich Aufwuchs. Bei der Ermittlung des bereinigten Mittels werden nur die Angaben von den Gutachterausschüssen berücksichtigt, die drei oder mehr Kauffälle gemeldet haben.

Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Euro/Quadratmeter

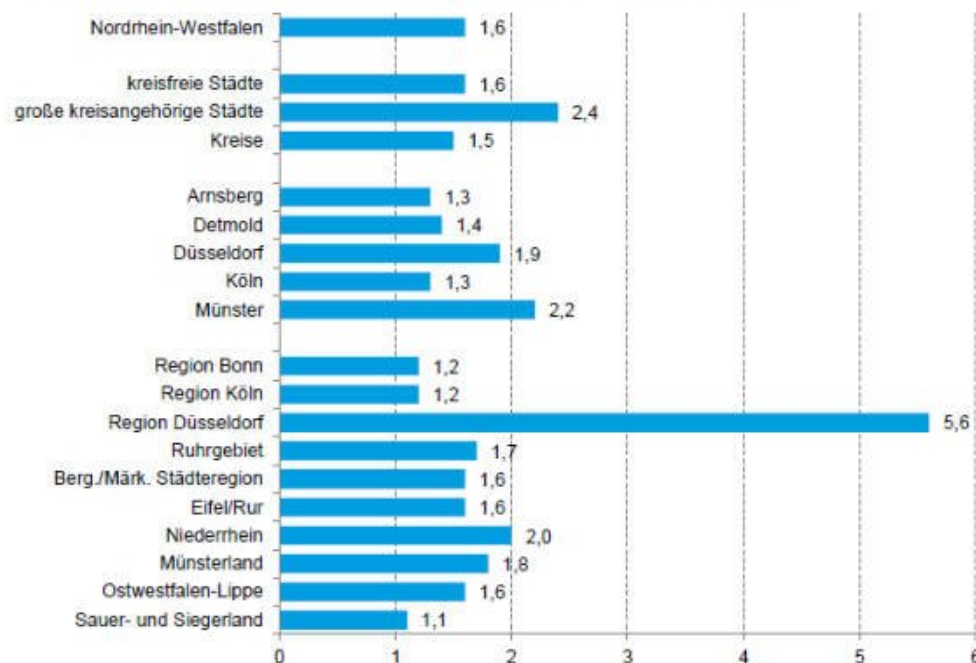


Abb. 4-23: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen

Aufgrund der leicht gestiegenen Werte für Waldflächen und in Annäherung an den Bodenrichtwert für Grünland in Höhe von 4,00 €/m² wird für die Waldfläche der Bodenwert mit **3,00 €/m²** geschätzt.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum **Wertermittlungsstichtag 25.09.2025** wie folgt geschätzt:

| | | | |
|--|----------------------|-----------------------------|---------------------|
| Fiktives Wohnbauland: | 870 m ² | * 250,00 €/m ² = | 217.500,00 € |
| Hausnahes Gartenland: | 747 m ² | * 25,00 €/m ² = | + 18.675,00 € |
| Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft: | | | |
| | 5.685 m ² | * 12,00 €/m ² = | + 68.220,00 € |
| Grünland: | 1.250 m ² | * 3,00 €/m ² = | + <u>3.750,00 €</u> |
| | | | 309.145,00 € |

Bodenwert, Gesamtgrundstück Flurstück 59:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag)

rd. 309.000,00 €

Anmerkung:

Um die Modellkonformität zu wahren, sind Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität (dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen, sogenannter zusätzlicher Hausgarten), **als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** am Ende der Verfahren zu berücksichtigen. Das betrifft ebenfalls sonstige Rechte.

Teilfläche 1:

Bodenwert, fiktiver Baulandanteil: 217.500,00 €, **rd. 218.000,00 €**

Teilfläche 2:

Bodenwert, Nicht Bauland : (18.675 + 68.220 + 3.750)
90.645 €, **rd. 91.000,00 €**

3.2.3 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 49

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich weder um Bauland noch um Bauerwartungsland.

Von einer *Bauerwartung* kann nicht ausgegangen werden. Im Flächennutzungsplan, Flurkarte und im Grundbuch ist die zu bewertende Fläche als Waldfläche ausgewiesen. Es deuten keine Anzeichen des Planungsträgers auf eine Umwidmung des Grundstücks.

Die Lage des zu bewertenden Grundstücks ist als Lage im *Ausstrahlungsbereich* zu bezeichnen. Sie ist jedoch von einem Wohngebiet nicht direkt umgeben, sondern nur von einzelnen Häusern. Aufgrund der Hanglage ist sie zudem schlecht für die eine außeragrarenische Nutzung verwertbar. Sie wäre deshalb maximal im unteren Spannenbereich der außeragrarenisch genutzten Freiflächen einzuordnen.

Der untere Spannenwert für „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ bei der vorliegenden Grundstücksgröße von 1.443 m² wäre 80 % des Bodenrichtwertes für Ackerland: $7,50 \text{ €/m}^2 * 0,80 = 6,00 \text{ €/m}^2$.

Es kommen hier Käufer in Frage, die eine forstwirtschaftliche Nutzung betreiben möchten oder Personen mit Interesse an einer stark eingeschränkten Nutzung als Freizeitgrundstück (Hanglage, Bewaldung, Straßenlärm). Der Wert für Waldflächen incl. Aufwuchs liegt gem. GMB NRW in Essen bei 1,60 €/m² bzw. in 2021 bei 1,80 €/m².

Der Wert wird als Mittelwert zwischen dem unteren Spannenbereich der außeragrarenisch genutzten Freiflächen und Waldfläche eingeordnet, $= (1,80 \text{ €/m}^2 + 6 \text{ €/m}^2) / 3,90 = 4,00 \text{ €/m}^2$ geschätzt. Dieser Wert entspricht dem Bodenrichtwert für Grünland.

Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Private unbebaute Waldfläche, forstwirtschaftliche Fläche:

$$1.443 \text{ m}^2 * 4,00 \text{ € /m}^2 = 5.772,00 \text{ €}$$

Bodenwert (angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 6.000,00 €**

3.2.4 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 59 + Flurstück 49

In Zusammenhang mit Flurstück 59 hat das Flurstück 49 einen höheren Wert, da hier die Kleinkläranlage untergebracht wurde.

In Zusammenschluss mit Flurstück 59 wird der Wert im Bereich „besonderen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke“ mit 12,00 €/m² geschätzt (siehe auch Seiten 48/49).

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft:

$$1.443 \text{ m}^2 * 12,00 \text{ €/m}^2 = + 17.316,00 \text{ €}$$

rd. 17.000,00 €

Bei gemeinsamer Bewertung Flurstück 59 + Flurstück 49 ergeben sich dadurch:

Teilfläche 1:

Bodenwert, fiktiver Baulandanteil: 217.500,00 €, **rd. 218.000,00 €**

Teilfläche 2:

Bodenwert, Nicht Bauland : (18.675 + 68.220 + 3.750 + 17.316)
107.961 €, **rd. 108.000,00 €**

Bodenwert, Gesamtgrundstück Flurstück 59 + 49:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 326.000,00 €**

3.3 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Markt-verhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu-oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2025:

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

- (a) Die Marktanpassung ist auf den schadenfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert des Grundstücks (einschließlich Bodenwert) anzuwenden (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV). Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind noch nicht be-rücksichtigt.
- (b) Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten vorläufigen Sachwert als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerk-mal zugeschlagen.
- (c) Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eck-grundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungs-recht, Wohnungsrecht, Nießbrauch) sind als besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bezüglich Punkt b) wurden im Grundstücksmarktbericht die Grundstücksflächen spezifiziert, die erst nach der Marktanpassung hinzuzurechnen sind:

- Selbstständig nutzbare Teilflächen, die für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbstständig genutzt oder verwertet werden können.
- Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität; dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen (sogenannter zusätzlicher Hausgarten). Zur Identifizierung solcher Flächen kann die mit dem Boden-richtwert definierte Tiefe des Grundstücks herangezogen werden.

Zur Anwendung dieser Sachwertfaktoren ist zwingend das Modell heranzuziehen, das der Gutachterausschuss zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendet hat, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2025:

Normalherstellungskosten

NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV, Nummer II)

Gebäudestandard

Nach Anlage 4 ImmoWertV, Nummer III

Baunebenkosten

In den NHK 2010 enthalten

Regionalfaktor

1,0 (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Korrekturfaktoren

Nach Anlage 4 ImmoWertV, Nummer I.3 wegen

- Grad der Nutzbarkeit des Dachgeschosses
- vorhandenen / fehlenden Drempels
- ausgebauten Spitzbodens
- Staffelgeschoss
- Geschossen mit Dachschrägen
- keine Korrektur wegen Gebäudegröße

Bezugsmaßstab

Bruttogrundfläche in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 und Anlage 4 ImmoWertV, Nummer I.2

Nicht in der BGF erfasste besondere Bauteile

Pauschale Wertansätze für werthaltige Bauteile wie Dachaufbauten, Eingangstreppen, Balkone u.a.

Außenanlagen

Prozentualer Ansatz für typischerweise vorhandene Hausanschlüsse, Terrasse und Einfriedung

- 5 % der Herstellungskosten bei freistehenden Einfamilienhäusern
- 7 % der Herstellungskosten bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern
- 9 % der Herstellungskosten bei Reihenmittelhäusern

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV)

Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

- a) Die Marktanpassung ist auf den schadenfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert des Grundstücks (einschließlich Bodenwert) anzuwenden (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind noch nicht berücksichtigt.
- b) Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten vorläufigen Sachwert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zugeschlagen.
- c) Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eckgrundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch) sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart einschließlich Umsatzsteuer - Bauleistungen am Bauwerk (Baupreisindex) zu verwenden.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor. Das Statistische Bundesamt veröffentlicht zurzeit den Baupreisindex mit der Preisbasis 2021. Vor Verwendung ist daher eine Umbasierung auf das Jahr 2010 erforderlich. Der umbasierte Baupreisindex ist auf www.boris.nrw.de unter DATEN „Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW“ verfügbar. Dieser wird dort kontinuierlich fortgeführt.

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist der Anlage 4 ImmoWertV V, NHK 2010 entnommen. Die Normalherstellungskosten werden ermittelt u.a. nach Objektarten, Ausführungsstandards, Größe und anderen Abweichungen. Die Normalherstellungskosten werden mittels Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den Qualitätstichtag hochgerechnet. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Gemäß Modell des GAA Essen beträgt der Regionalfaktor 1,0, d.h. es ist keine Anpassung der NHK vorzunehmen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 2025 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND)

des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Den Auswertungen des Gutachterausschusses lag eine Gesamtnutzungsdauer der Gebäudesubstanz von 80 Jahren zugrunde.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA NRW verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.

Die Restnutzungsdauer wurde bei vorgegebener Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **21 Jahren** ermittelt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktor) wird vor allem durch die Objektart, die Höhe der vorläufigen Sachwerte, die Lage und den Vermietungszustand des zu bewertenden Objektes beeinflusst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

3.3.1 Sachwert Flurstücke 59 + 49, Einfamilienhaus

Einfamilienhaus

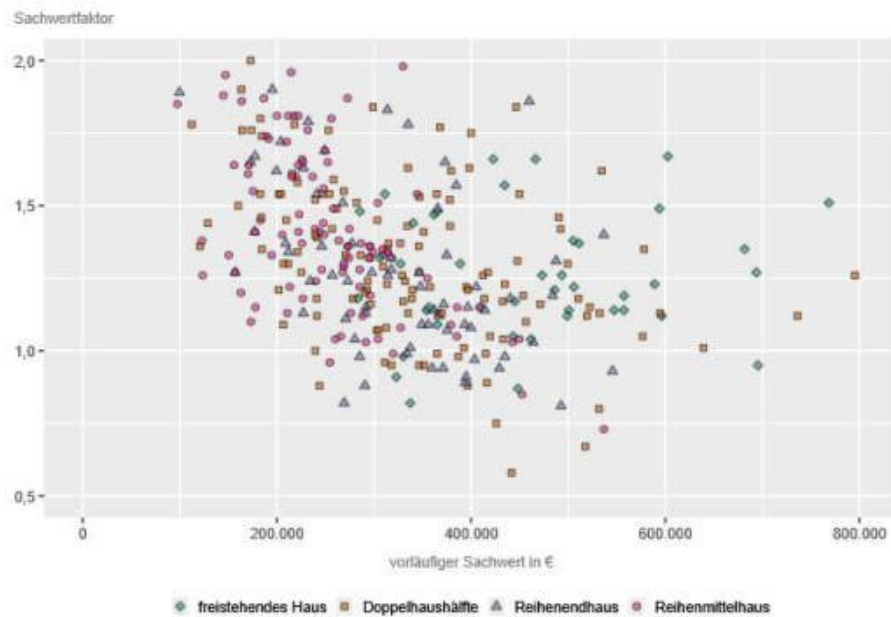
| | |
|---|---------------------------|
| Bruttogrundfläche | 245,00 m ² |
| Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100), | 660 €/m ² |
| Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basis 2010) | 1,896 |
| Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 * 1,896 | 1.251,36 €/m ² |
| Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 245,00 m ² x 1.251,36 €/m ² | 306.583,20 € |
| Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 21 Jahre Restwert: Herstellungswert = 306.583,20 € * 0,2625 | 80.478,09 € |
| Besondere Bauteile, Zeitwert pauschal | + 5.000,00 € |
| | 85.478,09 € |
| Gebäudewert des Einfamilienhauses | rd. 85.500,00 € |

Zusammenstellung der Sachwerte

| | |
|--|-------------------|
| Gebäudewert Einfamilienhaus | 85.500,00 € |
| Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal, 7 % gem. GMB | + rd. 10.000,00 € |
| Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK) | 95.478,09 € |
| Bodenwert | + 218.000,00 € |
| Vorläufiger Sachwert incl. BNK | 313.478,09 € |

Marktanpassung:

Vom Gutachterausschusses der Stadt Essen wurden auf der Grundlage des Kaufpreismaterials Zu- und Abschläge vom Sachwert beschlossen, mit denen die im Sachwertverfahren erhaltenen Ergebnisse für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke korrigiert werden können. Er liegt im vorliegenden Fall für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke ohne Reihenmittelhäuser bei 1,29 mit einer Standardabweichung von 0,24. Dabei ist zu beachten, dass je höher der vorläufige Sachwert ist, desto geringer ist der Sachwertfaktor, sh. Grafik aus dem GMB Essen. Der durchschnittliche Sachwertfaktor von 1,29 bezieht sich auf einen vorläufigen Sachwert von rd. 350.000 €. Bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 313.000 € liegt der individuelle Sachwertfaktor zunächst im Bereich durchschnittlichen Wertes, sh. Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht Essen:



Vorteile des Objektes sind die ruhige und naturnahe Wohnlage.

Nachteile sind die Besonderheit des Objektes und damit eingeschränkter Käuferkreis.

Das sehr große Grundstück bedarf einer über das normale Maß hinausgehenden Pflege, die viele Interessenten nicht aufbringen möchten.

Auch die Hanglage ist ein Nachteil, da Stützmauern und Treppen instand gehalten werden müssen.

Das Gebäude selber ist stark renovierungsbedürftig. Es konnte im überwiegenden Bereich nicht von innen besichtigt werden. Die Instandsetzungskosten wurden nur pauschal geschätzt. Nicht berücksichtigt wurden dabei Entsorgungskosten für Unrat und Gegenstände im und um das Haus herum. Diese sind sehr schwer abschätzbar, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde und die Gegenstände im Außenbereich tlw. stark überwuchert sind. Es könnten sich auch Gefahrgüter auf dem großen Grundstück befinden, deren Entsorgungskosten erheblich sein könnten.

Die Zufahrt in Teilbereichen über das Nachbargrundstück ist ein weiterer Nachteil, da hier entweder Geländearbeiten vorgenommen werden müssen, oder ein Wege-recht vereinbart werden müsste. Diesbezüglich sind Unsicherheiten vorhanden, die sich in einer Reduzierung des Sachwertfaktors darstellen lassen.

Aufgrund stark gestiegener Baukosten und Energiekosten sowie Erhöhung der Zinsen kam es ab Herbst 2022 zu tlw. erheblichen Preisrückgängen, gerade für energetisch nicht sanierte Häuser, Siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2024:

Die Preisentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr einen Preisrückgang von ca. 11%. Damit liegen die Preise in diesem Marktsegment wieder auf dem Niveau von 2021.

Und Grundstücksmarktbericht Essen 2025:

Die Preisentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr einen Preisanstieg von 1,7 %. Damit liegen die Preise in diesem Marktsegment wieder auf dem Niveau von 2021.

Der Sachwertfaktor wird mit 1,10 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, 313.478,09 € * 1,10 344.825,90 €

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wird die Wertminderung aufgrund des beschriebenen **Instandhaltungsrückstau in Höhe von - 92.000 €** abgezogen. Die zusätzlichen Gartenflächen werden in Höhe von **+ 108.000 €** berücksichtigt. Der Vorteil durch die Nutzungsmöglichkeit der beiden Abstellräume im Nachbargebäude (siehe Seiten 15/16) ist ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in beiden Verfahren zu berücksichtigen. Der Wert für diese Nutzungsmöglichkeit wird mit **+ 17.000 €** geschätzt.

Dieser Wert ergibt sich über eine einfache Ertragswertberechnung mit einem geringen Mietansatz in Höhe von 80 €/Monat (incl. Abzug BWK, 80 €/Monat * 12 = 960 €/Jahr * Vervielfältiger 17,9 = 17.184 €, rd. 17.000 €)

Vorläufiger marktangepasster Sachwert 344.825,90 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

| | |
|---|----------------------|
| - Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (sh. Seiten 31-33) | - 92.000,00 € |
| + Wert der Hinterlandfläche (sh. Seite 52) | + 108.000,00 € |
| + Wert Dienstbarkeit, Nutzungsrecht 2 Abstellräume (sh. diese Seite) | <u>+ 17.000,00 €</u> |
| | 377.825,90 € |

Marktangepasster Sachwert rd. 378.000,00 €

3.4 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Essen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2025:

Wohn- und Nutzungsflächenberechnung

Auf Plausibilität geprüfte Angaben der Erwerber. Zur Plausibilisierung werden die folgenden Vorschriften verwendet.

Wohnfläche (WF)

Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (bis maximal 15 % der Wohnfläche) sind in der Regel zu einem Viertel, höchsten jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen.

Nutzungsfläche (NUF)

i.d.R. ermittelt nach der DIN 277 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau (Ausgabe August 2021)

Rohrertrag

Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.

Wohnnutzung

Die marktüblichen Erträge werden anhand des qualifizierten Mietspiegels 2022 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Zuschlag von 5 % auf die nach Mietspiegel ermittelte Miete angesetzt, da der Mietspiegel 2022 nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser gilt.

Bei Anwendung der in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Wohnnutzung im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist aus Gründen der Modellkonformität grundsätzlich der Mietspiegel 2022 für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen zu verwenden.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß des Grundstücksmarktberichts (Unterkapitel 9.3) angesetzt.

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Terrassen

Bei der Kaufpreisauswertung werden die Flächen der Terrassen vorrangig aus den Angaben der Erwerber bzw. der Baubeschreibung bis zu einer Größe von maximal 15 % der Wohnfläche verwendet. Der Mietflächenansatz erfolgt mit 25 %. Diese Regelung gilt nur für mit dem Wohngebäude verbundene Terrassen, nicht aber für davon entfernt gelegene Freisitze pp.

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer weitgehend nach Anlage 2 ImmoWertV verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.

Bodenwert

Ungedämpfter Bodenwert ermittelt auf der Basis des zum Kaufvertragsdatum gültigen Bodenrichtwerts, angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Selbstständig nutzbare Teilflächen und Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt (vgl. oben „bereinigter, normierter Kaufpreis“).

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohrertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohrertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind bzw. dem Modell des GAA Essen entsprechend die nachhaltig erzielbaren Erträge. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohrertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertrags-

wertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der spezifische Liegenschaftszins des zu bewertenden Objektes wurde in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Essen sowie an bundesdurchschnittliche Untersuchungen ermittelt unter Berücksichtigung der zur Ermittlung herangezogenen Daten und Einordnung gemäß der individuellen Eigenschaften des zu bewertenden Objektes.

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Reihenmittelhäuser) in Essen bei 1,0 % bei einer Standardabweichung von 1,0.

Zur Anwendung des vom Gutachterausschuss Essen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die dazugehörigen Modellparameter zu verwenden, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2025:

"Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind die unten angegebenen Modellparameter zwingend zu beachten. Im Einzelfall ist die sachverständige Einschätzung der allgemeinen Marktverhältnisse und der Auswirkung der objektspezifischen wertrelevanten Gegebenheiten auf den Liegenschaftszinssatz unabdingbar (Modellkonformität)."

Es ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und Erhöhungen der Energiekosten zurzeit eine Verunsicherung im Immobilienmarkt zu beobachten ist.

Unsicherheiten im Sanierungsaufwand führen außerdem zu einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes. Dieser wird mit 1,5 % geschätzt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Siehe unter Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Siehe unter Sachwertermittlung.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Siehe unter Sachwertermittlung.

3.4.1 Mietwertermittlung

Das Einfamilienhaus wird von der Eigentümerin selbst genutzt, Erträge werden nicht erzielt.

Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Model des Gutachterausschuss Essen von der **marktüblich erzielbaren Miete** auszugehen. Abzustellen ist dabei grundsätzlich auf die *ortsübliche Vergleichsmiete* als Grund- oder **Nettokaltmiete**, wie sie bei der heutigen mietvertraglichen Praxis zur Regel geworden ist. Die Nettokaltmiete ist der Mietzins ohne Betriebskosten. Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete durch Umlagen erhoben werden.

Die marktüblich erzielte Miete ist mit der tatsächlichen Miete zu vergleichen. Als Ausgangswert für die Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Miete zugrunde gelegt. Bei wesentlich zu gering vermieteten Wohnungen ist eine Mindermiete zu berechnen. Zunächst ist jedoch zu prüfen, ob die tatsächliche Miete an das ortsübliche Niveau angepasst werden kann.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für den Wertermittlungsstichtag wird der Mietspiegel vom 01.08.2022 (gem. Modell GAA Essen) herangezogen.

Die Basiswerte der Tabelle 1 beziehen sich auf eine ortsübliche Miete in Essen, die neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung lediglich die nachstehend aufgeführten Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten gemäß §27 II.BV enthält: Verwaltungskosten, Kosten für Instandhaltung und Mietausfallwagnis.

Der Mietwert setzt sich zusammen aus dem *Basiswert*, dem Einfluss der Wohnlage (Tabelle 2), dem Einfluss der Wohnfläche (Tabelle 3) und dem Einfluss der Art, Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten (Tabelle 4 mit Punkt 9. des Mietspiegels).

Der Mietwert setzt sich zusammen aus dem *Basiswert*, dem Einfluss der Wohnlage (Tabelle 2), dem Einfluss der Wohnfläche (Tabelle 3) und dem Einfluss der Art, Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten (Tabelle 4 in Zusammenhang mit Punkt 9. des Mietspiegels).

| | |
|---|-----------------------------|
| <i>Basiswert</i> gem. Tabelle 1 (Baujahr vor 1918): | 6,97 €/m² |
| Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lage 4 gem. Anlage Mietspiegel) | * 1,08 |
| Einfluss der Wohnungsgröße gem. Tabelle 3: 104 m ² | * 1,02 |

Einfluss der Ausstattung und gem. Tabelle 4: * 1,10

Einfluss der sonstigen Gegebenheiten (Punkt 9.)

Einfamilienhaus * 1,05

Mietwert (nach fiktiver Instandsetzung der Bäder und Innenräume):

$6,97 \text{ €} * 1,08 * 1,02 * 1,10 * 1,05 = 8,87 \text{ €/m}^2$

rd. 8,90 €/m²

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

| MIETEINHEITEN | FLÄCHE | NETTOKALTMIETE | | |
|-----------------|--------|------------------|---------|------------------|
| | | €/m ² | €/Monat | €/Jahr |
| Einfamilienhaus | 104,00 | 8,90 | 925,60 | 11.107,20 |
| gesamt | | | | 11.107,20 |

Prüfung der Nachhaltigkeit, sowie Abweichungen von der ortsüblich erzielbaren Miete:

Es wird gemäß Modell des GAA Essen von der marktüblichen Miete ausgegangen. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wird die Wertminderung aufgrund des beschriebenen **Instandhaltungsrückstau in Höhe von - 92.000 €** abgezogen. Die zusätzlichen Gartenflächen werden in Höhe von **+ 108.000 €** berücksichtigt. Der Wert für die Nutzungsmöglichkeit zweier Nachbarräume wurde mit **+ 17.000 €** geschätzt.

3.4.2 Ertragswert Flurstücke 59 + 49

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt **11.107,20 €/Jahr**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten:

351 €/ Wohnung gem. GMB Essen = - 351,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

13,80 €/m² Wohnfläche (104,00 m²) gem. GMB Essen = - 1.435,20 €

Mietausfallwagnis:

2,00 % der wohnbaulichen Erträge gem. GMB Essen = - 222,14 €

- 2.008,34 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt: - 2.008,34 €

Jährlicher Reinertrag: 9.098,86 €

Reinertrag des Bodens (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert)

1,5 % * 218.000,00 € - 3.270,00 €

Ertrag des Einfamilienhauses 5.828,86 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes 21 Jahre

Vervielfältiger * 17,9

bei 21 Jahren Restnutzungsdauer und 1,5 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 104.336,52 €

Bodenwert + 218.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 322.336,52 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungstau (sh. Seiten 31-33) - 92.000,00 €

+ Wert der Hinterlandfläche (sh. Seite 52) + 108.000,00 €

+ Wert Dienstbarkeit, Nutzungsrecht 2 Abstellräume
(sh. Seite 60) + 17.000,00 €

355.336,52 €

Ertragswert **rd. 355.000,00 €**

3.5 Ableitung des Verkehrswertes

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. §6 Abs.4 ImmoWertV.

Zur Bestimmung der dem jeweiligen Verfahrenswert beizumessenden Gewichtung sind die Regeln maßgebend, die für die Verfahrenswahl gelten. Ein Verfahrensergebnis ist demnach umso gewichtiger, je mehr ein Verfahren den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht zu dem das Bewertungsobjekt gehört und je zuverlässiger die für eine marktkonforme Anwendung des Verfahrens erforderlichen Wertansätze und insbesondere die verfahrensbezogenen Sachwertfaktoren (Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor) aus dem arten- und ortsspezifischen Grundstücksteilmarkt abgeleitet wurden.

3.5.1 Verkehrswert bei Gesamtveräußerung Flurstück 59 + 49

Der Sachwert wurde mit rd. 378.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 355.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen überwiegend zum Zwecke der Eigennutzung erworben.

Die im Sachwertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Normalherstellungskosten, Marktanpassungsfaktor und Bodenwert) sind mit großer Sicherheit und in Anlehnung an den Gutachterausschuss der Stadt Essen abgeleitet worden. Das gleiche gilt für die Daten aus dem Ertragswertverfahren.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Sachwert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung des Ertragswertes, = **rd. 370.000 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus, vermutlich erbaut um 1800 als Doppelhaushälfte.

Die gesamte Wohnfläche wurde mit rd. 104 m² ermittelt. Die Grundstücksgröße, Flurstück 59, beträgt 8.552 m². Das gegenüber liegende Flurstück 49 hat 1.443 m² und besitzt die Kleinkläranlage für das Gebäude Hammer Mark 7 auf Flurstück 59.

Das Gebäude konnte am Ortstermin hauptsächlich von außen besichtigt werden, eine Innenbesichtigung war aufgrund der mit Gegenständen zugestellten Räume nur in einem Raum des Obergeschosses und im Dachboden möglich. Folglich können keine genauen Aussagen über aktuelle Aufteilung, Ausstattung und Zustand aller Innenbe-

reiche gemacht werden. Von außen zeigt sich das Gebäude in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit erheblichem Instandhaltungsbedarf. Die besichtigten Innenbereiche zeigen sich stark sanierungsbedürftig. Die Wertminderung aufgrund der Baumängel und –schäden wurde insgesamt mit geschätzten 92.000 € vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen. Nicht berücksichtigt wurden dabei Entsorgungskosten für Unrat und Gegenstände im und um das Haus herum. Diese sind sehr schwer abschätzbar, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde und die Gegenstände im Außenbereich tlw. stark überwuchert sind.

Es wurden gemäß einer Bewilligung zwei Abstellräume, die sich im Nachbargebäude Haus Nr. 9 befinden, dem bebauten Grundstückstück Flurstück 59 zugeordnet. Die diesbezügliche Werterhöhung wurde mit 17.000 € ermittelt. Zu bedenken ist, dass diese Räumlichkeiten von dem Berechtigten instand gehalten werden müssen.

Hinzugerechnet wurde der Wert der Hinterlandfläche, der mit 108.000 € ermittelt wurde; hiervon 91.000 € auf Flurstück 59 und 17.000 € für Flurstück 49.

Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus** als Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in **45257 Essen, Hammer Mark 7**, Gemarkung Fischlaken, Flur 25, Flurstück 59 und 49, Grundbuch von Fischlaken Blatt 1394, wird zum Wertermittlungstichtag 25.09.2025 mit gerundet

370.000,00 €

in Worten: dreihundertsiebzigttausend Euro geschätzt.
(rd. 3.560 €/m² bei 104 m² Wohnfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 92.000 €, Wert der Hinterlandfläche in Höhe von 108.000 €, Wert der Nutzungsmöglichkeit der beiden Räume im Nachbarhaus in Höhe von 17.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 337.000,00 € (rd. 3.240 €/m² Wohnfläche).

Der Bodenwert des Gesamtgrundstücks Flurstücke 59 + 49 wurde mit 326.000 € (siehe Seite 52) ermittelt. Aufgrund des schlechten Zustandes des Gebäudes ist auch an einen Abriss und Neubau zu denken. Hier müsste jedoch zunächst geklärt werden, ob diese Maßnahme mit den Vorschriften der Bebaubarkeit im Außenbereich genehmigt werden würde. Ein Verkehrswert etwas oberhalb des Bodenwertes ist plausibel und nachvollziehbar.

3.5.2 Verkehrswert Flurstück 59, Einzelbetrachtung

Bei Einzelbetrachtung nur des Flurstücks 59 entfällt der Wert von Flurstück 49. Dieser wurde bei gemeinsamer Veräußerung mit 17.000 € ermittelt. Außerdem müssen auch noch Herstellungskosten für eine eigene Kleinkläranlage auf Flurstück 59 berücksichtigt werden.

Ein Abzug von insgesamt 30.000 € ist gerechtfertigt, so dass sich der Verkehrswert bei Einzelveräußerung auf 340.000 € berechnet.

Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus** als Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in **45257 Essen, Hammer Mark 7**, Gemarkung Fischlaken, Flur 25, Flurstück 59, Grundbuch von Fischlaken Blatt 1394, wird zum Wertermittlungstichtag 25.09.2025 mit gerundet

340.000,00 €

in Worten: dreihundertvierzigtausend Euro geschätzt.

3.5.3 Verkehrswert Flurstück 49, Einzelbetrachtung

Der Bodenwert wurde mit rd. 6.000,00 € ermittelt.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein unbebautes Grundstück mit einer Fläche von 1.443 m².

Bei Einzelbetrachtung nur des Flurstücks 49 entfällt der Vorteil das Grundstück als Kleinkläranlage für das bebaute Flurstück 59 nutzen zu können. Flurstück 59 müsste bei Einzelveräußerung eine eigene Kleinkläranlage anlegen oder sich ein Nutzungsrecht eintragen lassen. Ob dies stattfinden würde ist jedoch ungewiss. Außerdem gibt es noch das Abwasserleitungsrecht für das Nachbargrundstück Haus Hammer Mark 9, welches sich jedoch nur auf die Einleitung des Schmutzwassers in die Leitungen von Haus Hammer Mark 7 bezieht, so dass bei einer eigenen Kläranlage auf dem Grundstück Flurstück 59 die Abwässer in diese eingeleitet werden würde.

Aufgrund dessen hat das Grundstück bei Einzelbetrachtung nur einen Wert als Grünland und die darauf befindliche Kleinkläranlage ist dann eher als Belastung zu sehen.

Der Verkehrswert für das **unbebaute Grundstück** in **45257 Essen, Hammer Mark 7**, Gemarkung Fischlaken, Flur 25, Flurstück 49, Grundbuch von Fischlaken Blatt 1394, wird zum Wertermittlungstichtag 25.09.2025 mit gerundet

6.000,00 €

in Worten: sechstausend Euro geschätzt.

Mülheim a.d. Ruhr, 22.10.2025



Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel



Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

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

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsg. mbH, Köln, 9. Aufl. 2020.

Sprengnetter:

Immobilienbewertung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig, (Loseblattsammlung) Bände I – XVI.

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939)

BauNVO: Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.2006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

Sachwertrichtlinie – SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 (BAnz AT vom 18.10.2012)

Vergleichswertrichtlinie – VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

Ertragswertrichtlinie – EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12.11.2015

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR) in der Fassung vom 18. Juli 2007

WoFIV: Wohnflächenverordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

BetrKV: Betriebskostenverordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958).

DIN 283: Teil 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Febr. 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

II BV: Zweite Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, 2178), zuletzt geändert d. Artikel 78, Abs. 2, d. Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S.2614).

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Baukosten 2020, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen.

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2

xxxxxxx

Hammer Mark 7

Grundriss Erdgeschoss

Anmerkung: Der Grundriss wurde den einzigen vorliegenden Planunterlagen (Baueingabe für Wohnhauserweiterung von 2005, nicht ausgeführt) entnommen. Eine Hausakte für das zu bewertende Objekt ist in der Aktenkammer der Stadt Essen nicht vorhanden.

Anlage 3

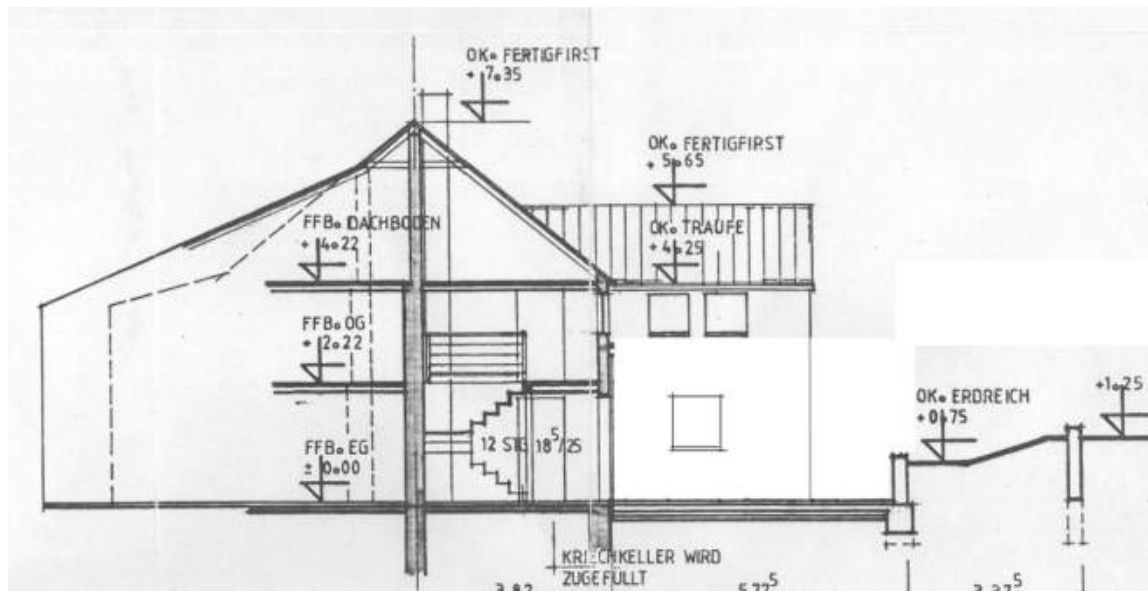
XXXXXX

Hammer Mark 7

Grundriss Obergeschoss

Anmerkung: Der Grundriss wurde den einzigen vorliegenden Planunterlagen (Baueingabe für Wohnhauserweiterung von 2005, nicht ausgeführt) entnommen. Eine Hausakte für das zu bewertende Objekt ist in der Aktenkammer der Stadt Essen nicht vorhanden.

Anlage 4

**Hammer Mark 7****Gebäudeschnitt**

Anmerkung: Der Schnitt wurde den einzigen vorliegenden Planunterlagen (Baueingabe für Wohnhauserweiterung von 2005, nicht ausgeführt) entnommen. Eine Hausakte für das zu bewertende Objekt ist in der Aktenkammer der Stadt Essen nicht vorhanden.

Anlage 5

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

xxxxxxxxxx

XXXXXXXXXX

xxxxxxx

XXXXXXXXXX