

Verkehrswertgutachten

über die Ermittlung des Verkehrswertes
(gemäß § 194 Baugesetzbuch)

Bewertungsobjekt:



Einfamilienhaus Flakering 28, 45277 Essen, Übertuhr-Holthausen
Grundbuch von Holthausen, Flur 13, Flurstück 122, Blatt 1596

Verkehrswert (Marktwert): 470.000 €

Wertermittlungstichtag: 27. Juni 2025

Qualitätstichtag: 27. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

1	VORABINFORMATIONEN	4
1.1	WESENTLICHE INFORMATIONEN	4
1.2	BEANTWORTUNG DER GERICHTLICHEN FRAGESTELLUNGEN.....	5
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	DEFINITION VERKEHRSWERT	5
2.2	UNTERLAGEN	6
2.3	STICHTAGE.....	6
2.4	GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG.....	6
2.5	UMFANG DER SACHVERHALTENSFESTSTELLUNG.....	7
2.5.1	BERÜCKSICHTIGTE MERKMALE DER WERTERMITTLUNG	7
2.5.2	UNBERÜCKSICHTIGTE MERKMALE DER WERTERMITTLUNG.....	7
2.6	GRUNDBUCHDATEN	8
3	BESCHREIBUNG DES GRUND UND BODENS	8
3.1	GROßRÄUMIGE LAGE	8
3.2	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND SOZIALSTRUKTUR	9
3.3	SITUATION AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	9
3.4	KLEINRÄUMIGE LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTES	10
3.5	SOZIALSTRUKTUR IM STADTHEIL DES BEWERTUNGSOBJEKTES.....	10
3.6	VERKEHRSANBINDUNG	11
3.7	FAZIT DER LAGEBEURTEILUNG	11
3.8	DAS BEWERTUNGSGRUNDSTÜCK	11
3.8.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG UND -BESCHAFFENHEIT	11
3.8.1.1	Altlasten und Bodenbelastungsverdacht.....	12
3.8.1.2	Situation bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung	12
3.8.1.3	Denkmalschutz.....	14
3.8.1.4	Abgabenrechtliche Situation.....	14
3.8.1.5	Baulasten.....	14
3.8.1.6	Bauordnungsrechtliche Situation.....	14
3.8.2	MARKTKONFORMER BODENWERT	15
3.9	TATSÄCHLICHE EIGENSCHAFTEN UND SONSTIGE BESCHAFFENHEIT	16
3.9.1	GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....	16
3.9.2	RESTNUTZUNGSDAUER.....	17
3.9.3	PERSPEKTIVE DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES.....	17
4	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES.....	18
4.1	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG	18
4.2	DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN	18



4.2.1	DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG	18
4.2.2	WESENTLICHE BEGRIFFE DES ERTRAGSWERTVERFAHRENS	18
4.2.3	DER LIEGENSCHAFTSZINS	19
4.2.4	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES	20
4.2.4.1	Ermittlung des Grundstücksrohertrages	20
4.2.4.2	Ermittlung des Grundstücksreinertrages	20
4.2.4.3	Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage	21
4.2.4.4	Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage	21
4.2.4.5	Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks	22
4.2.5	MARKTANPASSUNG	22
4.2.6	ABLEITUNG DES VORLÄUFIGEN MARKTANGEPASSTEN ERTRAGSWERTES	22
4.3	SACHWERTVERFAHREN	22
4.3.1	ERLÄUTERUNGEN DER BEI DER SACHWERTERMITTLUNG VERWENDETEN BEGRIFFE	23
4.3.2	BASISDATEN	23
4.3.3	VORLÄUFIGER SACHWERT EINFAMILIENHAUS	24
4.3.4	MARKTANPASSUNG	25
4.3.5	ABLEITUNG DES VORLÄUFIGEN MARKTANGEPASSTEN SACHWERTES	26
5	<u>BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE</u>	<u>26</u>
5.1	ALLGEMEINES	26
5.2	GARTENFLÄCHE	26
5.3	GARAGE	27
5.4	AUSBAUFLÄCHEN IM SPITZBODEN	27
6	<u>ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES</u>	<u>28</u>
6.1	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE	28
6.2	ZUSAMMENSTELLUNG DER VERFAHRENERGEBNISSE	28
6.3	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	29
7	<u>ANLAGEN</u>	<u>31</u>
7.1	LIEGENSCHAFTSKARTE	31
7.2	AUßENAUFNAHMEN EINFAMILIENHAUS	32
7.3	AUßENAUFNAHMEN GARTENGRUNDSTÜCK	33
7.4	BILDER DER WOHNRÄUME	34
7.5	GRUNDRISSSE UND ANSICHTEN	40
7.6	FLÄCHENANGABEN	42
7.7	GRUNDRISS GARAGE	42
7.8	DECKBLATT ENERGIEAUSWEIS	43



1 Vorabinformationen

1.1 Wesentliche Informationen

Auftraggeber:	Amtsgericht Essen, Abteilung 180, Zweigertstraße 52, 45130 Essen
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Wege der Zwangsversteigerung - Aktenzeichen: 180 K 27/25
Objektadresse:	Einfamilienhaus Flakering 28, 45277 Essen, Stadtteil Übrerruhr-Holthausen
Objektart:	Einfamiliendoppelhaushälfte mit freistehender Garage und separatem Gartengrundstück
Grundstück:	Amtsgericht Essen-Steele, Grundbuch von Holthausen Flur 13, Flurstück 122, Blatt 1596
Grundstücksgröße:	Grundstücksgesamtfläche: 739 m ² Hausgrundstück ca.: 399 m ² Gartengrundstück ca.: 340 m ²
Wohnfläche:	ca.: 108,92 m ²
Objektdaten:	Fertigstellung des Gebäudes: 1959 Modifizierte Restnutzungsdauer: 32 Jahre
Energetische baul. Situation:	131 kWh (m ² x a) Endenergiebedarf 148 kWh (m ² x a) Primärenergiebedarf Gebäudeklasse E
Bewertungsverfahren:	Ertragswert- und Sachwertverfahren

Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens ist die Bewertung einer leerstehenden Doppelhaushälfte im Stadtteil Essen, Übrerruhr-Holthausen. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Wohnflächen befinden sich im Erd- und Dachgeschoss. Die Flächen im Spitzboden des Gebäudes sind zu Wohnzwecken ausgebaut, jedoch liegt hierfür keine bauordnungsrechtliche Genehmigung vor. Auf dem Grundstück befindet sich eine freistehende in massiver Bauweise ausgeführte Garage.

In Rahmen dieser Wertermittlung wird die Grundstücksgesamtfläche in zwei Teilgrundstücke aufgeteilt und getrennt bewertet. Das Hausgrundstück wird im Rahmen der normierten Wertermittlungsverfahren berücksichtigt. Die unmittelbar an das Gebäude angrenzende Gartenfläche, wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet und dem Verkehrswert hinzugerechnet.

Das Gebäude und die Außenanlagen konnte zum Wertermittlungsstichtag vollständig besichtigt werden. Daher basiert dieses Verkehrswertgutachten auf den Erkenntnissen der Besichtigung, sowie der Informationen und Unterlagen, die dem Bauaktenarchiv entnommen werden konnten. Lediglich die Garage konnte zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich gemacht werden.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren berechnet. Das Vergleichswertverfahren konnte auf Grund fehlender Marktdaten des



Gutachterausschusses der Stadt Essen, nicht berechnet werden. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet. Die Wahl des Verfahrens wird begründet. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens dient der Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes.

1.2 Beantwortung der gerichtlichen Fragestellungen

- Zur Frage, ob ein Gewerbebetrieb geführt wird:
 - Es wird kein Gewerbebetrieb geführt. Das Gebäude wurde ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.
- Zur Frage, ob bei der Besichtigung Zubehör vorhanden war:
 - Bei der Besichtigung zum Wertermittlungsstichtag war das Gebäude bereits freigezogen und unmöbliert. Lediglich kleinteilige Möbel und Textilien waren in einigen Räumen zu finden. Diese Gegenstände haben keinen Wert, der zu berücksichtigen wäre.
 - Die Garage konnte von innen nicht besichtigt werden.
- Zur Frage nach baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen:
 - Bei Einsichtnahme in die Bauakte waren keine Hinweise auf baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar.
- Zur Frage nach Baulasten:
 - Nach Auskunft des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Essen vom 4. Juli 2025, sind zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulasten eingetragen.
- Zur Frage einer möglichen Überbauung oder Eigengrenzenüberbauung:
 - Das Wohnhaus und die Garage befinden sich innerhalb der bebaubaren Flächen des Bebauungsplanes. Für diese Gebäudeteile konnten Baugenehmigungen eingesehen werden. Im rückwärtigen Grundstücksteil wurde eine Holzhütte errichtet. Diese befindet sich außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Definition Verkehrswert

Die Bewertung des Bewertungsobjektes erfolgt nach den Vorgaben der Verordnung über die Grundsätze der Verkehrswertermittlung von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021.

Berücksichtigt werden auch die Vorgaben der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20. September 2023.

Das Baugesetzbuch (BauGB) definiert den Verkehrswert wie folgt: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks

oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“¹

2.2 Unterlagen

Die Auftraggeberin hat folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug

Folgende Informationen wurden durch den Verfasser für dieses Gutachten beschafft:

- Grundstücksmarktbericht
- Bodenrichtwertauskunft (BORIS-NRW)
- Fotodokumentation im Rahmen der Außenbesichtigung
- Grundrisspläne
- Altlastenauuskunft
- Auskunft über Auswirkungen des Bergbaus
- Mietenspiegel
- Energieausweis

2.3 Stichtage

Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung am 27. Juni 2025. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, wie nach der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, sofern keine rechtlichen oder sonstigen Gründe vorliegen, die eine Bewertung zu einem anderen Zeitpunkt erfordern. In diesem Gutachten entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

2.4 Grundlagen der Wertermittlung

Bei der Erstellung des Gutachtens sind folgende grundlegende Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Richtlinien und Veröffentlichungen zu beachten:

- Rechtsvorschriften:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Landesbauordnung (BauO NRW)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung
 - Messzahlen und Preisindizes

^{*1} § 194 BauGB

- Literaturquellen:
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
 - Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen
 - Grundstücksmarktbericht
 - Simon, Gilich: Wertermittlung von Grundstücken
 - Kröll, Hausmann, Rolf – Rechte und Belastungen
 - Metzger, Fahrländer – Wertermittlung von Immobilien
 - Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
 - Troff, Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung

2.5 Umfang der Sachverhaltensfeststellung

Feststellungen zu den Grundstücksmerkmalen werden nur getroffen, sofern diese für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Eine Besichtigung aller Wohnräume des Wertermittlungsobjektes war möglich. Das Gebäude machte einen baujahresspezifischen und mängelfreien Gesamteindruck. Es wurden keine Spezialuntersuchungen der Bauphysik etc. untersucht.

2.5.1 Berücksichtigte Merkmale der Wertermittlung

- Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag (§ 3 ImmoWertV)
- Künftige Entwicklungen, soweit absehbar und konkret zu erwarten (§ 4 ImmoWertV)
- Der Entwicklungszustand des Grundstücks (§ 5 ImmoWertV)
- Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)
- Der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV)
- Die Lagemerkmale (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)
- Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- Die mit dem Grundstück verbundenen Erträge (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- Die Grundstücksgröße und der Zuschnitt (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- Die Bodenbeschaffenheit (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- Die baulichen Anlagen des Grundstücks (§ 8 ImmoWertV)

2.5.2 Unberücksichtigte Merkmale der Wertermittlung

- Die in Abteilung III des Grundbuches eingetragenen Hypotheken
- Abweichungen von der Baugenehmigung, sofern diese dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben worden sind, bzw. sofern sich entsprechende Hinweise weder durch Feststellung bei dem Ortstermin noch aufgrund Einsichtnahme der behördlichen Bauakte ergeben, haben
- Die Qualität des Wärme- und Schallschutzes
- Die Qualität und der Zustand ggf. vorhandener horizontaler bzw. vertikaler Sperrschichten
- Zum Ortstermin nicht als dauerhaft gegeben feststellbare Umwelteinflüsse (Lärm, Staub, Geruch etc.)
- Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten, deren Einwirkungsrisiko sich nicht bereits aus den Unterlagen ergeben.
- Besondere Baugrundverhältnisse (Tragfähigkeit, Grundwassersituation, bergbauliche Entwicklungen etc.) deren Einwirkungsumfang sich nicht bereits aus den aufgeführten Unterlagen und Dokumenten ergeben.
- Kostenbelastungen durch Betriebs- und Heizkosten.

2.6 Grundbuchdaten

Die Auftraggeberin hat Grundbuchdaten vom 3. Juli 2024 vorgelegt. Das vorliegende Grundbuch hat folgende Inhalte:

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Essen-Steele Grundbuch von Holthausen Flur 13, Flurstück 122, Blatt 1596 Hof- und Gebäudefläche Flakering 28 Grundstücksgröße 739 m ²
Erste Abteilung	
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Essen, 180 K 27/25) eingetragen am 10.04.2025
Dritte Abteilung	Für die Wertermittlung nicht relevant

Zu möglichen weiteren Vereinbarung liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor.

3 Beschreibung des Grund und Bodens

3.1 Großräumige Lage

Essen liegt im westlichen Teil Deutschlands im Bundesland Nordrhein-Westfalen und ist eine bedeutende Stadt im Ruhrgebiet. Die geographische Lage von Essen ist von ihrer industriellen Geschichte und der Nähe zu anderen wichtigen Städten geprägt. Die Stadt erstreckt sich über eine Fläche von etwa 210 Quadratkilometern und liegt im Zentrum des Ruhrgebiets, einer der größten Metropolregionen Europas.

Mitte 2025 lebten 596.973 ² Menschen in Essen. Damit ist Essen die viertgrößte Stadt des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Essen ist eine kreisfreie Großstadt im nordrhein-westfälischen Regierungsbezirk Düsseldorf. Das Stadtgebiet von Essen gliedert sich in neun Stadtbezirke. Diesen Stadtbezirken sind 50 Stadtteile zugeordnet.

Essen grenzt an mehrere anderen Städte und Gemeinden, darunter Bochum, Gelsenkirchen, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr und Bottrop. Diese Nähe zu anderen urbanen Zentren macht Essen zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt und einer Drehscheibe für Handel, Kultur und Bildung in der Region. Die Bevölkerungssituation in Essen ist geprägt von einer gewissen Vielfalt und einem dynamischen Wandel. Historisch gesehen war Essen ein wichtiger industrieller Knotenpunkt im Ruhrgebiet, was zu einem starken Bevölkerungswachstum im 19. und 20. Jahrhundert führte. Infolge des Niedergangs der Schwerindustrie und des Strukturwandels in den letzten Jahrzehnten gab es jedoch auch Phasen von Bevölkerungsrückgang und sozialen Herausforderungen.

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.

² www.essen.de/dasistessen/essen_in_zahlen



3.2 Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur

Wirtschaftliche Kraft bekommt Essen durch den Firmensitz einiger Großunternehmen im Stadtgebiet und zählt durch diese Ansiedlungen zu einem der bedeutender Industrie- und Wirtschaftsstandorte in Deutschland. Durch die Universität Duisburg-Essen zählt die Stadt zu den Hochschulstandorten.

Die Bevölkerungsentwicklung war in den Jahren 2020 bis 2022 leicht positiv. Die Verteilung der Einwohner nach Frauen (51,1 %) und Männern (48,9 %) ist ausgeglichen. Mit einem Anteil in Höhe von 33,4 % an der Gesamtbevölkerung hatten 199.122 Einwohnerinnen und Einwohner Mitte 2025 keine Deutsche oder eine doppelte Staatsangehörigkeit. Der Anteil dieser Bevölkerungsschicht liegt leicht über dem Durchschnitt des Ruhrgebietes mit einer Quote in Höhe von rund 33 %.

Die Altersstruktur der Bevölkerung in Essen zeigt leichte Anzeichen einer Überalterung. Lediglich 61,5 % der Bevölkerung sind der Altersgruppe der 18- bis 64-Jährigen zugeordnet. Der Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen liegt bei 21,6 %. Mit einem Anteil in Höhe von 16,9 % ist die Altersgruppe der unter 18-Jährigen eher gering. Diese Situation bestätigt sich durch die Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung³. Im Jahr 2024 standen den 5.245 Geburten 7.564 Sterbefälle gegenüber, was zu einem Bevölkerungsdefizit von -2.319 Einwohnenden geführt hat.

Die Arbeitslosenquote lag im Juni 2024 mit 32.571 Arbeitssuchenden bei 10,6 % und ist im Vergleich zum Vorjahresmonat geringfügig um -0,1 % gesunken⁴. Mit diesem Wert liegt Essen leicht über dem Durchschnitt der Metropole Ruhr mit 9,3 %. Positiv zu bewerten ist der geringe Anteil an Arbeitslosen unter 25 Jahren mit einem Anteil von geringen 10 %. Außerordentlich hoch ist jedoch die Arbeitslosenquote bei der ausländischen Bevölkerungsgruppe mit einem Anteil von 28,2 % an der Gesamtzahl der Arbeitslosen.

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen, die stabile Arbeitslosenquote sowie die Altersverteilung der Bevölkerung zeigen das Bild einer stabilen Sozialstruktur. Diese Sozialstruktur hat keine Auswirkungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes.

3.3 Situation auf dem Grundstücksmarkt

Der Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2025 gibt Auskunft über die Situation auf dem Grundstücksmarkt. Im Vergleich zu den Berichtszeiträumen 2022 und 2023, die von einem starken Rückgang der Kauffälle geprägt waren, ist auf dem Essener Immobilienmarkt die Anzahl der Kauffälle wieder um 17,7 %⁵ angestiegen. Im Jahr 2024 wurden Immobilien in einem Wert von 1,34 Milliarden Euro umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr stieg das Transaktionsvolumen um rund 200 Mio.€.

Start rückläufig ist das Transaktionsvolumen von Büro- und Handelsimmobilien. Mit einem Umsatz in Höhe von lediglich 96 Millionen Euro ist in diesem Segment ein Umsatzrückgang in Höhe von ca. 90 % gegenüber dem Jahr 2018 zu verzeichnen.

Für dieses Gutachten ist die Entwicklung in dem Marktsegment der bebauten Grundstücke von besonderem Interesse. In diesem Segment des Wiederverkaufs bestehender Immobilien, weist der Grundstücksmarktbericht einen Preisanstieg in Höhe von 1,7 % aus. Das Preisniveau hat nach Preissenkungen in den vergangenen Jahren wieder das Preisniveau des Jahres 2021 erreicht.

Die Anzahl der Kauffälle in diesem Segment, des Verkaufs bebauter Grundstücke, haben sich leicht erhöht. Im Berichtsjahr 2024 wurden 1.368 Verkaufsfälle durch den Gutachterausschuss

³ www.essen.de/dasistessen/essen

⁴ www.essen.de/dasistessen/essen_in_zahlen/wirtschaft_und_beschaeftigung.de.html

⁵ Grundstücksmarktbericht Essen 2025 – Seite 4

registriert. Dies ist gegenüber den Vorjahren 2022 (1.292 Fälle) und 2023 (1.208 Fälle) eine leichte Belebung.

Auch die Angaben zu den Geldumsätzen in diesem Marktsegment zeigen eine leichte Belebung der Aktivitäten. Im Berichtsjahr 2024 wurden 908,7 Mio. € an Umsätzen durch den Gutachterausschuss vermerkt. Dies ist gegenüber dem Vorjahr 2023 (777,0 Mio. €) eine deutliche Belebung. Der Gutachterausschuss veröffentlicht Indexreihen über die Preisentwicklung in diesem Segment. Mit einem Index in Höhe von 182 im Jahr 2024 ist der Index gegenüber dem Vorjahr um drei Punkte gestiegen.

Die Situation auf dem Grundstücksmarkt zeigt Tendenzen einer leichten Belebung in dem Marktsegment der bebauten Grundstücke.

3.4 Kleinräumige Lage des Bewertungsobjektes

Das Bewertungsobjekt liegt in einer überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Lage des Essener Stadtteils Überruhr-Holthausen und grenzt nördlich an einen kleinen Grünzug an. Hinter diesem Grünzug erschließt sich die Bezirkssportanlage Essen Überruhr mit drei Fußballfeldern. Die Nachbarbebauung im südlichen und östlichen Bereich ist aufgelockert. Das Bewertungsobjekt ist Teil einer Einfamilienhaussiedlung von 18 Siedlungshäusern, die 1959 errichtet wurden.

Die Stadt Essen veröffentlicht eine Lärmkarte ⁶. Dieser Lärmkarte ist zu entnehmen, dass die Lage des Bewertungsobjektes in einer Intensität von 55 bis 59 dB(A) sehr geringfügig durch Lärm belastet ist. Dies bestätigt auch der Eindruck des Sachverständigen bei der Besichtigung des Objektes zum Wertermittlungstichtag. Es ist davon auszugehen, dass die geringe Belastung durch den Spielbetrieb der Bezirkssportanlage verursacht wird.

Eine Lärmbelastung in diesem niedrigen Niveau hat keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

3.5 Sozialstruktur im Stadtteil des Bewertungsobjektes

Das Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen der Stadt Essen veröffentlicht Daten zu allen Stadtteilen. Der Ausarbeitung aus 10/2024 ⁷ zum Stadtteil Überruhr-Holthausen können folgende wesentlichen Informationen aus dem Berichtsjahr 2023 entnommen werden:

- Mit ca. 8.200 Einwohnerinnen und Einwohner leben lediglich rund 1,4 % der Essener Bevölkerung im Stadtteil.
- Die Geschlechterverteilung im Stadtteil ist mit 47,4% männlich und 52,6 % weiblich relativ gleichmäßig verteilt und weicht nur sehr geringfügig von der Verteilung der Gesamtstadt ab.
- Die Altersverteilung der Bevölkerung im Stadtteil weicht leicht von der Verteilung der Gesamtbevölkerung in Essen ab. Der Anteil der unter 18-Jährigen liegt mit 15,8 % leicht unter dem städtischen Durchschnitt. Der Anteil der 18–64-Jährigen liegt mit 54,3 % deutlich über dem Wert der Gesamtstadt in Höhe von 61,6 %. Dieser Trend setzt sich bei der Altersgruppe der über 65-Jährigen fort. Mit einem Anteil in Höhe von 29,9 % ist auch diese Altersgruppe, gegenüber dem gesamtstädtischen Trend (21,6 %), deutlich stärker vertreten.
- Mit rund 2.050 Personen liegt der Anteil von Doppelstaatler/-innen und Nichtdeutschen mit 25,1 % deutlich unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt (31,7 %).

^{*6} <https://geoportal.essen.de/laermkarte/>

^{*7} https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/12/ein_blick_auf_stadtteile/Ueberruhr-Holthausen_44.pdf

- Der Stadtteil Übertuhr-Holthausen wies im Jahr 2023 einen deutlichen Sterbeüberschuss auf. Den 54 lebend geborenen Personen standen 173 Sterbefälle gegenüber. Der Sterbeüberschuss lag bei -119 Personen.
- Der Wanderungssaldo im Jahr 2023 war mit 84 Zuzügen positiv und wurde im Wesentlichen durch Zuzüge aus anderen Stadtteilen der Stadt Essen geprägt. Diese Entwicklung unterscheidet sich deutlich von den Wanderungsbewegungen der Gesamtstadt Essen.
- Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet liegt mit 6,6 % deutlich unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt in Höhe von 8,6 %.
- Die durchschnittlichen Bruttoarbeitsentgelte sozialversicherungspflichtiger Vollzeitbeschäftigter, lagen 2023 mit 3.999 € leicht über dem Durchschnitt Essens in Höhe von 3.937 € monatlich.
- Zum Jahresende 2023 waren 989 Personen im Stadtteil Übertuhr-Holthausen auf existenzsichernde Leistungen angewiesen. Dies entspricht einem Anteil in Höhe von 12,1 % der Bevölkerung in dem Stadtteil. In der Gesamtstadt Essen sind mit 17,2 % der Bevölkerung deutlich mehr Menschen auf diese Leistungen angewiesen.

Die Sozialdaten des Stadtteils weichen in einigen Punkten von der Entwicklung der Gesamtstadt ab. Diese Abweichungen sind positiv zu bewerten und zeigen das Bild einer stabilen Sozialstruktur in dem Stadtteil Übertuhr-Holthausen.

3.6 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt ist trotz der ländlichen Lage verkehrstechnisch gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Autobahnanschluss:	A52 – Essen-Bergerhausen	5,3 KM
Autobahnanschluss:	A44 – Essen Übertuhr	2,0 KM
Fernbahnhof (ICE, CE):	Essen Hauptbahnhof	7,6 KM
Einkaufszentrum	Limbecker Platz:	8,7 KM
Flughafen:	Düsseldorf	32,5 KM
Bus- / Bahnhofstelle:	Haltestelle Hiseler Hof	1,0 KM
Nahversorgung:	Bereich Klapper Straße	1,5 KM

Das Bewertungsobjekt ist verkehrstechnisch, sowohl für den Individualverkehr als auch an das Netz des öffentlichen Personennahverkehr, gut angebunden. Die Nahversorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs ist sichergestellt.

3.7 Fazit der Lagebeurteilung

Die Lage wirkt sich in keiner Weise negativ auf das Bewertungsobjekt aus. Auch die demographische Situation der Stadt Essen lässt in ihrer Entwicklung keine Rückschlüsse auf verkehrswertrelevante Einflüsse zu.

3.8 Das Bewertungsgrundstück

3.8.1 Grundstücksbeschreibung und -beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstücksgesamtgröße von 739 m². Die östliche Grundstücksgrenze verläuft zwischen den beiden Doppelhaushälften. Da das Grundstück durch eine Stichstraße vom Flakering aus erschlossen wird, verlaufen die Grundstücksgrenzen nicht diagonal. Das Grundstück verbreitert sich in nördlicher Richtung leicht.

Die Grundstückstopografie fällt nach Norden hin zunächst leicht ab. Unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Geländeversprung hin zu dem Grünzug. Die Gestaltung der Außenanlagen nimmt diese Geländesituation durch den Bau von Treppen auf.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die Grundstücksgesamtfläche in zwei Grundstücksteilflächen zerlegt und getrennt bewertet. Der östliche Grundstücksteil ist mit dem Einfamilienhaus und der Garage bebaut. Diese Grundstücksflächen sind zudem im Bebauungsplan als bebaubare Flächen ausgewiesen.

Der westliche Grundstücksteil ist in dem Bebauungsplan als nicht bebaubare Fläche ausgewiesen. Auch optisch ist dieser Grundstücksteil durch eine Hecke von dem Hausgrundstück getrennt und nur von der einem neben der Garage befindlichen Zugang zu erreichen.

3.8.1.1 Altlasten und Bodenbelastungsverdacht

Durch den Sachverständigen wurde eine Anfrage bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Essen gestellt ⁸. Im Rahmen dieser Anfrage wurde bestätigt, dass das Bewertungsgrundstück zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst ist. Auch die Auswertung von historischen Karten ergab keine Hinweise auf eine frühere altlastenrelevante Nutzung.

Die Stellungnahme verweist auf möglichen oberflächennahen Bergbau und verweist auf Auskünfte der Bezirksregierung Arnsberg.

3.8.1.2 Situation bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Um die möglichen Auswirkungen des Bergbaus im Ruhrgebiet auf das Bewertungsobjekt zu prüfen, wurde bei dem Geologischen Dienst der Bezirksregierung Arnsberg eine Anfrage gestellt ⁹. Das Bewertungsgrundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinrich“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Das Grundstück liegt über:

- dem Steinkohlegebirge (Karbon),
- dem Südflügel zu einer trogartigen Struktur im Karbon (einer Mulde),
- nach Nordwesten mit bis zu 22gon einfallenden Gebirgsschichten, in denen Steinkohlenflöze eingelagert sind,
- einer das Karbon geringmächtig überdeckenden in seiner Zusammensetzung hier nicht bekannten Lockermassenschicht,
- Einflussbereichen ehemaliger Bergwerke.

In den vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg sind im Umfeld des Auskunftsbereichs Tagesbrüche und Pingen eingetragen. Ein heute noch tagesbruchauslösender Abbau ist in den hier vorhandenen Unterlagen unter dem Grundstück nicht dokumentiert. Eine Pflicht zur Aufzeichnung von Gewinnungstätigkeiten besteht nach Inkrafttreten des „Allgemeinen Berggesetzes vom 24.06.1865“.

Die Bezirksregierung gibt folgende allgemeine Hinweise zum Einwirken des Bergbaus:

- Die Einwirkungen eines senkungs- und setzungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind nach allgemeingültiger Lehrmeinung nach 5 Jahren abgeklungen.
- Ein Stollen kann auf die Tagesoberfläche einwirken, wenn die Festgesteinsüberdeckung die vierfache Höhe des Stollens unterschreitet.

^{*8} Auskunft vom 27. Juni 2025 – Aktenzeichen 0817/25.

^{*9} Auskunft vom 14. Juli 2025- Aktenzeichen 60.70.74-004/2025-1652

- Nach allgemeingültiger Lehrmeinung ist bei flächigem Abbau und einem Schichteneinfallen bis 750 eine ungestörte Felsgesteinsschicht mit einer Mächtigkeit von 17m ausreichend gegen Tagesbruchgefahr.
- Die dem sogenannten Alt- oder widerrechtlichen Bergbau zuzuordnenden im tages-/oberflächennahen Bereich vorhandenen Hohlräume oder Verbruchzonen können auch heute noch zu einem Einstürzen oder Absenken der Grundstücksoberfläche führen.

Die Bezirksregierung gibt folgende konkrete Hinweise zum Einwirken des Bergbaus:

- Die Einwirkungen des bis in die 1960er Jahre von den Bergwerken „Langenbrahm“ und „Heinrich“ durchgeführten, senkungs- und setzungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit Einwirkungen aus diesem Bergbau auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.
- Im Umfeld des Auskunfts Bereichs sind Pingen auf verschiedenen Flözen und zwei Tagesbruchereignisse verzeichnet, die auf Uraltbergbau in diesem Bereich schließen lassen.

Die Bezirksregierung gibt folgende Hinweise zu dem Bewertungsgrundstück:

Aufgrund der oben genannten Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat. Sollte unter dem Grundstück auf Grund der oben beschriebenen Lagerstättenverhältnisse in geringer Tiefe Bergbau, der nicht dokumentiert ist (z. B. Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau), umgegangen sein, so könnte das auch heute noch zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (Tagesbruchgefahr). Die Frage, ob und inwieweit auch heute noch mit Einwirkungen an der Tagesoberfläche zu rechnen ist, kann von hier aus nicht beantwortet werden. Zur Aufklärung der tatsächlichen Verhältnisse wären vor-Ort Untersuchungen (möglicherweise auch Bohrungen) erforderlich. Hier ist nicht bekannt, ob mit Blick auf den Bergbau bereits bei der Bebauung des Grundstücks Erkundungsmaßnahmen und eventuell Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Hierzu sollten die Baugenehmigungs- und Bauausführungsunterlagen prüfen. Möglicherweise können die Bergwerkseigentümerinnen hierzu Auskunft geben.

Achten Sie bei dem Grundstück auf altbergbauliche Hinweise. Hierbei kann es sich um Bewegungsbilder an der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bau physikalisch nicht erklärbar sind. Risse in Gebäuden oder Risse und Absenkungen sowie kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen an der Tagesoberfläche können auf Grubenbaue hinweisen. Beim Aushub einer Baugrube sollten Sie auf die Beschaffenheit des Untergrunds achten. Treffen Sie dabei auf eine Lagerstätte (z. B. Steinkohleflöze) oder auf Auflockerungen, die möglicherweise durch geringfügige bergbauliche Tätigkeiten entstanden sind, empfiehlt sich eine Baugrunduntersuchung. In diesen Fällen sollte ein Sachverständiger eingeschaltet werden.

Fazit:

Im Rahmen der Besichtigung des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungstichtag waren keine Auswirkungen des Bergbaus am Gebäude oder den Außenanlagen erkennbar. Auf Grund der oberflächennahen und nicht dokumentierten Bergbaus können Auswirkungen in der Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf den Verkehrswert sind nicht zu berücksichtigen.



3.8.1.3 Denkmalschutz

Die Denkmalliste der Stadt Essen ¹⁰ (gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW)) vom 24. März 2025 wurde eingesehen. Das Bewertungsobjekt ist nicht als Denkmal aufgeführt.

3.8.1.4 Abgabenrechtliche Situation

Um die abgabenrechtliche Situation zu prüfen, wurde eine Anfrage bei dem für Anliegerbeiträge zuständigen Amt der Stadt Essen gestellt, blieb jedoch bis zum Versand des Gutachtens leider unbeantwortet.

Die aktuelle Situation im Bereich der öffentlichen Erschließung lässt nicht darauf schließen, dass mit Erschließungskosten zu rechnen ist, die in der Vergangenheit entstanden sind.

3.8.1.5 Baulasten

Das Geoinformationssystem der Stadt Essen bietet Auskunft über die Eintragung von Baulasten im Stadtgebiet Essen. Für das Bewertungsgrundstück sind keine Baulasten eingetragen. Eine ergänzende schriftliche Anfrage bei dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Essen ¹¹ hat bestätigt, dass für das Bewertungsobjekt keine Baulasten vorliegen.

3.8.1.6 Bauordnungsrechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/73 mit der Bezeichnung Hattingswiese und Überraehrstr., I. Änderung (Bezirkssportanlage Überraehr). Der Bebauungsplan ist rechtverbindlich seit dem 30. September 1979.

Der Bebauungsplan gibt eine Nutzung als reines Wohngebiet bei einer eingeschossigen Bauweise vor. Die Baugrenzen und Baulinien geben die bebaubare Fläche vor. Der Baukörper des Einfamilienhauses liegt innerhalb dieser Grenzen und entspricht damit den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan gibt eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Bezogen auf den Grundstücksteil des Hausgrundstücks mit einer Größe von 399 m² wäre eine Grundstücksfläche von bis zu 159,6 m² bebaubar. Durch die vorhandene Bebauung sind jedoch lediglich 77 m² der Grundstücksfläche durch das Einfamilienhaus bebaut. Eine weitere bauliche Auslastung des Grundstücks wäre nicht möglich, da die Vorgaben zu den Baugrenzen und Baulinien eine weitere Bautätigkeit voraussichtlich nicht genehmigen würden.

Die Geschossflächenzahl wird im Bebauungsplan mit 0,5 angegeben. Bezogen auf die Grundstücksteilfläche des Einfamilienhauses mit einer Fläche von 399 m² ist das Grundstück mit einer Geschossfläche von 199,5 m² zu bebauen. Die Kellerflächen zählen nicht zu den Vollgeschossflächen. Die Geschossfläche der Flächen im Erd- und Obergeschoss betragen 154,2 m² und liegen mit diesem Wert leicht unterhalb der bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden vollständig eingehalten. Eine Erweiterung der baulichen Nutzung des Grundstücks werden vermutlich nicht genehmigungsfähig sein.

^{*10} https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/denkmalschutz/Denkmalliste.pdf

^{*11} Auskunft vom 04.07.2025 – Aktenzeichen 61-1-5-03872-2025



3.8.2 Marktkonformer Bodenwert

Der marktkonforme Bodenwert findet sich in den folgenden Wertermittlungsverfahren wieder. Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt zunächst ohne Berücksichtigung der Bebauung. Für diese Wertermittlung werden Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses genutzt.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert pro Quadratmeter Grundstücksfläche für den Boden, innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone). Der Bodenwert bezieht sich auf Grundstücke, die in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstückszuschnitt und Erschließungszustand weitgehend übereinstimmen. Der Bodenrichtwert wird mit einer Zonenbegrenzung dargestellt. Innerhalb der Bodenrichtwertzone bezieht sich der Bodenwert auf die Lage, auf die er platziert ist.

Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt 739 m². Im Rahmen dieser Bodenwertermittlung wird zunächst das Hausgrundstück mit einer Fläche von 399 m² bewertet. Die Gartenfläche (ca.: 340 m²) wird im weiteren Verlauf dieses Gutachtens als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal erfasst und separat bewertet.

Der Gutachterausschuss der Gemeinde hat für diese Lage einen Bodenrichtwert in Höhe von 350 €/m² ¹² vorgegeben. Der Bodenrichtwert kann für das Bewertungsgrundstück unverändert übernommen werden. Alle übrigen Merkmale des Richtwertgrundstücks entsprechen den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks.

Die folgende Tabelle stellt die Eigenschaften des Richtwertgrundstücks den Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks gegenüber.

1. Abgabefreier Bodenrichtwert:				
Bodenrichtwert (BORIS NRW)				350,00 €/m ²
Anpassung abgabenrechtlicher Zustand:		abgabefrei		0,00 €/m ²
Abgabefreier Bodenrichtwert:				350,00 €/m²
2. Anpassung des Bodenrichtwertes durch abweichende Grundstücksmerkmale:				
Abgabefreier Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag:				350,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Marktentwicklung (Stichtag)	01.01.2025	27.06.2025	X	1,0
Wertrelevante GFZ	keine Angaben	keine Angaben	X	1,0
Anzahl Vollgeschosse	I - II Geschosse	II Geschosse	X	1,0
Grundstückstiefe	40 Meter	38 Meter	X	1,0
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	X	1,0
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	X	1,0
Angepasster abgabefreier Bodenrichtwert:			=	350,00 €/m ²
Ausstehende Abgaben des Bewertungsobjekts:			-	0,00 €/m ²
Abgabefreier Bodenrichtwert			=	350,00 €/m²
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes:				
Abgabefreier Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag:				350,00 €/m ²
Grundstücksfläche Hausgrundstück:			X	399,00 m ²
Abgabefreier Bodenrichtwert			=	139.650,00 €
Abgabefreier Bodenrichtwert - gerundet:			=	140.000,00 €

Eine Auswertung der historischen Zeitreihen des Gutachterausschusses zeigen deutlich, dass sich der Bodenrichtwert in dieser Lage sein dem Jahr 2011 nicht verändert hat. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an den Wertermittlungsstichtag ist daher nicht erforderlich.

Das Hausgrundstück des Bewertungsobjektes wird ohne weitere Anpassung des Bodenrichtwertes mit einem Verkehrswert in Höhe von 140.000 € berücksichtigt.

*12 <https://www.boris.nrw.de>



3.9 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.9.1 Gebäudebeschreibung

Gegenstand dieser Bewertung ist der Istzustand zum Wertermittlungsstichtag. Die folgende Bewertung erfolgt auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen und der Erkenntnisse aus der Besichtigung am 27. Juni 2025.

In der Bauakte war keine Baugenehmigung für die Gebäude zu finden. Lediglich die mit grünem Stempel versehenen Grundrisspläne weisen auf eine Genehmigung der baulichen Anlagen vom 30. April 1958 hin. Zeitgleich wurde auch die Ausführung der Haus- und Grundstücksentwässerung durch das Bauordnungsamt der Stadt Essen genehmigt. In dieser Genehmigung der Entwässerungsleitungen wird Bezug auf die Gültigkeit in Verbindung mit dem Bauschein der baulichen Anlage Nr- 65-4-9-58 genommen. Auf Grund dieser Informationen ist die bauliche Genehmigung des Bewertungsobjektes aus sachverständiger Sicht angemessen nachgewiesen. Der Bauakte konnte ein Abnahmeschein vom 3. April 1959 entnommen werden, der sich auf die Abnahme der Entwässerung der Gebäude bezieht. Dies lässt darauf schließen, dass zu diesem Zeitpunkt auch die Bauwerke bauordnungsrechtlich abgenommen waren. Das Jahr der baulichen Fertigstellung, Abnahme und Inbetriebnahme ist daher auf das Jahr 1959 zurückzuführen.

Den genehmigten Unterlagen zu den Gebäuden ist jedoch zu entnehmen, dass Lediglich die Wohnräume im Erd- und Dachgeschoss zur Wohnnutzung genehmigt wurden. Der Spitzboden des Bewertungsobjektes wurde ebenfalls zu Wohnzwecken umgebaut. Eine Genehmigung zur Nutzung des Spitzbodens als Wohnraum liegt jedoch nicht vor. Auf diesen Sachverhalt weist der Sachverständige deutlich hin.

Nach Aussage der Eigentümer wurde das Gebäude im Jahre 2017 umfassend renoviert und in Einzelgewerken modernisiert. Eine Dokumentation der Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten konnte nicht vorgelegt werden. Im Rahmen der Besichtigung zum Wertermittlungsstichtag konnte sich der Sachverständige von der Umsetzung der folgenden Arbeiten überzeugen:

- Erneuerung aller Fenster und Türen ca. im Jahr 2017. Es wurden dreifach verglaste und einbruchshemmende Fenster und Außentüren verbaut.
- Voraussichtlich im Jahr 2017 wurde eine neue gasgeführte Heiztherme verbaut. Auch die Warmwasserbereitung erfolgt über diese Therme.
- Die Wohnflächen im Erdgeschoss werden durch eine Fußbodenheizung mit Raumwärme versorgt. Im Obergeschoss sind Flächenheizkörper verbaut.
- Nach Aussage der Eigentümer wurden im Jahre 2017 auch alle Bäder erneuert.

Das Gebäude macht von außen einen mängelfreien und baujahresspezifisch modernisierten Eindruck. Eine Aufwertung der Außenfassade erfolgte nicht. Die wesentlichen konstruktiven Elemente des Gebäudes können wie folgt beschrieben werden.

Gebäudeteil:	Beschreibung:	Standard-stufe
Außenwände	einschaliges Mauerwerk; verputzt und gestrichen Wärmeschutz (vor ca.1995)	3
Dach	Betondachsteine, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	3
Fenster und Außentüren	Dreifachverglasung, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlage, besonderer Einbruchschutz	4
Innenwände	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen	4



und -türen	Massivholztüren, Glastüren,	
Deckenkonstruktion und Treppen	Deckenverkleidung hochwertig verputzt; gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	4
Fußböden	hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden	4
Sanitär-einrichtungen	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	5
Heizung	Fußbodenheizung, elektronisch gesteuerte Zentralheizung mit Brennwertkessel.	3
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen	3

Die Beschreibung der konstruktiven Gebäudeelemente orientiert sich an der Beschreibung der Gebäudestandards gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (Absatz III. Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards)).

Den einzelnen Gebäudeteilen wird eine Standardstufe zugeordnet. Auf der Grundlage dieser Standardstufen erfolgt im Sachwertverfahren die Ermittlung eines Kostenkennwertes für das zu bewertende Gebäude.

3.9.2 Restnutzungsdauer

Die Gebäude der Siedlung wurden im Jahre 1959 fertiggestellt. Das Bewertungsobjekt hat zum Wertermittlungstichtag ein Baualter von 66 Jahren. Umfangreiche Modernisierungsarbeiten führen zu einer Verlängerung dieser Nutzungsdauer. Auf Basis des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden (Anlage 2 der ImmoWertA) wird eine modifizierte Restnutzungsdauer für das Gebäude ermittelt. Hierzu werden den einzelnen Modernisierungselementen Punkte zugeordnet.

- Modernisierung der Fenster und Türen (2 Punkte)
- Modernisierung der Heizanlage (2 Punkte)
- Modernisierung der Bäder (1 Punkt)
- Modernisierung des Innenausbaus (2 Punkte)

Bei einem Wohngebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Gebäudealter von 66 Jahren zum Wertermittlungstichtag und erfolgten Modernisierungen, die eine Gesamtpunktzahl von 7 Punkten erreichen, verlängert sich die Restnutzungsdauer des Gebäudes, nach Vorgabe der Immobilienwertermittlungsverordnung, auf 32 Jahre.

3.9.3 Perspektive des Wertermittlungsobjektes

Künftige Entwicklungen, wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen, sind in der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen, wenn diese mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Es liegen keine planungsrechtlichen oder nutzungsrelevanten Entwicklungen vor, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten. Die Landes-, Regional- und örtliche Planung gibt keinen Hinweis auf künftig absehbare Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht absehbar.

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjektes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Verkauf) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlung) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung des marktkonformen Verkehrswertes geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Gemäß § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist durch den Sachverständigen zu begründen.

4.2 Das Ertragswertverfahren

4.2.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Ertragswertverfahren ist eines von drei Verfahren, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung zur Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien vorgesehen sind. Das Ertragswertverfahren geht davon aus, dass der Verkehrswert einer Immobilie auf der Grundlage der zukünftigen Einkünfte oder Erträge ermittelt wird. Hierbei werden die erzielbaren Mieteinnahmen oder Erträge aus der Nutzung der Immobilie abzüglich der Betriebskosten und Instandhaltungskosten ermittelt. Anschließend wird der so ermittelte Ertrag mit einem angemessenen Kapitalisierungszinssatz in Beziehung gesetzt, um den Verkehrswert der Immobilie zu bestimmen.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie es sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. Der Bodenwertanteil stellt somit die ewige Rente des Bodenwertes dar. Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz zwischen Gesamtreinertrag des Grundstückes abzüglich Reinertragsanteil des Grund und Bodens.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinses und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinses einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblichen erzielbaren Grundstücksertrages dar.

4.2.2 Wesentliche Begriffe des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Begriff Rohertrag bezieht sich auf die Erträge, die aus der Nutzung eines Grundstücks oder eines Gebäudes resultieren. Gemäß ImmoWertV werden insbesondere die Mieteinnahmen und

sonstigen Einkünfte aus der Nutzung des Objekts als Rohertrag bezeichnet. Dabei können auch Nebenkosten, wie Betriebskosten oder Heizkosten, in den Rohertrag einbezogen werden, sofern sie vom Mieter getragen werden. Der Rohertrag ist eine wichtige Größe zur Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie, da er Auskunft über die Rentabilität des Objekts gibt und somit auch einen Einfluss auf die Höhe des erzielbaren Verkaufspreises hat.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die bei der Bewirtschaftung eines Grundstücks oder Gebäudes anfallen. Sie werden in der ImmoWertV genauer definiert. Diese Kosten sind von verschiedenen Faktoren, wie der Größe des Grundstücks, dem Alter des Gebäudes und der Art der Nutzung, abhängig und können sich daher stark unterscheiden. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören unter anderem:

- Kosten für die Instandhaltung und Reparaturen
- Versicherungsbeiträge (z. B. Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung)
- Verwaltungskosten (z. B. Hausverwaltung, Buchhaltung)
- Kosten für Wasser, Strom, Heizung und andere Versorgungsleistungen
- Grundsteuer, Müllabfuhrgebühren und andere Abgaben
- Werbekosten (z. B. für die Vermarktung von Vermietungen)
- Kosten für die Bewachung und Sicherung des Grundstücks oder Gebäudes.

Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt. Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst.

4.2.3 Der Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszins ist ein wesentliches Merkmal, das den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes erheblich beeinflusst. Vornehmlich bei dem Ertragswertverfahren beeinflusst der Liegenschaftszins den Wert des Objektes.

Nach § 21 (2) der ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze die Zinssätze, zu denen sich Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt verzinsen. Der Liegenschaftszins richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. In dem aktuellen Grundstücksmarktbericht wird für Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Reihenhäuser) ein Liegenschaftszins in Höhe von 1,0 %¹³ ausgewiesen. Die dem Liegenschaftszinssatz zugrunde liegenden Merkmale weichen von den Merkmalen des Bewertungsobjektes ab. Eine objektspezifische Anpassung des Liegenschaftszinssatzes ist daher für die weiteren Berechnungen erforderlich.

- Mit einer marktüblich erzielbaren Grundmiete in Höhe von durchschnittlich 9,86 €/m² Wohnfläche weicht die Miete von dem Modell des Liegenschaftszinssatzes (8,36 €/m² Wohnfläche) ab. Diese Abweichung wird mit einem Abschlag in Höhe von -25 % zum Liegenschaftszinssatz sachverständig gewürdigt.

Für die Abweichungen der genannten Merkmale wurden durch den Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Die Einflüsse der abweichenden Merkmale auf den Liegenschaftszins können den Abbildungen zu Punkt 6.5 (Boxplots) des Marktberichtes

^{*13} Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Essen, Ansatz 5.1.7. – Seite 36

entnommen werden. Aus diesen Einflüssen wurden die vorgenannten Zuschläge sachverständig geschätzt. Weitere Anpassungen sind nach sachverständiger Einschätzung nicht erforderlich.

Zur Ermittlung des Ertragswertes wird mit einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszins in Höhe von 0,75 % gerechnet.

4.2.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

4.2.4.1 Ermittlung des Grundstücksrohertrages

Für die Wertermittlung maßgeblich ist die Wohnfläche und der marktüblich erzielbare Mietzins. Das Gebäude hat eine Wohnfläche von ca. 108,92 m². Die Flächen im ausgebauten Spitzboden des Gebäudes werden nicht berücksichtigt, da für diese Flächen keine bauordnungsrechtliche Genehmigung vorliegt.

Die Höhe des marktüblichen Mietzinses wurde aus dem qualifizierten Mietenspiegel 2024 der Stadt Essen abgeleitet. Neben den gebäudespezifischen Daten wurden diverse Zuschläge berücksichtigt. Die Lage des Bewertungsobjektes wurde der Lagekategorie IV zugeordnet. Diese Lage führt zu einem weiteren Zuschlag in Höhe von 3 %. Die Summe der Zuschläge summiert sich auf 39,4 %. Aus dem Mietenspiegel wurden unter Berücksichtigung der Lage und der erkennbaren Ausstattungsmerkmale des Bewertungsobjektes folgende objektspezifischen Werte abgeleitet.

Qualifizierter Mietenspiegel der Stadt Essen 2024			
Tabelle 1	Wohnfläche in m ²	108,90 m ²	A
	Basis-Nettomiete in €/m ²	7,07 €/m ²	B
Tabelle 2	Kategorie 1: Baualtersklasse (%)	0,0%	C
	Kategorie 2: Wohnungstyp (%)	3,1%	D
	Kategorie 3: Wohnungsausstattung (%)	22,1%	E
	Kategorie 4: Heizung (%)	2,5%	F
	Kategorie 5: Modernisierung (%)	8,7%	G
	Kategorie 6: Wohnlage (%)	3,0%	H
	Summe der Felder C bis H (%)	39,4%	I
Summe der Zu- / Abschläge (Euro/m ²)		Feld B X Feld I / 100	2,79 €/m ²
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete (€/m ²)		Feld B X Feld J	9,86 €/m ²
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete (€)		Feld A X Feld K	1.073,27 €
Spannungsuntergrenze (€/m ²)		Feld K X 0,83	8,18 €/m ²
Spannungsobergrenze (€/m ²)		Feld K X 1,18	11,63 €/m ²

Der Mietenspiegel gibt einen Mittelwert in Höhe von 9,86 €/m² Wohnfläche vor. Die Spannungsbreite des Mietenspiegels beginnt an der Untergrenze mit 8,18 €/m² Wohnfläche und endet mit einem Höchstwert in Höhe von 11,63 €/m² Wohnfläche. Auf Grund der Lage und Qualität des Gebäudes wird der Mittelwert nach Mietenspiegel als sachgerecht bewertet.

Der Rohertrag des Gebäudes ermittelt sich wie folgt:

Ermittlung des Grundstücksrohertrages:	
Wohnfläche	108,92 m ²
Nettokaltmietzins monatlich/m ² Wohnfläche:	9,86 €/m ²
Nettokaltmietzins monatlich:	1.073,95 €
Grundstücksrohertrag jährlich:	12.887,41 €

4.2.4.2 Ermittlung des Grundstücksreinertrages

Der Reinertrag des Grundstücks ermittelt sich durch Abzug der Bewirtschaftungskosten von dem jährlichen Rohertrag des Bewertungsobjektes. Die Ansätze zu den Verwaltungs- und



Instandhaltungskosten wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Essen unverändert übernommen. Die Höhe der nichtumlagefähigen Betriebskosten wurde sachverständig geschätzt und umfasst zum Großteil die Kosten der Aufteilung des CO2 Preises nach dem Kohlenstoffdioxidaufteilungsgesetzes (CO2KostAufG).

Ermittlung des Grundstücksreinertrages:			
Marktüblicher Grundstücksrohertrag:			12.887,41 €
Bewirtschaftungskosten:	Kostenansatz:	Menge:	Kosten:
Verwaltungskosten:	351,00 €	1 WE	-351,00 €
Betriebskosten nicht umlagefähig:	1,20 €	108,92 m²	-130,70 €
Instandhaltungskosten:	13,80 €	108,92 m²	-1.503,10 €
Mietausfall:	2%	12.887,41 €	-257,75 €
Summe Bewirtschaftungskosten:			-2.242,55 €
Grundstücksreinertrag:			10.644,87 €

Der Grundstücksreinertrag des Grundstücks beträgt 10.644,67 € jährlich.

4.2.4.3 Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage

Der Reinertrag des Grundstücks muss um die Bodenwertverzinsung vermindert werden, um den Reinertrag der baulichen Anlage zu ermitteln. Im Rahmen des allgemeinen Ertragswertverfahrens ist zwischen den beiden Bestandteilen Grundstück und Gebäude zu unterscheiden.

Das Grundstück ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut, das keiner Abschreibung unterliegt. Das Gebäude und die Außenanlagen hingegen sind nur zeitlich begrenzt nutzbar. Diese unterliegen dem Wertverfall. Daher muss der Grundstücksreinertrag um die Verzinsung des Bodenwertes vermindert werden.

Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage:	
Grundstücksgröße:	399,00 m²
Bodenrichtwert:	350,00 €
Grundstückswert:	139.650,00 €
Grundstückswert (gerundet):	140.000,00 €
Liegenschaftszins:	0,75%
Bodenwertverzinsung	1.050,00 €
Reinertrag:	10.644,87 €
Bodenwertverzinsung:	-1.050,00 €
Gebäudereinertrag :	9.594,87 €

Der Reinertrag der baulichen Anlage beträgt 9.594,87 € jährlich.

4.2.4.4 Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage

Der um die Bodenwertverzinsung reduzierte Gebäudereinertrag wird nun über die Restnutzungsdauer kapitalisiert, um den Ertragswert der baulichen Anlage zu ermitteln. Die Restnutzungsdauer beträgt 32 Jahre. Durch die Restnutzungsdauer und den Liegenschaftszins ermittelt sich ein Barwertfaktor, der mit dem Gebäudereinertrag multipliziert wird.

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage	
Gebäudereinertrag:	9.594,87 €
Baujahr:	1959
Baualter:	66 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer in Jahren:	32 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	0,75%
Barwertfaktor:	28,36
Ertragswert der baulichen Anlage	272.068,67 €

Bezogen auf den jährlichen Gebäudereinertrag führt der Barwertfaktor zu einem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlage in Höhe von 272.068,67 €.

4.2.4.5 Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks

Dem Ertragswert der baulichen Anlage ist der Bodenwert hinzuzurechnen, um den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks zu ermitteln.

Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes:	
Kapitalisierter Gebäudereinertrag:	272.068,67 €
Bodenwert:	140.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	412.068,67 €

Der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjektes beträgt 412.068,67 €.

4.2.5 Marktanpassung

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) gibt vor, dass bei der Verkehrswertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse des jeweiligen Marktes, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, zu berücksichtigen sind. Da im Rahmen des Ertragswertverfahrens der vorläufige Verfahrenswert durch den Ansatz marktüblicher Erträge und einem objektspezifischen Liegenschaftszins ermittelt wurde, ist im Rahmen dieser Ertragswertermittlung keine weitere Marktanpassung vorzunehmen.

4.2.6 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Ertragswertes

Der vorläufige marktangepasste Ertragswert des Bewertungsobjektes wird auf

412.068,67 €

geschätzt. Um aus dem marktangepassten Ertragswert den Verkehrswert abzuleiten, sind in einem weiteren Schritt die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu bewerten.

4.3 Sachwertverfahren

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird aus der Summe des Bodenwertes und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen, sowie gegebenenfalls den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen, in der Regel im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie es sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Sachwert der Gebäude ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten, unter Berücksichtigung der folgend aufgeführten individuellen Merkmale, abzuleiten.

- Objektart



- Ausstattungsstandard
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)
- Baumängel und Bauschäden

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude in der Regel auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert des Gebäudes und Sachwerte der Außenanlagen, ergibt den vorläufigen Sachwert (Substanzwert des Grundstücks).

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse 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 sogenannter Sachwertfaktoren, führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Vorgaben zu der Anpassung des vorläufigen Sachwertes liefert der Gutachterausschuss der Gemeinde.

4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Bruttogrundfläche eines Normgebäudes mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die Ansätze der Normalherstellungskosten (NHK) wurden nach den Ausführungen der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 ermittelt. Dieser Ansatz entspricht dem Grundsatz der Modellkonformität. Die Vorgaben des Grundstücksmarktberichtes basieren ebenfalls auf den NHK 2010.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichen Ausbau- und Ausstattungsstandards. 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, der durch Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Baupreisindex

Die Anpassung der Normalherstellungskosten aus dem Baujahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt aus durch das Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex lag im 4. Quartal 2024, gegenüber dem Basisjahr 2010, bei 187,2 %.

4.3.2 Basisdaten

Zur Bewertung im Rahmen des Sachwertverfahrens sind die folgenden Basisdaten relevant.

Basisdaten	
Kostenkategorie:	NHK 2010
Baujahr ca.:	1959
Baualter ca.:	66
Modifizierte Restnutzungsdauer ca.:	32
Fiktive Gesamtnutzungsdauer:	98
Alterswertminderung (§23 ImmoWertV)	67,35%
Kategorie Kostenkennwert NHK 2010:	2.01
Regionalfaktor:	1
Anpassung Baupreisindex (BKI):	
Kostenkennwert 2010:	881,35 €/m ²
Index: 4. Quartal 2024 in %:	187,2
Index: 4. Quartal 2010 in %:	100,6
Prozentuale Veränderung:	86,1%
Angepasster Kostenkennwert:	1.640,05 €/m ²

Das Baujahr des Gebäudes führt unter Berücksichtigung der in Absatz 3.9.1.1 ermittelten modifizierten Restnutzungsdauer von 32 Jahren zu einer Alterswertminderung in Höhe von 67,35%. Zur Bestimmung des Kostenkennwertes wurden die gebäudespezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes den einzelnen Zustandsbeschreibungen des Normalherstellungskostenkataloges zugeordnet.

Standardstufe:	1	2	3	4	5	Wägungsanteil:	
Kostenansätze NHK 2010	615 €	685 €	785 €	945 €	1.180 €	Anteil:	Kostenwert:
Außenwände			x			23%	180,55 €/m ²
Dach			x			15%	117,75 €/m ²
Fenster / Außentüren				x		11%	103,95 €/m ²
Innenwände / Türen				x		11%	103,95 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen				x		11%	103,95 €/m ²
Fußböden				x		5%	47,25 €/m ²
Sanitärinstallation					x	9%	106,20 €/m ²
Heizung			x			9%	70,65 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung			x			6%	47,10 €/m ²
Gewogener Kostenkennwert:						881,35 €/m ²	

Auf der Grundlage der Wägungsanteile ermittelt sich ein gewogener Kostenkennwert in Höhe von 881,35 €/m² Bruttogrundfläche. Dieser Wert entspricht den Herstellungskosten des Gebäudes im Jahre 2010. Auf Grundlage der Entwicklung des Baupreisindex wird dieser Kostenkennwert auf den Wertermittlungstichtag berechnet.

Dem Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Essen ¹⁴ ist zu entnehmen, dass im Rahmen der Sachwertermittlung ein Regionalfaktor von 1 ermittelt wurde. Dieser Regionalfaktor gleicht die Kostenkennwerte an die regionalen Besonderheiten des Essener Marktes an. Eine Anpassung der Kostenkennwerte an den Essener Markt ist daher nicht erforderlich.

4.3.3 Vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus

Der an den Wertermittlungstichtag angepasste Kostenkennwert der gewogenen Standardstufe beträgt 1.640,05 €/m² Bruttogrundfläche. Im Rahmen des Sachwertverfahrens ist der Kostenkennwert nicht auf die Wohnfläche, sondern die Bruttogrundfläche nach der DIN 277 anzuwenden. Die Bruttogrundfläche entspricht der umbauten Grundflächen und wird an den Gebäudeaußenkanten gemessen. Für das Bewertungsobjekt wurde eine Bruttogrundfläche von

^{*14} Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Essen – Seite 58



231,27 m² aus den Plänen abgeleitet. Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt sich der folgende vorläufige Sachwert:

Kostenkategorisierung nach NHK 2010	
Indexierter Kostenkennwert:	1.640,05 €/m²
Bruttogrundfläche m²:	231,27 m²
Gebäudeherstellungskosten:	379.294,36 €
abzgl. Alterswertminderung:	- 255.454,75 €
Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert:	123.839,61 €
zzgl. Herstellungskosten der Außenanlagen (10%):	12.383,96 €
Sonstiges:	- €
Zeitwert Gebäude:	136.223,57 €
Grundstückswert:	140.000,00 €
Vorläufiger Sachwert:	276.223,57 €

Die Außenanlagen wurden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 10 % der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten angesetzt. Dem Zeitwert des Gebäudes ist der marktkonforme Bodenwert des Hausgrundstücks hinzuzurechnen, der in Absatz 3.8.2 ermittelt wurde.

Aus dem Zeitwert des Gebäudes und des Grundstückswertes, ermittelt sich der vorläufige Sachwert des Einfamilienhauses in Höhe von 276.223,57 €.

4.3.4 Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert ist durch geeignete Sachwertfaktoren an die Marktgegebenheiten anzupassen. Sachwertfaktoren werden durch den Gutachterausschuss ermittelt und in dem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Im Zuge der Kaufpreisauswertungen wurden durch den Gutachterausschuss gemäß § 21 Absatz 3 ImmoWertV Sachwertfaktoren aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise, zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten berechnet.

Der Gutachterausschuss hat einen Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Mittelwert von 1,35¹⁵ ermittelt. Die Spanne des Sachwertfaktors beginnt bei 0,75 und endet bei 1,93. Der Median entspricht einem Wert von 1,31 bei einer Standardabweichung von 0,27.

Die dem Mittelwert des Sachwertes zu Grunde liegenden Rahmendaten entsprechen dem Wertermittlungsobjekt weitgehend. Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes weicht mit 32 geringfügig von den Vorgaben des Sachwertfaktors ab. Gleiches gilt für die Wohnfläche sowie die Grundstücksgröße und den Kaufpreis.

Nach sachverständiger Einschätzung ist eine leichte objektspezifische Anpassung des Sachwertfaktors notwendig. Daher wird der Sachwertfaktor objektspezifisch auf den Faktor 1,50 angepasst.

Unter Berücksichtigung des Sachwertfaktors wird der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes an die Marktbedingungen des Essener Immobilienmarktes angepasst.

Vorläufiger Sachwert:	276.223,57 €
Sachwertfaktor:	1,50
Korrekturwert:	138.111,79 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	414.335,36 €

^{*15} Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Essen – Seite 33 Absatz 5.1.3.1.



4.3.5 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes wird auf

414.335,36 €

geschätzt. Um aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert den Verkehrswert abzuleiten, sind in einem weiteren Schritt die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu bewerten.

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

5.1 Allgemeines

Nach den Vorgaben des § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Das Bewertungsobjekt weist Merkmale auf, die wie folgt bewertet werden:

5.2 Gartenfläche

Das Bewertungsobjekt umfasst eine Grundstücksgesamtfläche von 739 m². Das Hausgrundstück wurde mit einer Grundstücksfläche von ca. 399 m² bereits bewertet und in den Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren berücksichtigt. Die zu bewertende Gartenfläche hat eine Grundstücksfläche von ca. 340 m².

Der Sachverständige weist darauf hin, dass für die Aufteilung der Flächen keine Vermessung der einzelnen Grundstücksteilflächen erfolgt ist. Die Grundstücksflächen wurden durch das Geoinformationssystem TIM-Online.nrw bestimmt. Bei Aufmaß der Flächen kann es zu leichten Abweichungen kommen, die jedoch keinen nennenswerten Einfluss auf die Ermittlung des Verkehrswertes haben würden.

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und darf nicht bebaut werden. Der Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Essen hat für Gartenflächen mit direktem Bezug zu Hausgrundstücken Wertansätze ¹⁶ veröffentlicht.

In Abhängigkeit von der Tiefe des Hausgrundstücks wurden Wertansätze aus 53 Kauffällen ausgewertet. Wertansätze in einer Spanne von 6 % bis 91 % des Bodenrichtwertes wurden ermittelt. Der Median dieser Spanne liegt bei 33 %. Nach sachverständiger Einschätzung ist für die zu bewertende Teilfläche ein Wertansatz in Höhe von 33 % vom Bodenrichtwert sachgerecht. Daraus leitet sich die folgende Berechnung ab:

Grundstücksfläche gesamt:	739,00 m²
Gartengrundstück ca.:	340,00 m ²
Hausgrundstück ca.:	399,00 m ²
Bodenrichtwert:	350,00 €/m ²
Wertansatz für Gartengrundstück:	33%
angepasster Bodenrichtwert:	115,50 €/m ²
Verkehrswert Gartengrundstück:	39.270,00 €
gerundet:	39.000,00 €

Das Gartengrundstück wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal mit einem Verkehrswert in Höhe von 39.000 € berücksichtigt.

^{*16} Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Essen, Absatz 4.6.1



Eine Bewertung dieser Grundstücksfläche auf der Grundlage des ungekürzten Bodenrichtwertes wäre nicht sachgerecht, da es sich bei diesen Flächen nicht um baureife Grundstücksflächen handelt. Die Vorgaben des Bebauungsplanes lassen darauf schließen, dass eine Bebauung dieser Gartenfläche nicht genehmigt werden würde. Die Grundstücksflächen liegen vollständig außerhalb der Baugrenzen und Baulinien.

5.3 Garage

Auf dem zur Straßenseite hin gelegenen Grundstücksteil befindet sich eine Garage. Der Bau dieser Garage wurde im Juni 1966 durch den Bauschein Nr. 63-2-50-198/66 bauordnungsrechtlich genehmigt.

Auf die generelle Vorgehensweise eines Sachwertverfahrens wurde bereits eingegangen. Die Wertermittlung basiert ebenfalls auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010. Die Garage wurde als Standardgarage in massiver Bauweise ausgeführt und der Kostenkategorie 14.1 mit der Standardstufe 4 zugeordnet.

Der Garage wird eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren zugesprochen. Unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 74 Jahren ermittelt sich eine Alterswertminderung von 79,73 %.

Basisdaten	
Kostenkategorie:	NHK 2010
Baujahr:	1966
Baualter:	59
Geschätzte Restnutzungsdauer ca.:	15
Fiktive Gesamtnutzungsdauer:	74
Alterswertminderung (§23 ImmoWertV)	79,73%
Kategorie Kostenkennwert NHK 2010:	14.1
Standardstufe:	4
Regionalfaktor:	1
Anpassung Baupreisindex (BKl):	
Kostenkennwert 2010:	485,00 €/m²
Index: 4. Quartal 2024 in %:	187,2
Index: 4. Quartal 2010 in %:	100,6
Prozentuale Veränderung:	86,1%
Angepasster Kostenkennwert:	902,50 €/m²

Unter Berücksichtigung des Kostenkennwertes und Anpassung dieses Kennwertes an den Baupreisindex, ermittelt sich ein an die heutige Kostensituation angepasster Kostenkennwert in Höhe 902,50 € je m² Bruttogrundfläche.

Kostenkategorisierung nach NHK 2010	
Indexierter Kostenkennwert:	902,50 €/m²
Bruttogrundfläche m²:	17,91 m²
Gebäudeherstellungskosten:	16.163,95 €
abzgl. Alterswertminderung:	- 12.887,48 €
Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert:	3.276,48 €
zzgl. Herstellungskosten der Außenanlagen (5%):	163,82 €
Sonstiges:	- €
Zeitwert Gebäude inkl. Außenanlagen:	3.440,30 €

Die Außenanlagen wurden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 5 % der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten angesetzt. Der Bodenwert bleibt hier unberücksichtigt, da dieser bereits in den vorherigen Verfahren vollumfänglich berücksichtigt wurde. Aus dem Zeitwert der Garage, ermittelt sich der vorläufige Sachwert Höhe von 3.440,30 €.

5.4 Ausbauflächen im Spitzboden

Die Flächen im Spitzboden des Bewertungsobjektes wurden hochwertig zu Wohnflächen ausgebaut und über eine Wendeltreppe von dem Dachgeschoss aus erschlossen. Zur Belichtung



wurden Dachflächenfenster verbaut. Es wurden zwei Räume und ein kleines WC mit Handwaschbecken geschaffen. Die Kosten für diese Arbeiten wurden sachverständig wie folgt geschätzt:

Gewerk:	Schätzkosten ca.:
Gäste WC	4.000 €
Elektroarbeiten	2.000 €
Malerarbeiten	1.500 €
Innentüren	1.000 €
Bodenbelag	1.500 €
Dachflächenfenster	3.500 €
ca.:	13.500 €

Für diese Flächen im Spitzboden des Bewertungsobjektes liegt keine bauordnungsrechtliche Genehmigung vor. Eine Genehmigung liegt lediglich für die Wohnflächen im Erdgeschoss und Dachgeschoss des Gebäudes vor. Daher wurden die Flächen des Spitzbodens weder im Ertragswert- noch im Sachwertverfahren berücksichtigt.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung werden nicht die tatsächlichen Kosten der für diese Arbeiten berücksichtigt. Maßgeblich ist die Höhe eines möglichen Zuschlages, der von einem Käufer bei Ankauf des Gebäudes gezahlt werden könnte.

Vor dem Hintergrund des guten baulichen Zustands dieser Flächen wird die Höhe eines Zuschlages auf den Verkehrswert in Höhe von

9.000 €

geschätzt.

Um diese Flächen als Wohnraum nutzen zu können, ist eine nachträgliche Genehmigung bei dem Bauordnungsamt der Stadt Essen zu beantragen. Ob im Rahmen dieser nachträglichen Genehmigung Kosten für weitere brandschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen entstehen, kann im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht beurteilt werden.

Aus sachverständiger Sicht sollte hierzu möglichst vor einem Ankauf des Gebäudes ein Gespräch mit dem Bauordnungsamt der Stadt Essen geführt werden.

6 Ableitung des Verkehrswertes

6.1 Allgemeine Grundsätze

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl der Wertermittlungsverfahren ist zu begründen.

6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus. Die Bewertung des Objektes erfolgt auf der Basis des Ertrags- und Sachwertverfahrens. Die Bewertungsergebnisse stellen sich, unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie folgt dar:



	Ertragswert	Sachwert
Vorläufiger Verfahrenswert:	412.069 €	276.224 €
Marktanpassung:	- €	138.112 €
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	412.069 €	414.335 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Gartengrundstück:	39.000 €	39.000 €
Garage:	3.440 €	3.440 €
Ausbau Spitzboden:	9.000 €	9.000 €
Verkehrswert:	463.509 €	465.776 €
Verkehrswert (gerundet):	460.000 €	470.000 €

6.3 Ableitung des Verkehrswertes

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wird der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren abgeleitet. Die Wertansätze des Ertragswertverfahrens dienen der Plausibilisierung. Der Gutachterausschuss hat auf Anfrage mitgeteilt, dass für die Lage des Bewertungsobjektes keine vergleichbaren Kauffälle ermittelt werden konnten. Somit liegt keine Datengrundlage für die Berechnung eines Vergleichswertverfahrens vor.

Bei der Bewertung von Einfamilienhäusern steht der Sachwert der baulichen Anlagen im Fokus. Einfamilienhäusern dienen nicht vornehmlich der Erzielung von Mieterträgen. Für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert spricht auch die Datengrundlage. Alle für eine Sachwertermittlung relevanten Daten liegen nachvollziehbar und schlüssig vor. Dies bezieht sich auf die Bewertung des Grundstücks, bei der aktuelle Bodenrichtwertdaten der Stadt Essen genutzt werden konnten. Die Dokumentation des Gebäudes durch Grundrisse und Flächenangaben ist nachvollziehbar und schlüssig. Der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte und für das Sachwertverfahren maßgebliche Sachwertfaktor, ermöglicht eine Anpassung an den Grundstücksmarkt.

Die Bewertung im Rahmen des Ertragswertverfahren führt zu einem niedrigeren Verkehrswert. Auch für diese Verfahren liegen verlässliche Daten zur Bestimmung des Baujahres, sowie der Ermittlung der Restnutzungsdauer vor. Dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2025 konnten Angaben zum Liegenschaftszins eindeutig entnommen werden. Der qualifizierte Mietenspiegel 2024 der Stadt Essen gibt den marktüblich erzielbaren Mietertrag für dieses Gebäude nachvollziehbar und deutlich vor. Die wesentlichen Faktoren zur Ermittlung des Ertragswertes, konnten nachvollziehbar ermittelt werden und führen zu einem marktgerechten Verkehrswert.

Mit einer Abweichung von lediglich -10 T€ liegt der Ertragswert leicht unter dem Sachwert. Die geringe Abweichung von lediglich -2,1 % plausibilisiert den ermittelten Sachwert.

Der Verkehrswert des Einfamilienhauses Flakering 28, 45277 Essen, Überra-Holthausen, Grundbuch von Holthausen, Flur 13, Flurstück 122, Blatt 1596, wird auf Grundlage des Sachwertverfahrens, zum Wertermittlungsstichtag am 27. Juni 2025, auf

470.000 €

(vierhundsiebzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Das Gutachten ist auf den Wertermittlungsstichtag bezogen und nur für den Auftraggeber sowie für den angegebenen Zweck bestimmt. Auftragsgemäß soll durch dieses Gutachten keine Schutzwirkung zugunsten Dritten entstehen. Die Haftungsdauer beträgt zwei Jahre ab



Ausstellungsdatum und ist auf grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz beschränkt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Sachverständigen gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009).

Bochum, 1. August 2025



Sachverständiger für Immobilienwertermittlung (TÜV)
Dipl. Wohnungs- und Immobilienwirt (FWI)

7 Anlagen

7.1 Liegenschaftskarte



7.2 Außenaufnahmen Einfamilienhaus



Ansicht Straßenseite



Ansicht Gebäuderückseite



Ansicht Giebelseite



Ansicht Garage



Ansicht Gartengrundstück hinter dem Wohnhaus





Ansicht Holzhütte im Gartenbereich

7.3 Außenaufnahmen Gartengrundstück



Ansicht separiertes Gartengrundstück neben dem Wohngebäude





Gartenseite des separaten Gartengrundstücks

7.4 Bilder der Wohnräume



Eingangsbereich mit Treppenhaus und Diele





Erdgeschoss: Wohnzimmer und Küche



Erdgeschoss: Gäste-WC / Blick Wohnzimmer zu Giebelseite





Dachgeschoss: Wohnraum zur Straßenseite / Treppenaufgang Spitzboden



Dachgeschoss: Badezimmer





Dachgeschoss: Wohnraum zur Gartenseite



Staffelgeschoss: Raum mit Treppenaufgang / Raum zur Straßenseite





Staffelgeschoss: WC-Bereich und Hauptraum mit Treppenaufgang

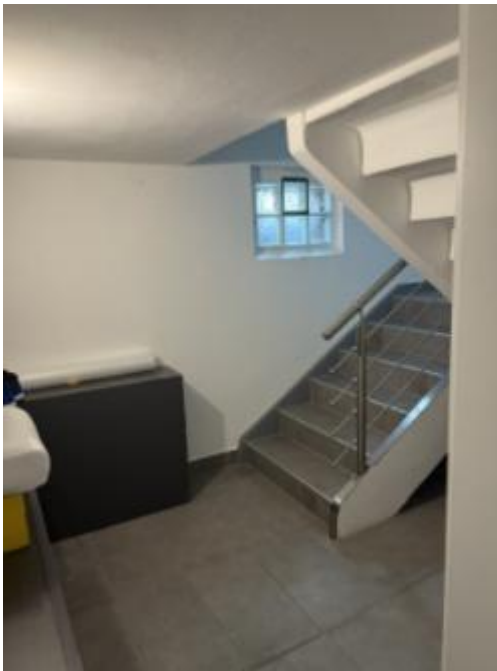


Kellergeschoss: Badezimmer und Raum zur Gartenseite





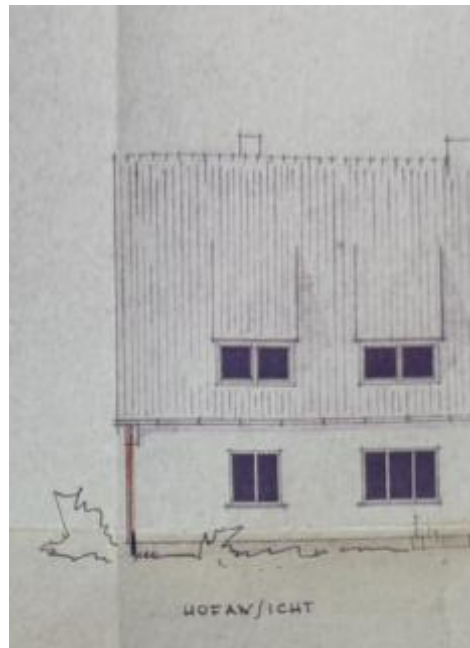
Kellergeschoss: Gasheizung und Sicherungskasten



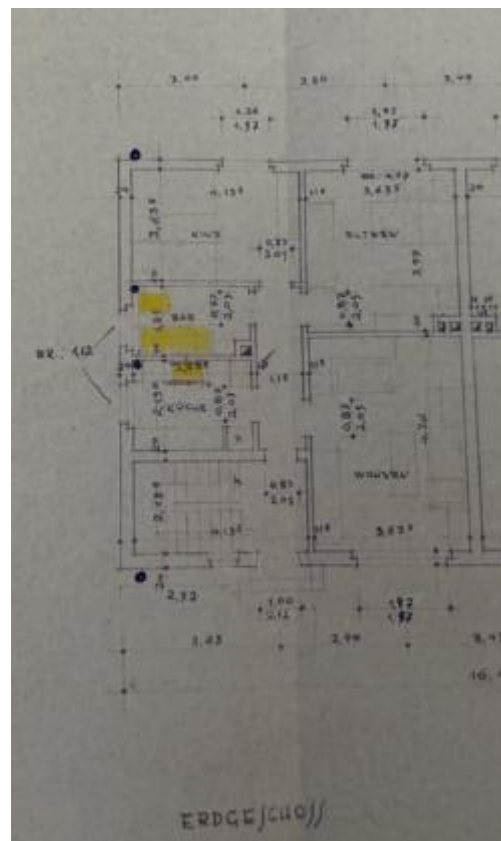
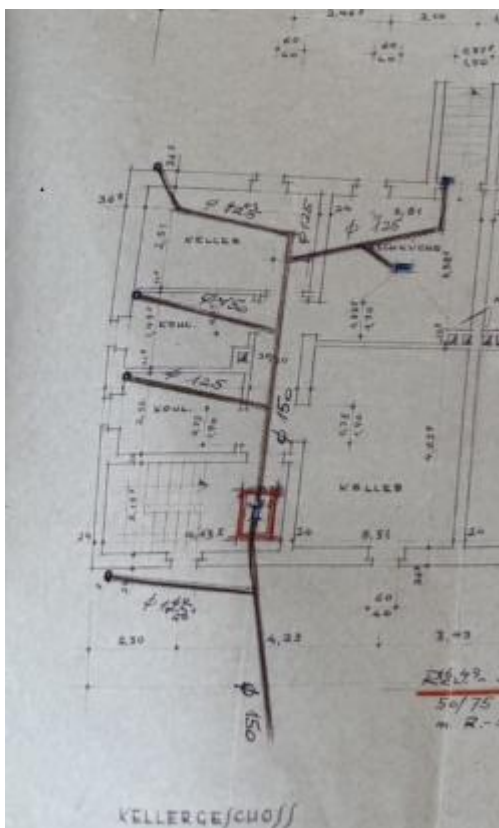
Kellergeschoss: Treppenabgang vom Erdgeschoss



7.5 Grundrisse und Ansichten

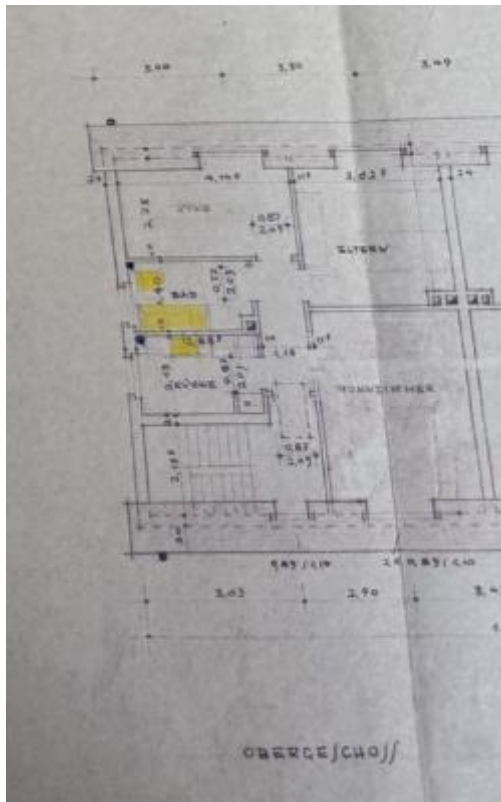


Vorder- und Rückansicht

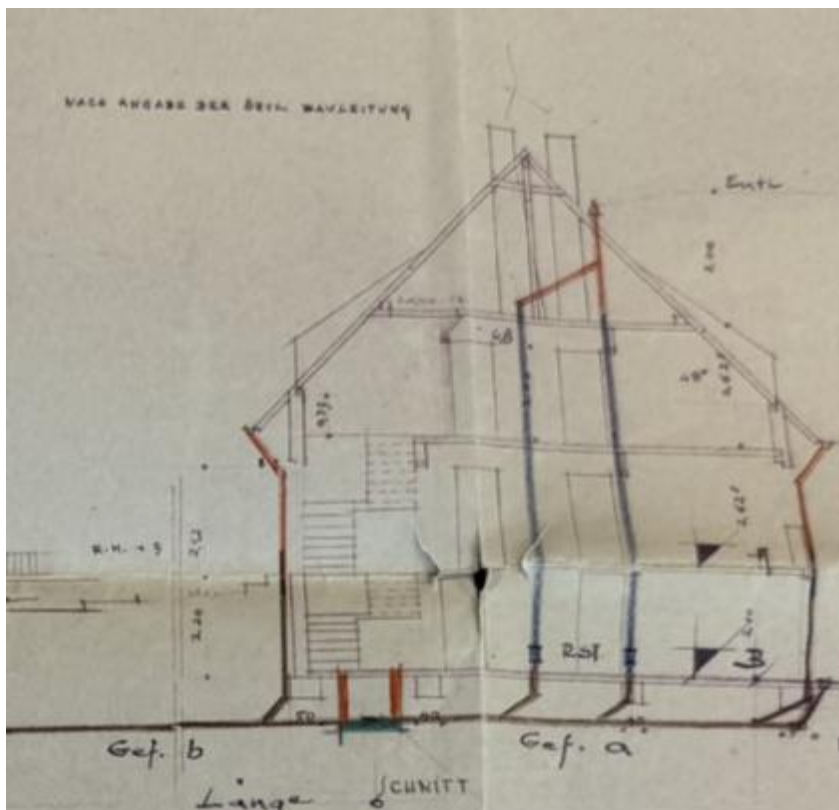


Grundriss Keller und Erdgeschoss Grundrisse wurden leicht geändert!





Grundriss Dachgeschoss wurden leicht geändert!



Gebäudeschnitt



7.8 Deckblatt Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 34 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

131 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

148 kWh/(m²·a)

Registriernummer ² NW-2019-002843166
 (oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf				
Ist-Wert	kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	kWh/(m ² ·a)	
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}				
Ist-Wert	W/(m ² ·K)	Anforderungswert	W/(m ² ·K)	
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)		☐	eingehalten	

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4109-8 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☒ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
 (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

131 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	0 %
		0 %
		0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:	0	kWh/(m ² ·a)
Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H _{tr} :	0	W/(m ² ·K)

Vergleichswerte Endenergie

7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ freiwillige Angabe
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
⁵ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
⁶ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

