

anonymisierte Version des Gutachtens

10.02.2026

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

Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäftsnummer:

180 K 43/25



Objekt: mit einem **Einfamilienhaus** bebautes Grundstück in
45329 Essen, Winkhausstraße 34 B,
Gemarkung Altenessen, Flur 10, Flurstück 78,
Grundbuch von Altenessen Blatt 479

Verkehrswert: **493.000,00 Euro**

Wertermittlungsstichtag: 11.12.2025
(= Qualitätsstichtag)

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	6
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	6
1.2 Gestalt und Form	12
1.3 Erschließungszustand	13
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	15
2. Gebäudebeschreibung	18
2.1 Fotoreportage	19
2.2 Ausführung und Ausstattung	21
2.3 Massen und Flächen	29
3. Verkehrswertermittlung	31
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	31
3.2 Bodenwertermittlung	33
3.2.1 Bodenrichtwert	33
3.3 Sachwertermittlung	38
3.3.1 Sachwert Flurstück 78, Einfamilienhaus	43
3.4 Ertragswertermittlung	46
3.4.1 Mietwertermittlung	50
3.4.2 Ertragswert Flurstück 78, Einfamilienhaus	52
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	53
3.5.1 Verkehrswert Flurstück 78, Einfamilienhaus	53

Anlagen:

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

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 16.10.2025:

XXXXXXXXXX

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßen und Verkehr der Stadt Essen, Anliegerbescheinigung, vom 06.02.2026.
 - 1.2 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation:
<https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>
 - 1.3 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 20.11.2025.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen vom 28.10.2025.
 - 1.5 Schreiben des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen, Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 21.11.2025.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 31.10.2025.
 - 1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen-Altenessen, Grundbuch von Altenessen, Blatt 479, vom 22.05.2025.
 - 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 Hausakte der Stadt Essen.
 - 1.13 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen: <https://geoportal.essen.de/laermkarte/>
 - 1.14 Einsicht in die Starkregenkarte: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 11.12.2025.
Teilnehmer:
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Frau Lara Dodel, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel

Das zu bewertende Objekt konnte am Termin nur von außen besichtigt werden, da die Eigentümerin nicht zum eingeladenen Termin erschien und auch niemand die Tür öffnete. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, können keine genauen Aussagen über die aktuelle Ausstattung und den aktuellen Zustand gemacht werden. Die Bewertung erfolgt in Absprache mit dem Amtsgericht Essen ohne Innenbesichtigung und ohne Sicherheitsabschlag.

- 2.2 Arbeiten die von der Mitarbeiterin Lara Dodel erstellt wurden: Fotoreportage am Ortstermin.
3. Eigentümer: xxx
4. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 11.12.2025 festgelegt.
5. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 62 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit 7 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich wurde eine anonymisierte Internetversion als PDF und eine PDF des Gutachtens gefertigt.

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-Altenessen-Nord.

Die einstige Ortschaft Altenessen, im Norden von Essen, wurde aus verwaltungstechnischen Gründen in die beiden Stadtteile Altenessen-Nord und Altenessen-Süd aufgeteilt. Altenessen-Süd grenzt im Süden an das Nordviertel und liegt somit näher an der Innenstadt von Essen. Mit 17.000 EinwohnerInnen ist Altenessen-Nord der kleinere Teil von Altenessen. Er grenzt mit dem Rhein-Herne-Kanal an Karnap, dem nördlichsten Stadtteil Essens.

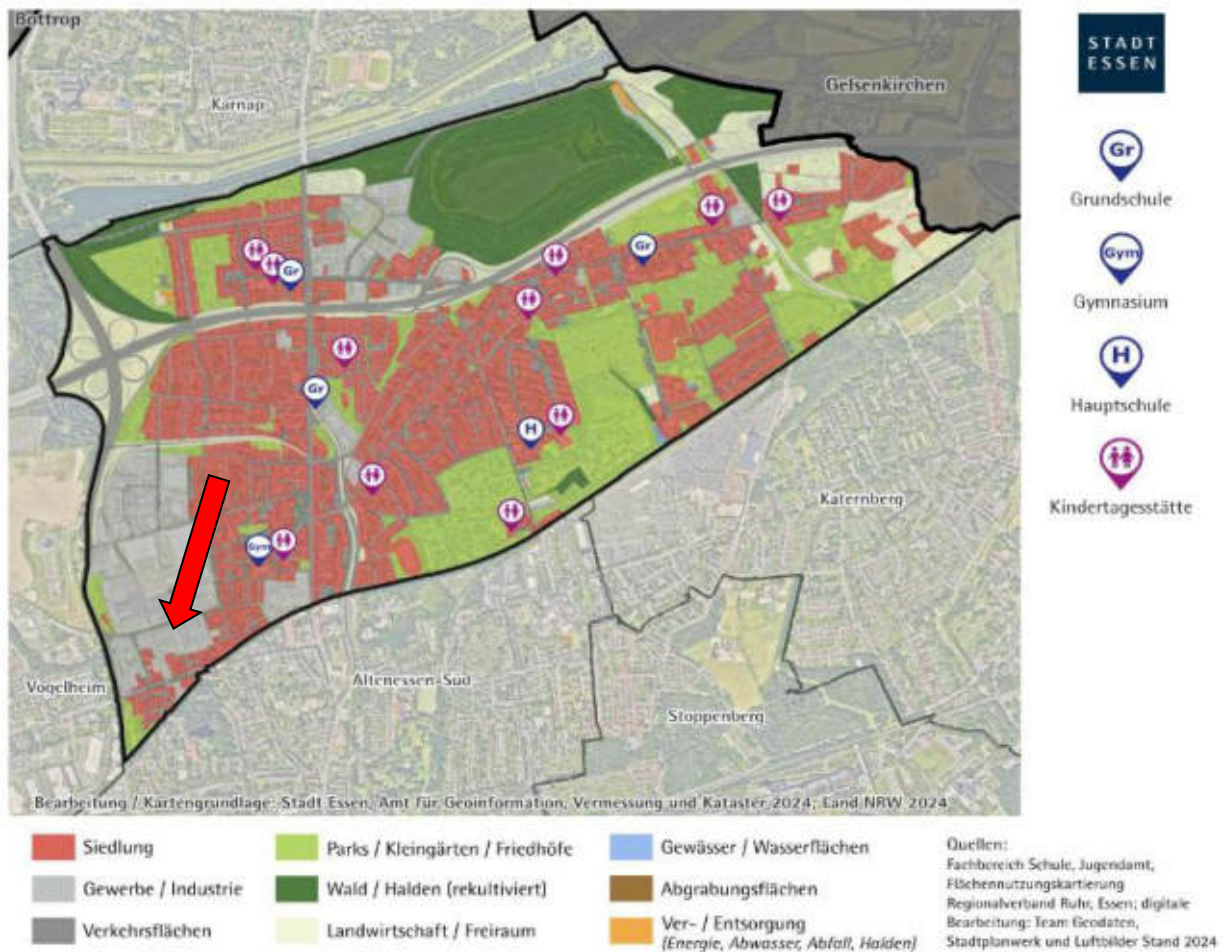
Die Entfernung zum Ortskern von Essen, bzw. zum Hauptbahnhof, beträgt ca. 6,1 km in südlicher Richtung. Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Norden in ca. 1,7 km Entfernung an der Auffahrt Essen-Nord zur A 42.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Einfache Wohnlage, Lageklasse 1 gemäß Mietspiegel Essen 2022.

Entlang der Hauptachsen, insbesondere der Altenessener Straße in ca. 300m Entfernung, finden sich zahlreiche kleinteilige Gewerbebetriebe, Dienstleister sowie Einzelhandelsangebote des täglichen Bedarfs sowie eine Shopping Mall, das Allee Center. Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur Bundesstraße B224 sowie mehreren innerstädtischen Verbindungsstraßen gut ausgeprägt. Der öffentliche Nahverkehr wird durch die U-Bahnstation Karlsplatz in 700m Entfernung sowie verschiedene Buslinien gewährleistet, z.B. die Haltestelle Winkhausstraße in ca. 240m Entfernung.

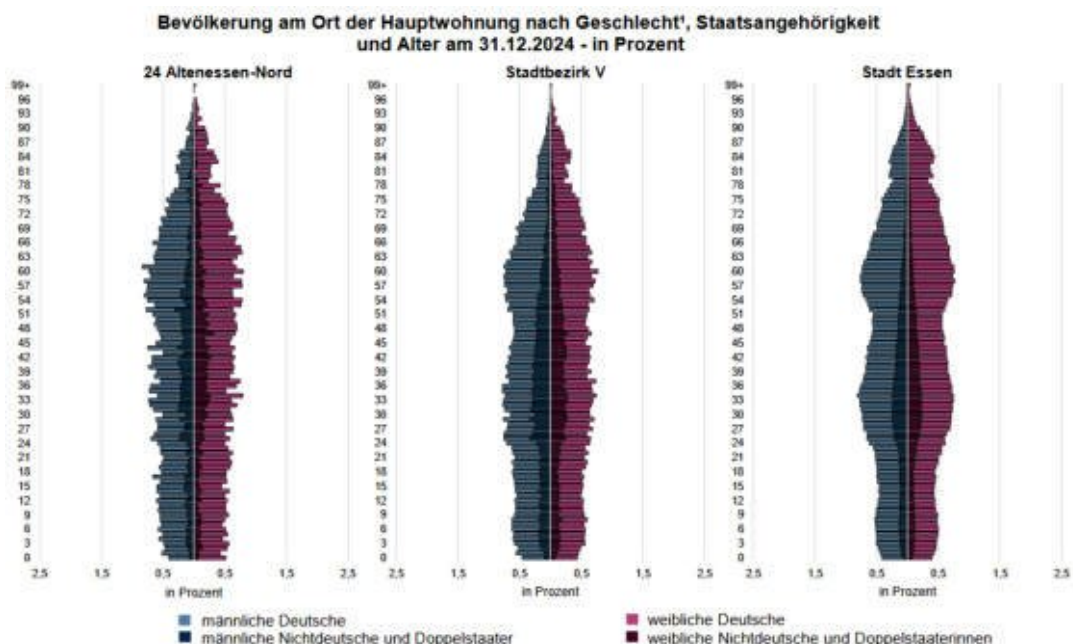
Für Details siehe nachfolgende Übersicht der Stadt Essen:

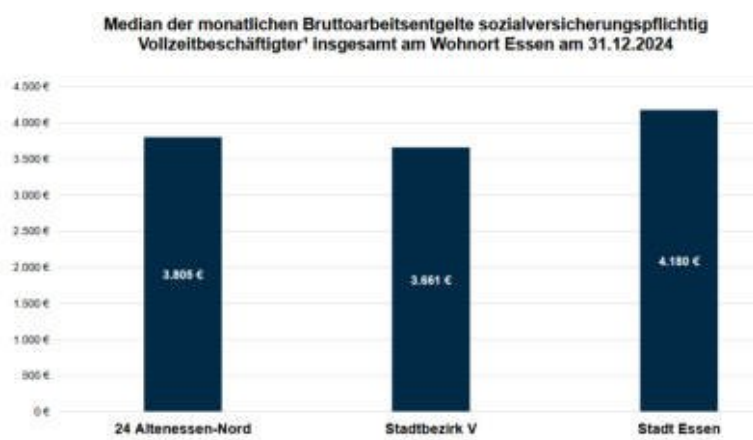
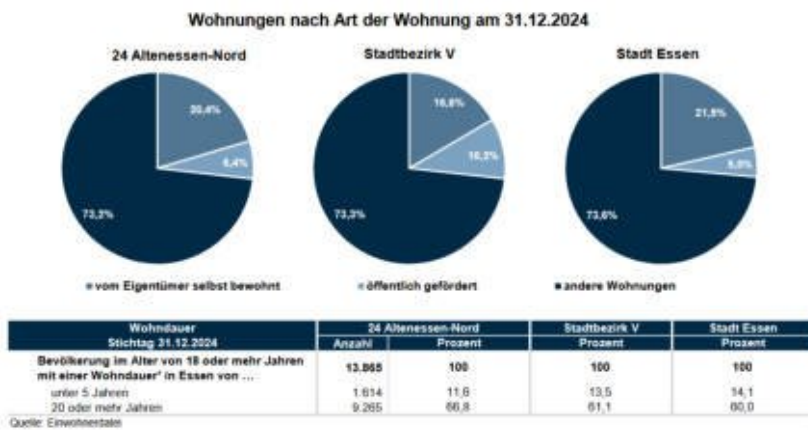


Quelle: https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/12/ein_blick_auf_stadtteile

Statistische Daten:

Altenessen-Nord: Bevölkerungspyramide, Arten der Wohnung, Bruttoarbeitsentgelt



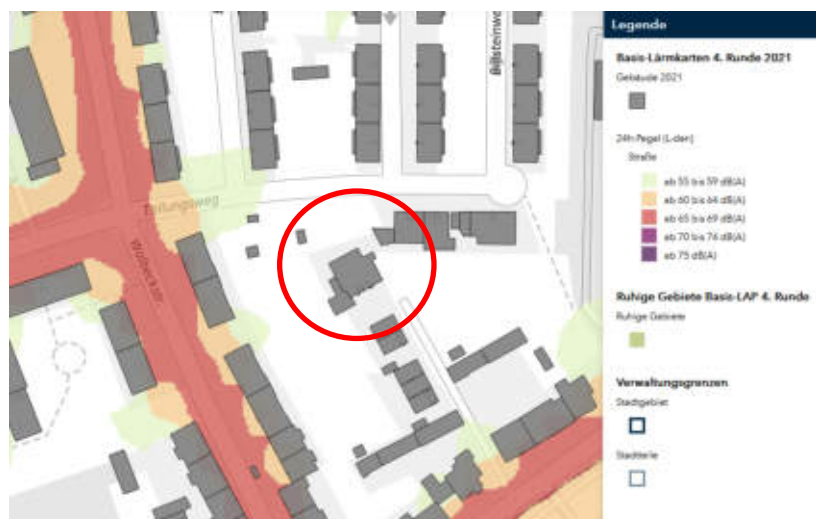


Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut. Die nähere Umgebung ist ein Wohngebiet, geprägt durch eine inhomogene Wohnbebauung sowie ein Industriepark.

Immissionen:

Laut Lärmkarte der Stadt Essen sind keine Lärmbelastungen zu erwarten. Siehe nachfolgender Auszug im Bereich des zu bewertenden Grundstücks:



Starkregenerenisse:

Nachfolgend ein Auszug aus der Starkregenkarte der Stadt Essen, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks:



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 Starkregenerenisse 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 – Altenessen-Nord eingefügt:



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

1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden Flurstück 78 eingefügt (unmaßstäblich):



Flurstück 78:

Straßenfront:	Keine. Das Grundstück wird über das vorgelagerte Nachbargrundstück Flurstück 77 erschlossen.
Mittlere Breite:	Ca. 47,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 27,00 m.
Grundstücksgröße:	1.277 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig, trapezförmig.
Topografie:	Überwiegend eben.
Gartenausrichtung:	Südwest.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Winkhausstraße</i> : Öffentliche Straße. Zufahrt über eine Sackgasse als Stichstraße der Winkhausstraße.
Straßenausbau:	<i>Winkhausstraße</i> : Asphaltierte Fahrbahn, mit Gehweg und Parkmöglichkeiten einerseits und einer mit Bäumen bepflanzten Böschung andererseits. Die Zufahrt über die Stichstraße ist mit Betonsteinen gepflastert.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Auszug aus dem Schreiben der Stadt Essen, Amt für Straßen und Verkehr:

Anliegerbescheinigung
für das Grundstück in Essen

Lagebezeichnung Winkhausstr. 34b		
Gemarkung	Flur	Flurstück
Altessen	10	78

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

- die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) getilgt sind
- keine straßenbaulichen Maßnahmen im betroffenen Bereich vorhanden sind
- die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) getilgt sind

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-Ände-

runngesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom.
Weitere Anschlüsse unbekannt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Auf dem zu bewertenden Grundstück wurde ein freistehendes Wohnhaus errichtet. Das Grundstück wird im Süden, Osten und Westen durch bebaute Nachbargrundstücke begrenzt. Im Norden befindet sich ein unbebautes Freizeitgrundstück. Das südliche Grundstück ist überbaut und wird mitgenutzt, obwohl dieses ein Fremdgrundstück ist. Die Grundstückseinfriedung mit Holzzaun und Hecke umfasst beide Grundstücke.

Gemäß Flurkarte hat das zu bewertende Gebäude über die südliche Grundstücksgrenze hinweg gebaut. Siehe Auszug aus tim.online.nrw.de:



Die überbaute Fläche beträgt ca. 18 m². Es handelt sich deshalb um einen Überbau. Der südliche Nachbar hat das Recht auf eine Überbaurente bzw. kann er bei einem so genannten unerlaubten Überbau den Abriss verlangen.

Außerdem steht ein Garagengebäude auf dem Flurstück 77, welches ggf. auch von den Eigentümern des zu bewertenden Gebäudes errichtet worden sein könnte, da diese im augenscheinlich funktionalen Zusammenhaus zum Wohnhaus stehen. Dies konnte jedoch nicht geklärt werden, da die Eigentümerin keinen Kontakt erlaubte und auch die zugesandte Checkliste nicht beantwortete. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die auf Flurstück 77 stehende Garage auch diesem Nachbarflurstück angehört.

Bezüglich des Überbaues wird davon ausgegangen, dass ggf. ein Teilabriss erfolgen muss (bis auf die eigene Grundstücksgrenze). Die diesbezügliche Wertminderung wird mit 20.000 € geschätzt.

Anmerkung: Die Höhe der Geldrente für einen Überbau entspricht im Allgemeinen der zum Zeitpunkt des Überbaus angemessenen jährlich Verzinsung der überbauten Fläche (Bezugsmaßstab Bodenwert).

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abt. II des Grundbuchs von Altenesse Blatt 479 besteht keine Eintragung.

Anmerkung Abteilung III:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Essen besteht zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks keine Eintragung.

Bergbau:

Das zu bewertende Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Cölner Bergwerks Verein“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.
Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Cölner Bergwerks Verein“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON

SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.

Weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 3.

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.

Entwicklungsstufe Baureifes Land.
(Grundstücksqualität):

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.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass im Rahmen von behördlichen Ermittlungen, auch unabhängig von Anfragen oder Auskünften, eine Auswertung von hier vorliegenden Informationen grundsätzlich auch zu einer veränderten Beurteilung führen und möglicherweise eine Erfassung im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten zur Folge haben kann.

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.
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.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Gem. § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.:

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 der Gebäude: 2-geschossiges **Einfamilienhaus**, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert. Massiver Mauerwerksbau mit flach geneigtem Satteldach. Eingeschossiger Anbau mit Flachdach.

Baujahr: **Wohnhaus** ursprünglich 1897. Ca. **1963/64:** An- und Umbau.

Genehmigung Nr. 65-4-1991/58, Hebebuch Nr. 636554 vom 31.05.1960 zur Entwässerungsanlage und Anschluss an den Kanal.

Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 63-2-30094/62 vom 25.10.1962 für „den An- und Umbau des Wohnhauses“.

Rohbauabnahme am 19.02.1963.

Gebrauchsabnahme am 16.07.1963.

1. Nachtrag für „die Konstruktion für den Umbau des Wohnhauses“ vom 20.02.1964.

Abnahme am 30.12.1964 für den An- und Umbau sowie Anschluss an den Stichkanal.

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild

Blick auf die Zufahrt. Von der Straße aus erreicht man zunächst das Nachbargrundstück Flurstück 77, mit dem das zu bewertende Grundstück gemeinsam eingefriedet ist.



Bild 02

Übersichtsbild

Blick auf das Zufahrtstor, welches sich auf dem Nachbarflurstück 77 befindet. Es zeigt starke Abnutzungserscheinungen und ist instand zu setzen oder zu erneuern.



Bild 03

Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit flach geneigtem Satteldach. Außenfassaden in Sichtmauerwerk, gestrichen bzw. Giebel verputzt und gestrichen, Eckbereiche mit Klinkersteinen. Die Rollläden waren zum größten Teil heruntergelassen. Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden.

Die Grundstücksgrenze verläuft tatsächlich nahe an der Hausseite entlang.



Bild 04
Übersichtsbild

Ausschnitt mit Blick auf den Hauseingang an der Nordostseite.

Eine Hauseingangsüberdachung wurde nach hinten und rechts verlängert, vermutlich um noch Nebenräume unterzubringen.



Bild 05
Übersichtsbild

Blick auf den oberen rechten Teil der Rückfassade, die von der Straße aus aufgenommen wurde. Die Dacheindeckung zeigt sich stark vermoost.

Das flach geneigte Satteldach ist zu niedrig, als dass es für Aufenthaltsräume nutzbar wäre.



Bild 06
Übersichtsbild

Blick weiter nach links auf den Bereich mit Loggia im Obergeschoss.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-
sichtigung 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 vorherr-
schenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen kön-
nen 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 Aus-
führung 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 Baumateria-
lien wurden nicht durchgeführt.

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

Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden. Folglich kann keine Aussage über
Aufteilung, Ausstattung und Zustand der Innenräume gemacht werden. Die nach-
folgende Beschreibung bezieht sich auf die vorhandenen Planunterlagen aus der
Hausakte. Außerdem gab es eine detaillierte Baubeschreibung in der Hausakte, die
nachfolgend eingefügt wird. Da diese jedoch aus dem Umbaujahr 1963/64 ist, ist
ungewiss inwieweit Veränderungen stattgefunden haben.

- KG:** Keine Unterkellerung.
- EG:** Hauseingang, Treppe zum OG, Diele, Bad, WC, Kü-
che, 5 Zimmer sowie Kellerersatzräume. Hinterer
Anbau. Neben dem Hauseingang scheint es einen An-
bau zu geben, vermutlich zur Unterbringung von Ne-
benräumen.
- OG:** Treppe, Diele, Bad, 5 Zimmer, Loggia. Vermutlich
umlaufender Balkon an der Rückfassade.
- Spitzboden:** Augenscheinlich nicht ausgebaut und aufgrund der
geringen Dachneigung und Stehhöhe nicht als Wohn-
raum ausbaufähig.

Rohbau:

Umfassungswände:	Mauerwerk, ca. 24 bis 30 cm stark, lt. Planunterlagen. Außenfassaden mit Sichermauerwerk und Anstrich bzw. verputzt und gestrichen. Eckbereiche mit Klinkersteineinfassungen.
Innenwände:	Mauerwerk, ca. 12 bis 25 cm stark, lt. Planunterlagen.
Geschossdecken:	Holzbalkendecken im alten Gebäudeteil, Stahlbetondecken im neuen Teil (d.h. von 1963) lt. Baubeschreibung und Planunterlagen.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion lt. Baubeschreibung.
Dachform:	Flach geneigtes Satteldach, Anbau mit Flachdach.
Dachdeckung:	Zementdachpfannen. Frankfurter Pfannen lt. Baubeschreibung
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zink lt. Baubeschreibung.

Ausbau:

Fenster:	Die Fenster waren zum Großteil mit Rollläden verschlossen, so dass der Fenstertyp nicht festgestellt werden konnte. Rollläden aus Holz sind augenscheinlich an den meisten Fenstern vorhanden. Außenfensterbänke soweit erkennbar aus Granit. Tlw. Glasbausteinfenster.
Fußböden:	Schwimmender Estrich, darauf Parkett, Steinzeug- oder Kunststeinplatten und Solfnhoferplatten lt. Baubeschreibung.
Wände:	Unbekannt.
Decken:	Unbekannt.
Treppen:	Unbekannt.
Türen:	Unbekannt.

Haustechnische Anlagen:

San. Einrichtungen:	Unbekannt.
Heizung:	Unbekannt.

Elektroinstallation:	Unbekannt.
Vermietungszustand:	Das Gebäude wird vermutlich von der Eigentümerin und ihrem Mann eigen genutzt (Aussage Nachbar).
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

Besondere Bauteile:

- Überdachung Hauseingang als abgestützte Kragplatte und Erweiterung an der nordöstlichen Seite.
- Podest neben dem Eingang.

Baulicher Zustand:

Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden. Folglich kann keine Aussage über Aufteilung, Ausstattung und Zustand der Innenräume gemacht werden. **Es ist von einem ggf. renovierungsbedürftigen Zustand auszugehen.**

Von der Außensicht aus konnten Mängel und Schäden festgestellt werden.

- Die Holzrollläden zeigen Farbabplatzungen und sind neu zu streichen oder zu erneuern.
- Die Klinkerverkleidung der Eckbereiche ist im unteren Bereich beschädigt.
- Die überbauten Gebäudeteile sind abzureißen oder es ist mit dem Nachbargrundstück Flurstück 77 eine Vereinbarung zu treffen.
- Die Grundstückseinfriedung muss entsprechend der tatsächlichen Grundstücksgrenzen geändert werden. Zurzeit sind die Flurstücke 77 und 78 gemeinsam eingefriedet.
- Das Holztor, Einfahrtstor, zeigt erhebliche Abnutzungserscheinungen und ist instand zu setzen oder zu erneuern.
- Die Klingel macht einen provisorischen Eindruck

Insgesamt ist festzustellen, dass alle sichtbaren Hauselemente alt und teilweise sanierungsbedürftig sind.

Die Sanierungskosten im Außenbereich sowie Kosten für den Abriss der Überbauung werden mit insgesamt rd. 50.000 € geschätzt.

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: $50.000 \text{ €} * 0,85 = 42.500,00 \text{ €}$.

Die Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von **ca. 40.000 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“).

Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

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:	1897, 1964
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025:	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes (keine bzw. geringfügige Modernisierungen):	19 Jahre

Außenanlagen:

Soweit erkennbar gibt es vor der Seitenfassade eine betonierte Fläche.

Die Zuwegung zum Gebäudeeingang scheint plattiert zu sein.

Die Grundstückseinfriedung erfolgt über Holzzäune.

Weitere Außenanlagen konnten nicht besichtigt werden, da der Zutritt zum Grundstück nicht ermöglicht wurde.

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.

Baubeschreibung aus der Hausakte aus dem Umbaujahr 1963/64:

B a u b e s c h r e i b u n g

AK 16

Zum Antrag auf Baugenehmigung über Erweiterungs- und Aufstockungsarbeiten am Wohnhaus Winkhausstr. 34 b in Essen-Altenessen.

Bauherr: Frau Christine S c h u l t e
Essen-Altenessen, Winkhausstr. 34 b

Das alte, bewohnte 1 1/2 geschoßige Wohnhaus mit einer 2 gesch. Erweiterung, den Garagen- und Stallteil, soll durch Erweiterungs- und Aufstockungsarbeiten bessere Wohnverhältnisse schaffen. Gleichzeitig soll das Äußere des Baukörpers in seiner Gestaltung und seinem Aussehen verbessert werden.

Das gesamte Gebäude ist nicht unterkellert und neue Kellerräume sollen nicht geschaffen werden, da die erforderlichen Räume in den 1 gesch. Anbauten untergebracht sind. Die vorhandene Waschküche soll mit einer vollautomatischen Elektro-Waschmaschine ausgestattet werden, der Raum dient gleichzeitig als Trockenraum.

Veränderungen:

Abbruch des Dachgeschoßes im alten Teil des 1 1/2 gesch. Wohnhauses. Aufstocken zu einem Vollgeschoß. Veränderung in der Treppenanlage. Neuschaffung von Räumen im Erd.-u. Obergeschoß auf der Nord-West-Seite des Gebäudes. Einheitliche, geschlossene Dachfläche des Wohnhauses.

Konstruktive Angaben der geplanten Aufstockungs- und Erweiterungsarbeiten:

1. Fundamente: im Stampfbeton B 120 bis in frostfreier Tiefe.
2. Alle Außenwände und tragende Innenwände in Mauerziegel (Güteangaben in den Statischen Unterlagen festgelegt)
3. Nichttragende Wände in Schwemmstein oder Mauerziegel.
4. Schornsteine einschl. Schornsteinköpfe in Hartbrandklinker, verfugt.

5. Isolierung gegen Feuchtigkeit:

Abdichtung gegen Erdfeuchtigkeit durch Sperrschicht aus Bitumenpappe über den Fundamenten, Sperrschicht aus Bitumenpappe oder Asphaltestrich über dem Erdgeschoßboden.

Außensockel abgesperrt mit Isolierputz.

6. Bauart der Decken:

Erdgeschoßboden in Stampfbeton mind. 10 cm dick, auf tragfähigem festen Erdreich.

Erd- und Obergeschoßdecken innerhalb des alten Teiles, werden wie die vorh. Decken als Holzbalkendecken ausgeführt.

Im neuen Erweiterungsteil sind Stahlbetondecken vorgesehen.

7. Bauart der Treppen:

Unter-Konstruktion der Außentreppe in Beton mit Kunststeinplattenbelag.

Geschoßtreppen in Stahlbeton, Belag mit Hartholztrittstufen.

Treppengeländer aus Schmiedeeisen mit Mipolam-handläufen.

8. Balkon und Loggia:

Anschluß an die Hausentwässerung. Brüstungsgeländer aus Schmiedeeisen und Verkleidung in Holz.

9. Dach:

Holzkonstruktion, (Pfettendach) ein Teil der alten Dachkonstruktion soll aus Sparsamkeitsgründen bestehen bleiben und wird von der neuen Konstruktion überdeckt.

Dacheindeckung: Frankfurter Dachpfannen auf Isolier-Spannbahnen. Dachrinnen und Abfallrohre aus Zinkblech.

10. Außenputz in glatten Zementputz mit Isolierfarbanstrich, weiß.

Kleiner Vorbau auf der Süd-Ost-Seite in dunkelrotem Klinker und Brüstungsflächen in Kleinmosaik.

Waschküche : Sockelzementputz , h. 1,50m, Rauhputz, weiß, gekälkt.

Treppenhaus, Wohnräume und Flure mit 2 lag. Kalkputz.

Küchen: Putz wie vor. Um den Spülbecken Fliesen.

Bäder, WC.: Putz wie vor. Alle Wände mit Fliesen, h. 1,50 m, Boden mit Steinzeugplatten.

11. Fußböden:

Erdgeschoß: Auf den gegen Feuchtigkeit isolierten Betonboden, wird schwimmender Estrich in erf. Dicke aufgetragen, als Oberbelag kommen in den Wohnräumen Parkett, in der Küche Steinzeugplatten und in Diele und Flur Solnhoferplatten.

Obergeschoß: Auf der vorh. Holzbalkendecke, bestehend aus Deckenputz auf Heraklithplatten, den Isolierschichten zwischen den Balken und den Hobeldielenbelag wird Parkett aufgenagelt, Auf den Betondecken des Erweiterungsbaues kommt schwimmender Estrich mit Belägen aus Kunststein bzw. Steinzeugplatten. Im Dachboden: Rauhpundbelag.

12. Fenster:

Alle Fenster in Holzkonstruktion, Kieferholz, mit Lüftungsflügel, Beschläge in Leichtmetall, Lüftungsflügel erhalten. Dreh-Kipp-Beschläge. Verglasung mit Bauglas in erf. Dicke. Anstrich: Außenanstrich natur, Innenanstrich Ölfarben, deckend. Belichtung des Treppenhauses im Erdgeschoß durch Glasbausteinwand.

13. Türen:

Haustüren in Stahlrahmenkonstruktion, große Lichtöffnung, Ornamentverglasung. Zimmertüren aus ebenen, abgesperrten Tischlerplatten, deckend gestrichen, Leichtmetallbeschläge. Fenstertüren aus Kiefernholz, mit Hebebeschlag aus Leichtmetall, Anstrich siehe Fenster.

14. Anstrich und Tapeten:

Außenanstrich: Isolieranstrich weiß.

Innen: Deckenanstrich in allen Räumen mit Leimfarben, getönt. Wände tapeziert.

Bad: Sockel bis 1,50 m Höhe geflist, sonst Leimfarbenanstrich.

15. Haustechnische Anlagen:

Wasserversorgungsanlage: Erweiterung des vorh. Wassernetzes.
Zapfstellen in Küche, WC., Bad und Heizraum.

16. Elektrische Anlagen:

Erweiterung des vorh. Leitungsnetzes. Ausstattung nach Bedarf.

17. Warmwasserbereitung: Elektr.-Durchlauferhitzer.

18. Heizung: Warmwasserumlaufheizung für eine Wohnung. Ölheizung
~~Öllagerung im Brötank.~~ *Präsidenten-Saunatrone*
Beheizung der übrigen Wohnung mit ^{Kachel} Kachelöfen je Raum.

19. Ausstattungsstücke:

In der Küche: Keramik-Doppelspüle.

Im Bad: Brausetasse und Wanne aus Gußeisen emalliert, Keramik
Waschbecken, Elektro-Durchlauferhitzer.

WC: Keramik-Handwaschbecken und WC. mit Druckspülung.

20. Entwässerung und Beseitigung der Abfallstoffe: Erweiterung
der vorhandenen Anlage.

21. Außenanlage: bereits vorhanden.

Baurechtlich geprüft.

G-nehmigt durch Bauschein

Nr. 63-2-30004/62

Essen, den 25.10.1962

Stadt Essen

Der Oberstadtdirektor

Bauaufsichtsrat

L. A.

L. A. [Signature]

Essen, den 21. März 1962

Der Bauherr:

Christiane Rohlfke

Der Architekt:

EDGAR MÜLLER
ARCHITEKT
ESSEN-ALTENESSEN
KÖLPINGSTR. 9, T. 290268

2.3 Massen und Flächen

Bruttogrundflächen (BGF):

Die Bruttogrundflächen wurden auf der Grundlage der, der Hausakte der Stadt Essen entnommenen, Pläne ermittelt. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde.

Wohnhaus

$$\text{EG: } 17,98 * 10,20 + 4,25 * 12,06 - 1,21 * 3,21 + 0,38 * 3,75 = 232,19 \text{ m}^2$$

$$\text{OG: } 13,88 * 8,99 + 1,25 * 10,68 + 0,38 * 3,75 + 2,985 * 7,96 = \underline{163,32 \text{ m}^2}$$

$$395,51 \text{ m}^2$$

Anmerkung: Kein Kellergeschoss und kein anrechenbares Dachgeschoss aufgrund der geringen lichten Höhe.

BGF Wohnhaus gesamt: rd. 396,00 m²

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der Planunterlagen in der Hausakte entnommen, da kein Aufmaß ermöglicht wurde. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde.

Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFIV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden.

Erdgeschoss

$$\text{Diele: } 2,00 * 7,30 + 2,28 * 3,80 - \text{ca. } 3,00 + \text{ca. } 5,80 * 0,20 = 21,42 \text{ m}^2$$

$$\text{WC: } 1,00 * 0,86 = + 0,86 \text{ m}^2$$

$$\text{Zimmer: } 3,80 * 3,85 = + 14,63 \text{ m}^2$$

$$\text{Zimmer: } 3,38 * 6,17 = + 20,85 \text{ m}^2$$

$$\text{Küche: } 1,90 * 3,20 + 1,80 * 2,30 = + 10,22 \text{ m}^2$$

$$\text{Flur: } 1,80 * 1,00 = + 1,80 \text{ m}^2$$

$$\text{Bad: } 1,40 * 3,50 = + 4,90 \text{ m}^2$$

$$\text{Zimmer: } 6,50 * 4,70 = + 30,55 \text{ m}^2$$

$$\text{Flur: } 1,00 * 1,00 = + 1,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Zimmer: } 4,01 * 3,39 + 1,10 * 0,60 = + 14,25 \text{ m}^2$$

$$\text{Küche: } 4,10 * 3,90 - 1,20 * 1,10 = + 14,67 \text{ m}^2$$

$$\text{Zimmer: } 3,86 * 5,26 + 1,10 * 0,30 = + \underline{20,63 \text{ m}^2}$$

$$155,78 \text{ m}^2$$

$$\text{Putzabzug: } 155,87 \text{ m}^2 * 0,97 = 151,11 \text{ m}^2$$

$$\text{rd. } 151 \text{ m}^2$$

Obergeschoss

Treppenraum inkl. WC: $3,86 * 2,90 - \text{ca. } 3 \text{ m}^2 \text{ (Treppe)} =$	8,91 m ²
Zimmer: $2,715 * 3,86 =$	+ 10,48 m ²
Zimmer: $3,86 * 3,85 =$	+ 14,86 m ²
Zimmer: $3,38 * 8,44 =$	+ 28,53 m ²
Flur 1: $1,15 * \text{ca. } 3,00 \text{ (aus Plan)} =$	+ 3,45 m ²
Flur 2: $4,71 * 1,20 =$	+ 5,65 m ²
Zimmer: $4,71 * 5,20 =$	+ 24,49 m ²
Zimmer: $5,78 * 3,48 =$	+ 20,11 m ²
Bad: $3,85 * 2,745 =$	+ 10,57 m ²
Loggia: $3,39 * 2,745 * 0,5 =$	+ <u>4,65 m²</u>
	130,98 m ²
Putzabzug: $130,98 \text{ m}^2 * 0,97 =$	127,05 m ²
	rd. 127 m²
 Wohnfläche gesamt: $151 \text{ m}^2 \text{ EG} + 127 \text{ m}^2 \text{ OG} =$	 278 m²

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 Marktpassungsfaktoren 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:



Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke beziehen sich modellbedingt auf eine Baulandtiefe bis zu 40 m. Grundstücke mit größerer Tiefe sind in der Regel qualitativ zu unterteilen. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt. Abhängigkeiten vom Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Baulandtiefe unter 40m, Grundstücksfläche) wurden nicht festgestellt.

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17786 in Essen – Altenessen, Winkhausstr. 34b, beträgt zum Stichtag 01.01.2025:

240,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück der angrenzenden Zone ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche.
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	=	frei nach BauGB und KAG
Anzahl der Vollgeschosse	=	I - II
Grundstückstiefe	=	40 m

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

Aufgrund des Ableitungsmodells sollen die Bodenrichtwerte innerhalb der jeweiligen Nutzungsarten miteinander verglichen werden. Über größere Zäsuren (z.B. Hauptverkehrsstraßen, Bahnlinien) hinweg sowie mit anderen Nutzungsarten soll ein Vergleich nicht erfolgen. Sonstige Lagekorrekturen sind modellfremd.

Bei den benachbarten Zonen liegen die Richtwerte bei 230 bis 270 €/m² oder haben andere Nutzungen. Es ist keine Anpassung an die Nachbarzonen notwendig, da das zu bewertende Grundstück als durchschnittlich für seine Zone gewertet wird. Als Basiswert wird von dem zonalen Bodenrichtwert, = **240 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

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 **240 €/m** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 herangezogen.

Aufteilung in Teilflächen

Für die vorliegende Bewertung wird das zu bewertende Gesamtgrundstück in Teilflächen mit unterschiedlichen Wertigkeiten gem. Bodenrichtwertableitung aufgeteilt. Die Tiefe des Richtwertgrundstückes beträgt 40 m.

Teilfläche 1 bis 40m Tiefe

Die Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40 m wurde mit ca. 1.050 m² ermittelt. Überschlägige Ermittlung der Fläche gem. Tim Online NRW:



Teilfläche 2: Hintere Grundstücksfläche jenseits der 40 m

Die Restfläche des Grundstücks wurde wie folgt ermittelt:

Gesamtgröße	1.277 m ²
Teilfläche 1	- 1.050 m ²
Teilfläche 2	227 m ²

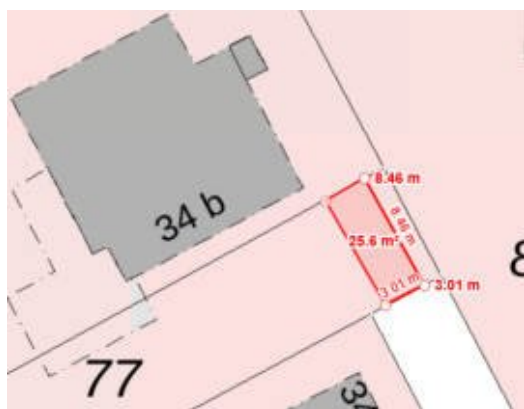
Bei Grundstücksflächen, die jenseits einer Grundstückstiefe von 40 m liegen, wird gemäß Grundstücksmarktbericht eine Spanne zwischen 7 und 60 % des Bodenwertes angegeben, wobei der Median mit 22 % des umgebenden Baulandwertes angegeben wird bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 180 m². Es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

Einzutragendes Wegerecht

Das zu bewertende Grundstück wird über das Fremdgrundstück Flurstück 77 erschlossen. Weder gibt es eine diesbezügliche Baulast noch ein Wegerecht, welches in dem Grundbuch des Nachbargrundstücks, Altenessen Blatt 486, eingetragen wäre. Zurzeit besteht demnach lediglich ein Notwegerecht.

Es ist deshalb ein Wegerecht zu vereinbaren. Eine diesbezügliche Wertminderung für die Beanspruchung des Fremdgrundstücks und Schaffung einer Rechtssicherheit ist von den Verfahrensergebnissen in Abzug zu bringen.

Die benötigte Fläche beträgt ca. 25 m², sh. Auszug aus tim.online.nrw.de:



Es wird davon ausgegangen, dass beide Eigentümer sich diese Fläche teilen, um ihre Grundstücke nutzen zu können. Die Wertminderung auf rd. 50 % geschätzt.

Somit ergibt sich eine Wertminderung von:

$(25 \text{ m}^2 * 240,00 \text{ €/m}^2) * 0,50 = 3.000,00 \text{ €}$ für die beanspruchte Fläche.

Hinzu kommen Notarkosten, Eintragungskosten Grundbuch etc., so dass die Wertminderung insgesamt mit **rd. 10.000 €** geschätzt wird.

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 11.12.2025** wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

Teilfläche 1: $1050 \text{ m}^2 * 240,00 \text{ €/m}^2 =$ 252.000,00 €

Bodenwert, Teilfläche 1: rd. 252.000,00 €

Teilfläche 2 (mit abweichender Grundstücksqualität, Hausgartenfläche):

$227 \text{ m}^2 * 240,00 \text{ €/m}^2 * 0,22 = 11.985,60$ + 12.000,00 €

Wertminderung aufgrund fehlenden Wegerechts: - 10.000,00 €

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.

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 Qualitätsstichtag 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 **19 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 Vermietungsstatus 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 Flurstück 78, Einfamilienhaus

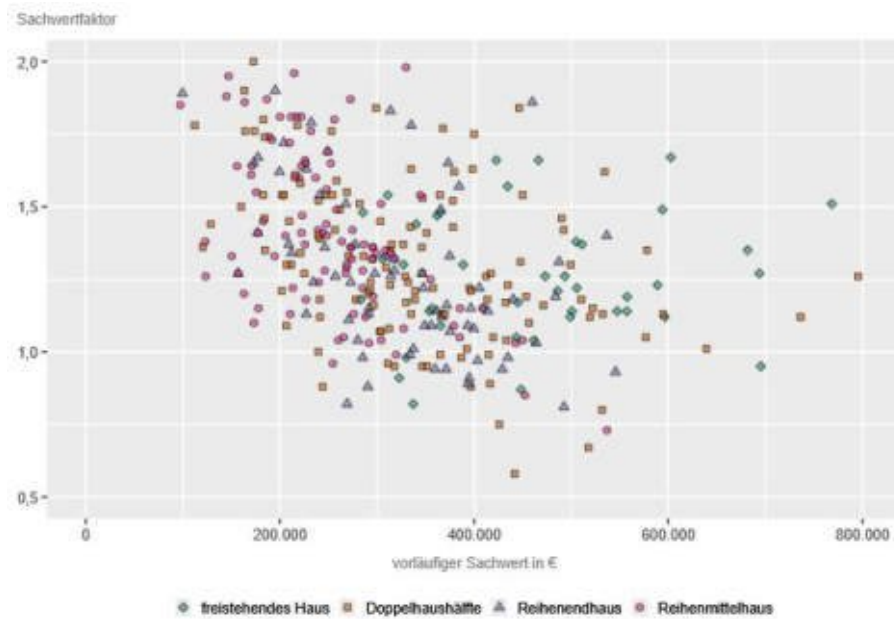
Bruttogrundfläche	396,00 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100),	720 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (Basis 2010)	1,896
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 * 1,896	1.365,12 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 396,00 m ² x 1.365,12 €/m ²	540.587,52 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 19 Jahre Restwert: Herstellungswert = 540.587,52€ * 0,2375	128.389,54 €
Besondere Bauteile, Zeitwert pauschal	<u>+ 15.000,00 €</u>
	143.389,54 €
Gebäudewert des Einfamilienhauses	rd. 143.400,00 €

Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Einfamilienhaus	143.400,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal, 5-7 % gem. GMB	<u>+ rd. 10.000,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	153.400,00 €
Bodenwert	<u>+ 252.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	405.400,00 €

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. 400.000 € ist der individuelle Sachwertfaktor im Bereich des Durchschnittsfaktors anzusiedeln, sh. Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht Essen:



Vorteile sind die ruhige Lage in einer Sackgasse sowie das große Grundstück. Ein Nachteil ist die ungeklärte Zuwegung ohne Wegerecht über das Nachbargrundstück.

Unsicherheiten in Bezug auf notwendige Erhaltungskosten ist ein weiterer Faktor, der sich in einer Reduzierung des Sachwertfaktors äußern kann.

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 1,30 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $405.400,00 \text{ €} * 1,30$ 527.020,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen fehlendem Wegerecht (sh. Seiten 36)	- 10.000,00 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau, Überbau etc. (sh. Seiten 14/15 und 23/24)	- 40.000,00 €
+ Wert der Hinterlandfläche (sh. Seiten 35-37)	+ <u>12.000,00 €</u>
	489.020,00 €

Marktangepasster Sachwert **rd. 489.000,00 €**

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 Ertragswertverfahren 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.

Abgesehen von den Nachteilen, hat das Objekt einige Vorteile zu bieten, siehe auch Ausführungen zum Sachwertfaktor. Der Liegenschaftszinssatz wird mit **1,0 %** 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 ist vermutlich eigengenutzt.

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 1963/64):	6,91 €/m²
Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lage 1 gem. Anlage Mietspiegel)	* 0,94
Einfluss der Wohnungsgröße gem. Tabelle 3: größer 150 m ²	* 0,97

Einfluss der Ausstattung und gem. Tabelle 4 (Gartennutzung, Rollläden): * 1,08

Einfluss der sonstigen Gegebenheiten (Punkt 9.)

Einfamilienhaus * 1,05

Mietwert:

$6,91 \text{ €} * 0,94 * 0,97 * 1,08 * 1,05 = 7,14 \text{ €/m}^2$

rd. 7,15 €/m²

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
		€/m ²	€/Monat	€/Jahr
Wohnung EG/DG	278,00	7,15	1.987,70	23.852,40

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt

23.852,40 €

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 **Instandhaltungsrückstaus bzw. Abriss- und Einfriedungskosten in Höhe von - 40.000 €** sowie Wertminderung aufgrund des einzutragenden Wegerechts **in Höhe von - 10.000 €** abgezogen. Die zusätzliche Hinterlandfläche wird in Höhe von **+ 12.000 €** berücksichtigt.

3.4.2 Ertragswert Flurstück 78, Einfamilienhaus

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt **23.852,40 €/Jahr**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten:

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

Instandhaltungsaufwendungen:

13,80 €/m² Wohnfläche (278,00 m²) gem. GMB Essen = - 3.836,40 €

Mietausfallwagnis:

2,00 % der wohnbaulichen Erträge gem. GMB Essen = - 477,05 €

- 4.664,45 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt: - 4.664,45 €

Jährlicher Reinertrag: 19.187,95 €

Reinertrag des Bodens (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert)

1,0 % * 252.000,00 € - 2.520,00 €

Ertrag des Einfamilienhauses 16.667,95 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes 19 Jahre

Vervielfältiger * 17,226

bei 19 Jahren Restnutzungsdauer und 1,0 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 287.122,11 €

Bodenwert + 252.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 539.122,11 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen fehlendem Wegerecht (sh. Seiten 36) - 10.000,00 €

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau, Überbau
etc. (sh. Seiten 14/15 und 23/24) - 40.000,00 €

+ Wert der Hinterlandfläche (sh. Seiten 35-37) + 12.000,00 €

501.122,11 €

Ertragswert **rd. 501.000,00 €**

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 Flurstück 78, Einfamilienhaus

Der Sachwert wurde mit rd. 489.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 501.000,00 € 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. 493.000 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 2-geschossiges nicht unterkellertes Einfamilienwohnhaus, mit nicht ausgebautem flach geneigten Dachgeschoss, erstellt ursprünglich 1897 in Massivbauweise mit Satteldach. Im Jahr 1963/64 fand ein umfangreicher An- und Umbau des Wohnhauses statt.

Die gesamte Wohnfläche beträgt gemäß Planunterlagen rd. 278 m² ermittelt. Die Grundstücksgröße beträgt 1.277 m². Das Grundstück wird über das Nachbarflurstück 77 erschlossen. Bislang ist kein diesbezügliches Wegerecht vorhanden. Dieses ist nachzuholen (Wertminderung geschätzt mit rd. 10.000 €).

Die Räume der Wohnung konnten nicht besichtigt werden, folglich kann keine Aussage über Ausstattung und Zustand gemacht werden. Das Objekt wurde, in Absprache mit dem Amtsgericht Essen, ohne Innenbesichtigung bewertet.

Die Bewertung erfolgte aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen, ohne Sicherheitsabschlag.

Es muss damit gerechnet werden, dass ggf. Sanierungsarbeiten in der Wohnung getätigt werden müssen.

Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück in **45329 Essen, Winkhausstraße 34 B**, Gemarkung Altenessen, Flur 10, Flurstück 78, Grundbuch von Altenessen Blatt 479, wird zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 mit gerundet

493.000,00 €

in Worten: vierhundertdreiundneunzigtausend Euro geschätzt.
(rd. 1.770 €/m² bei 278 m² Wohnfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 50.000 € und Werterhöhung durch die Hinterlandfläche in Höhe von 12.000 €, insgesamt: - 38.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 531.000,00 € (rd. 1.910 €/m² Wohnfläche).

Diese Werte liegen im Bereich der Durchschnittswerte für Essen-Altenessen für das vorhandene Baujahr. Siehe auch Auszug aus GMB 2023, Werte für 2022, die vergleichbar sind mit heutigem Preisniveau (keine Ableitung in 2024).

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngröße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018	Neubau
Altenessen-Nord						
Anzahl	≤ 3	7	10	≤ 3	11	
Median-KP [€/m ² WF]	1.761	1.924	2.640	2.372	2.750	
Max-KP [€/m ² WF]	—	2.250	3.732	—	3.138	
Min-KP [€/m ² WF]	—	977	2.423	—	2.625	
StAbw-KP [€/m ² WF]	—	413	373	—	187	
Median-WF [m ²]	180	130	132	192	130	
Median-Gfl [m ²]	409	488	342	660	276	
Median-Baujahr	1913	1966	1989	2003	2020	
Altenessen-Süd						
Anzahl	≤ 3	6	5	≤ 3	—	
Median-KP [€/m ² WF]	3.400	2.019	3.104	2.462	—	
Max-KP [€/m ² WF]	—	3.154	3.323	—	—	
Min-KP [€/m ² WF]	—	1.471	1.718	—	—	
StAbw-KP [€/m ² WF]	—	624	728	—	—	
Median-WF [m ²]	75	130	160	137	—	
Median-Gfl [m ²]	608	394	313	177	—	
Median-Baujahr	1884	1967	1985	2004	—	

Tabelle 5.1: Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen

Mülheim a.d. Ruhr, 10.02.2026



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.

Urheberschutz, 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 10.06.1006) 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).

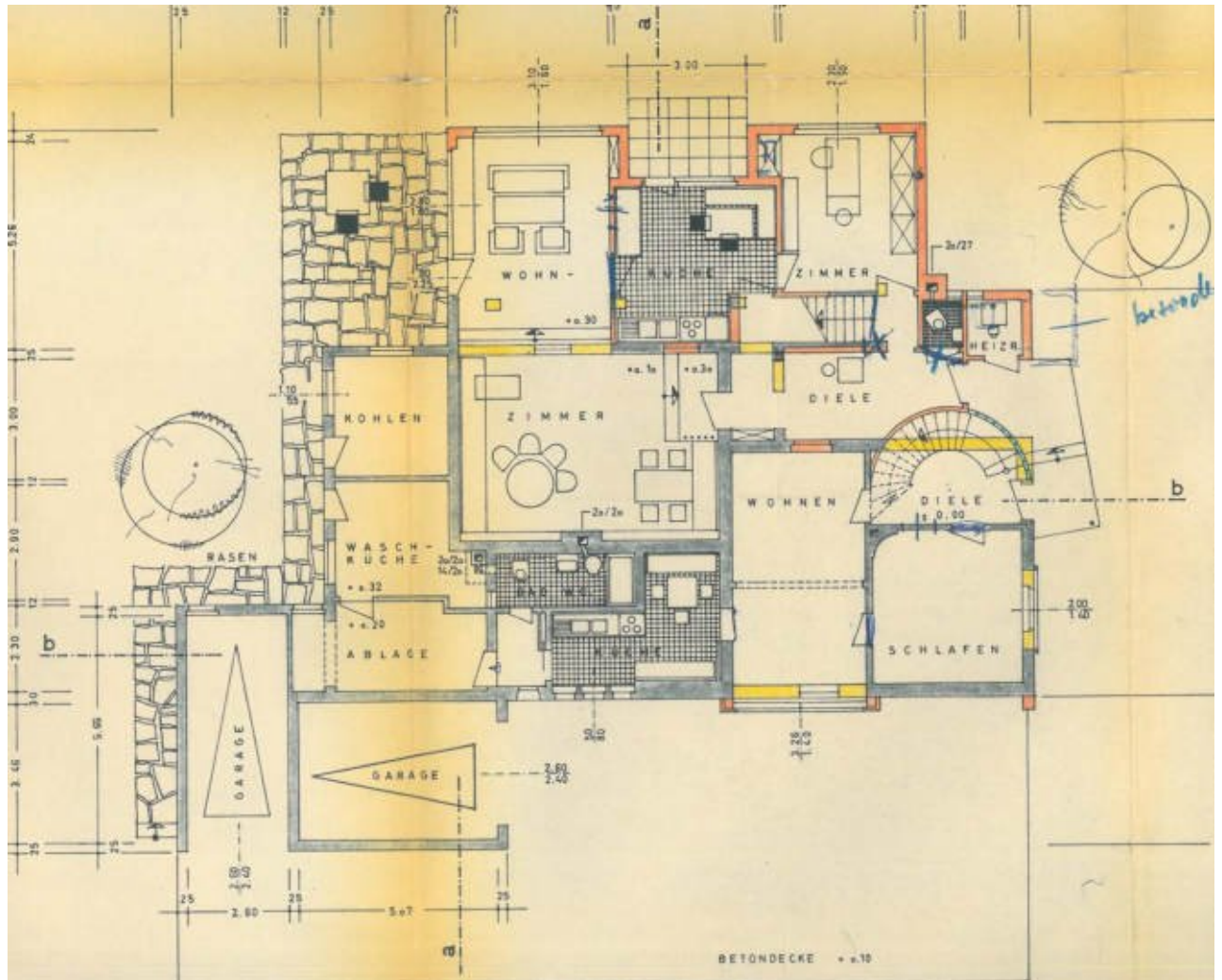
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

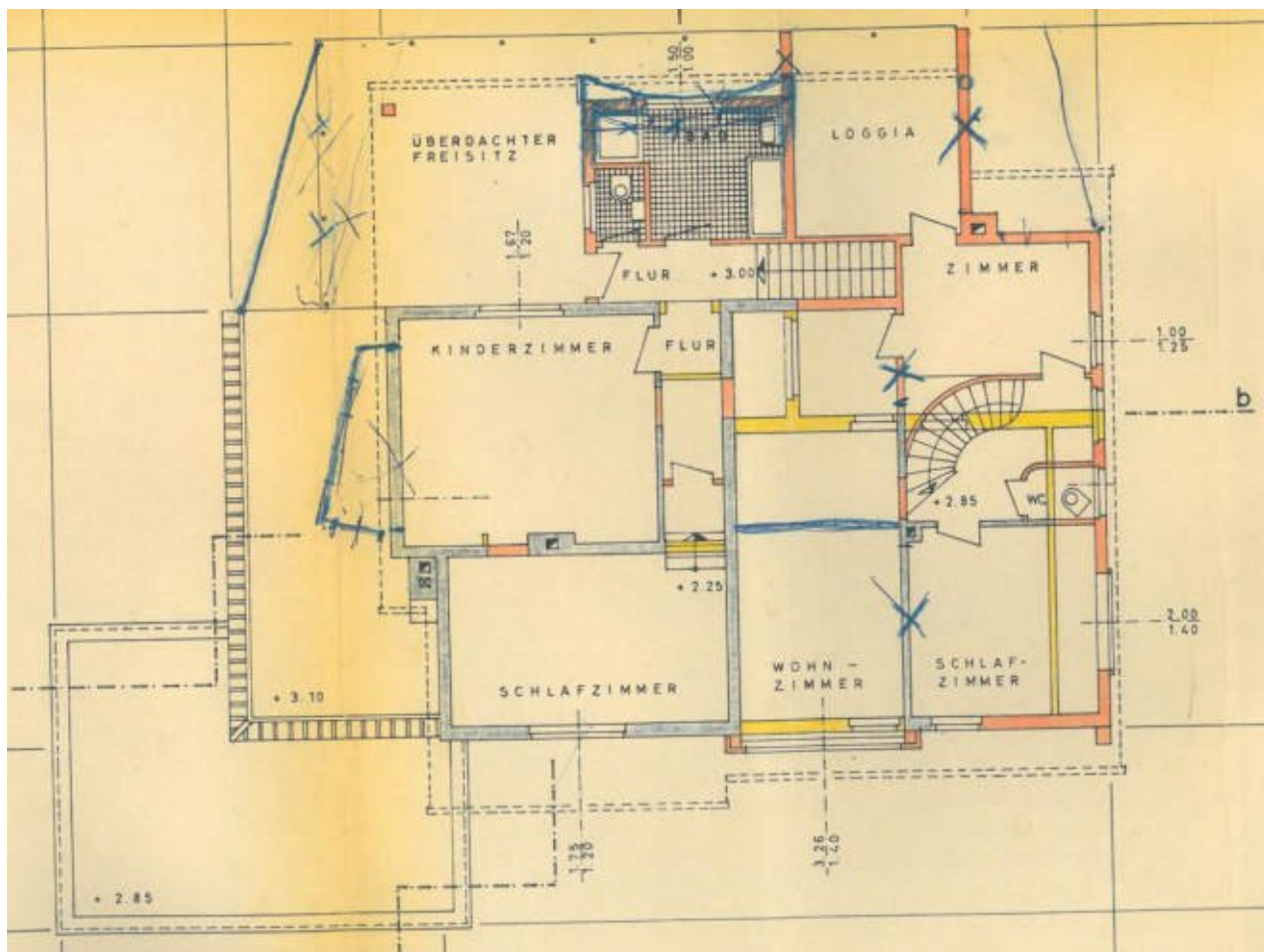
Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

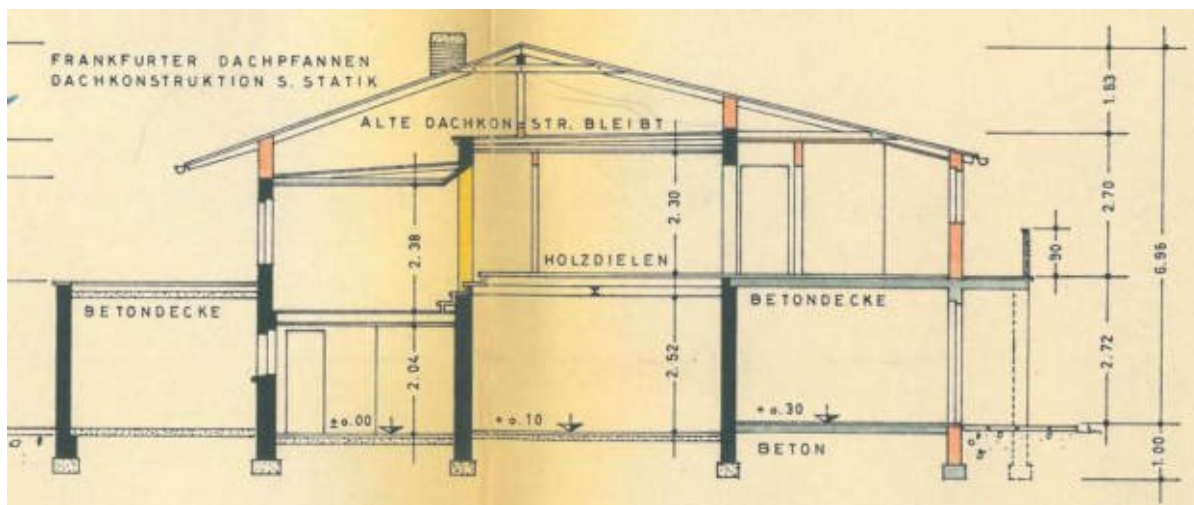
Anlage 2



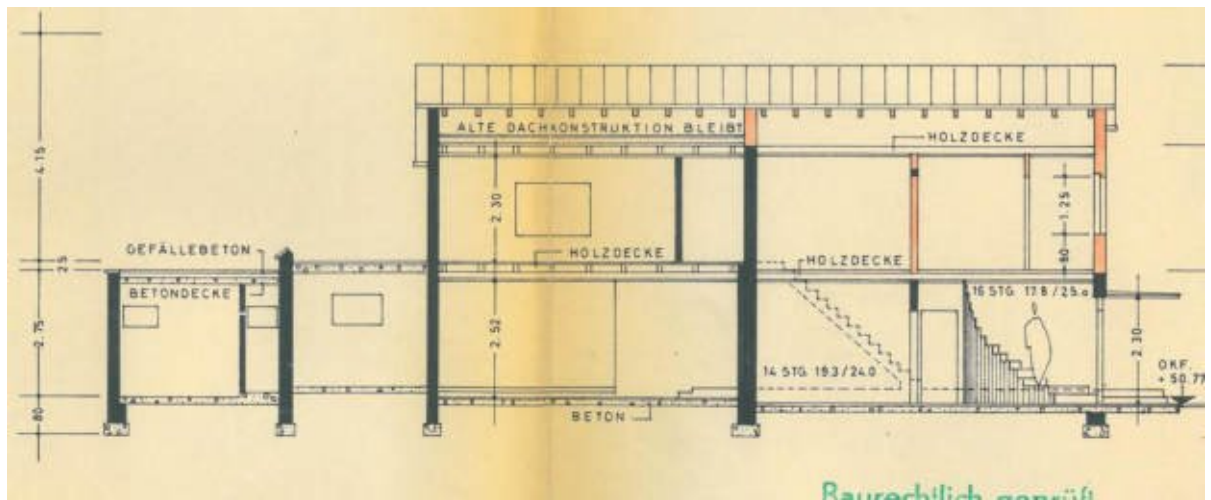
Winkhausstraße 34B
Grundriss Erdgeschoss



Winkhausstraße 34B
Grundriss Obergeschoss

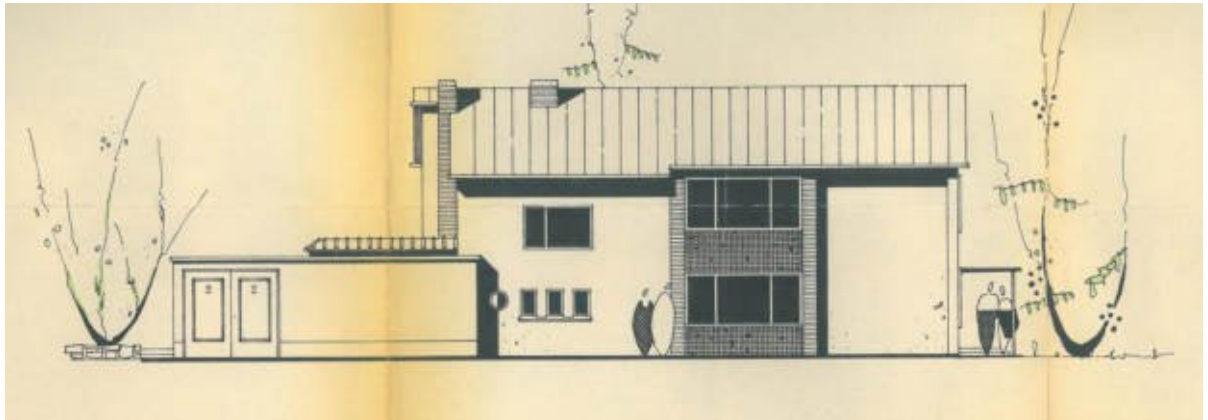


Winkhausstraße 34B
Schnitt a-a



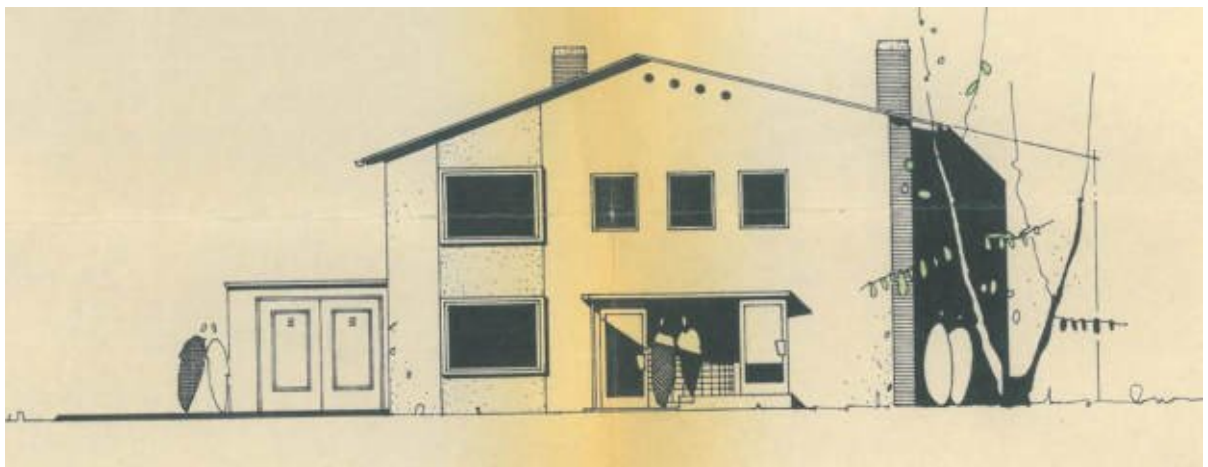
Winkhausstraße 34B

Schnitt b-b



Winkhausstraße 34B

Süd-Ost-Ansicht



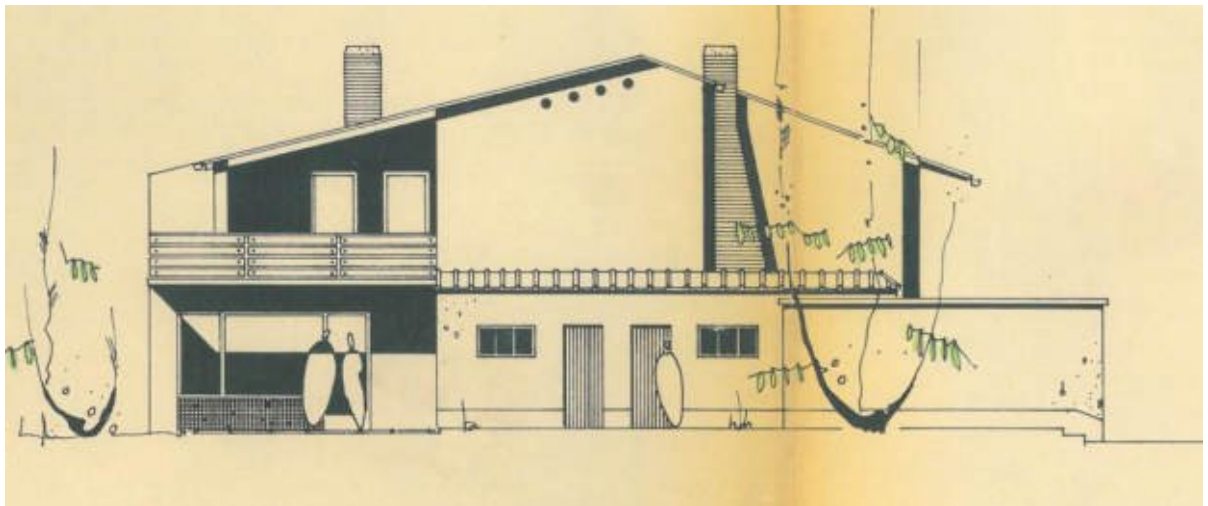
Winkhausstraße 34B

Nord-Ost-Ansicht



Winkhausstraße 34B

Nord-West-Ansicht



Winkhausstraße 34B

Süd-West-Ansicht

Anlage 3

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Grundstück(e): Winkhausstr. 34b in Essen

Gemarkung: Altenessen, Flur: 10, Flurstück(e) 78

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Cölner Bergwerks Verein“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Cölner Bergwerks Verein“ ist die RAG AKTIENGESELLSCHAFT, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergbauberechtigten zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die jeweiligen Bergbauberechtigten fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

Weiterhin teile ich Ihnen mit, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Katlina“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich.

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbe-
reich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umge-
gangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach
nicht mehr zu rechnen.

Hinweise

- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).