

ANONYMISIERTE VERSION DES GUTACHTENS

22.08.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäftsnummer:

180 K 045/24



Objekt: mit einer **Einfamilien-Doppelhaushälfte**
bebautes Grundstück
in **45307 Essen, Kriemhildenstraße 9**,
Gemarkung Kray, Flur 13, Flurstück 178,
Grundbuch von Kray Blatt 1289

Verkehrswert: **268.000,00 Euro**

Wertermittlungstichtag: 02.07.2025
(= Qualitätstichtag)

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	11
1.3 Erschließungszustand	12
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	13
2. Gebäudebeschreibung	16
2.1 Fotoreportage	17
2.2 Ausführung und Ausstattung	20
2.3 Massen und Flächen	26
3. Verkehrswertermittlung	28
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	28
3.2 Bodenwertermittlung	30
3.2.1 Bodenrichtwert	30
3.3 Sachwertermittlung	34
3.3.1 Sachwert Flurstück 178, Einfamilienhaus	39
3.4 Vergleichswertverfahren	41
3.4.1 Immobilienrichtwert	44
3.4.2 Vergleichswert	45
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	46
3.5.1 Verkehrswert Flurstück 178, Einfamilienhaus	46

Anlagen:

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

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 17.04.2025:

Xxxxxxxx

Essen, 17.04.2025
Amtsgericht

Beglaubigt
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle
Amtsgericht Essen



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 16.06.2025.
 - 1.2 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation:
<https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>
 - 1.3 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 13.08.2025.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen aus GA Höffmann-Dodel 181 K 006/17.
 - 1.5 Schreiben des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen, Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 14.05.2025.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 13.05.2025.
 - 1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen-Steele, Grundbuch von Kray, Blatt 1289, vom 13.11.2024.
 - 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 Hausakten 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 02.07.2025.

Teilnehmer:

xxx

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

Herr Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel

Das zu bewertende Objekt konnte am Termin nur von außen besichtigt werden, da der Miteigentümer und Bewohner des Objekts nicht zum Termin erschien, bzw. 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, nach äußerem Anschein und auf der Grundlage der zugänglichen Unterlagen.

3. Eigentümer: xxx
4. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 02.07.2025 festgelegt.
5. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 53 Seiten. Hierin sind 4 Anlagen mit 5 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich wurden eine Auslage- und eine anonymisierte Internetversion 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.



Quelle: wikipedia.de

Lage, Entfernungen:

Essen – Kray.

Der mit ca. 20.000 Einwohnern besiedelte Stadtteil Kray liegt im Osten von Essen. Er wird durch die Autobahn A 40 in Kray-Nord und Kray-Süd geteilt und gleichzeitig mit einem direkten Anschluss an die Ruhrgebietsstädte Essen, Bochum und Gelsenkirchen angebunden. Kray besitzt einen gut erhaltenen historischen Ortskern mit dem großen Marktplatz im Norden und dem unter Denkmalschutz stehenden Rathaus. Der Stadtteil bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung und ausgedehnten Gewerbegebieten.

Die Entfernung zum Ortskern von Essen, bzw. zum Hauptbahnhof, beträgt ca. 6,4 km in südwestlicher Richtung. Bis zum Ortsmittelpunkt Essen - Kray, Krayer Markt, sind es ca. 850 m in nordwestlicher Richtung. Das Stadtteilzentrum von Essen-Steele ist in ca. 2,6 km in südlicher Richtung erreichbar. Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Nordwesten in ca. 700 m Entfernung an der Auffahrt Essen-Kray zur A 40.

Wohn- bzw. Geschäftslage:	<p>Einfache bis mittlere Wohnlage, Lageklasse 2 gemäß Mietspiegel Essen 2022. Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im Stadtteilzentrum von Essen-Kray, etwa 850m nordwestlich des Objekts.</p> <p>Ruhiges Wohngebiet. An die rückwärtige Grundstücksgrenze schließt sich der Krayer Friedhof an.</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<p>Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte bebaut. Die Straßenseite, auf der sich das zu bewertende Einfamilienhaus befindet, ist mit gleichartigen zweigeschossigen Doppelhaushälften bebaut und hinterlässt den Eindruck eines homogen gewachsenen Wohngebietes. Gegenüber befinden sich auch Reiheneinfamilienhäuser.</p>
Immissionen:	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt im Einflussbereich der vielbefahrenen <i>Autobahn A 40</i>, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist.</p> <p>Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer leicht erhöhten Belastung. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmaktionsplanung gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt. Auszug aus den Informationen zur aktuellen Lärmkarte:</p> <p><i>Nach EU-Umgebungslärmrichtlinie müssen in allen Ballungsräumen über 100.000 Einwohner Lärmbelastungen der Bevölkerung in Lärmkarten dargestellt werden, wenn diese 55 dB(A) im Tagesmittel oder 50 dB(A) nachts überschreiten. Dabei wird nach folgenden Lärmarten unterschieden:</i></p> <ul style="list-style-type: none">•<i>Straßenlärm</i>•<i>Schienenlärm</i>•<i>Industrie- und Gewerbelärm</i>•<i>Fluglärm</i>

Für die vorliegende Basis-Lärmkartierung wurden landesweit verfügbare Daten genutzt. Diesen Daten liegen teilweise pauschalisierte Werte, beispielsweise für die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) zugrunde. Etwaige qualitative Unzulänglichkeiten durch die Verwendung dieser pauschalisierten Werte werden durch eine bereits laufende Neuberechnung mit überarbeiteten kommunalen Daten behoben.

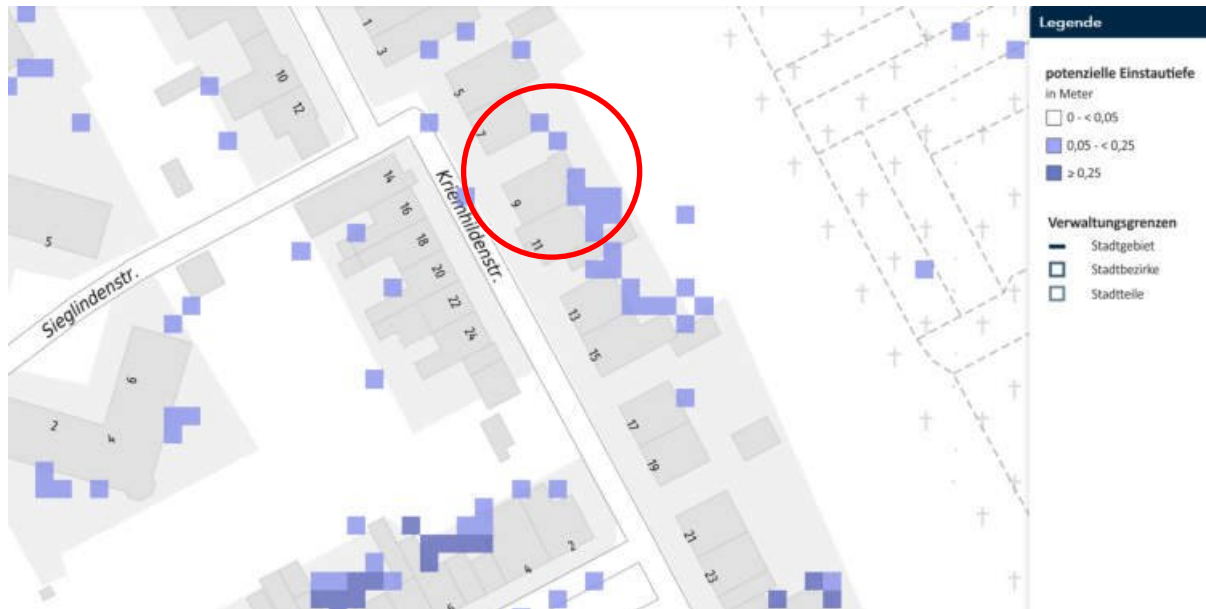
Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel ca. 55 bis 59 dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden. Hiervon sind jedoch nur die Seiten- und Rückfassade betroffen.

Nachfolgend ein Auszug aus der Lärmkarte Essen im Bereich des zu bewertenden Objekts, Straßenlärm 24 Stunden:



Starkregenereignisse:

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.

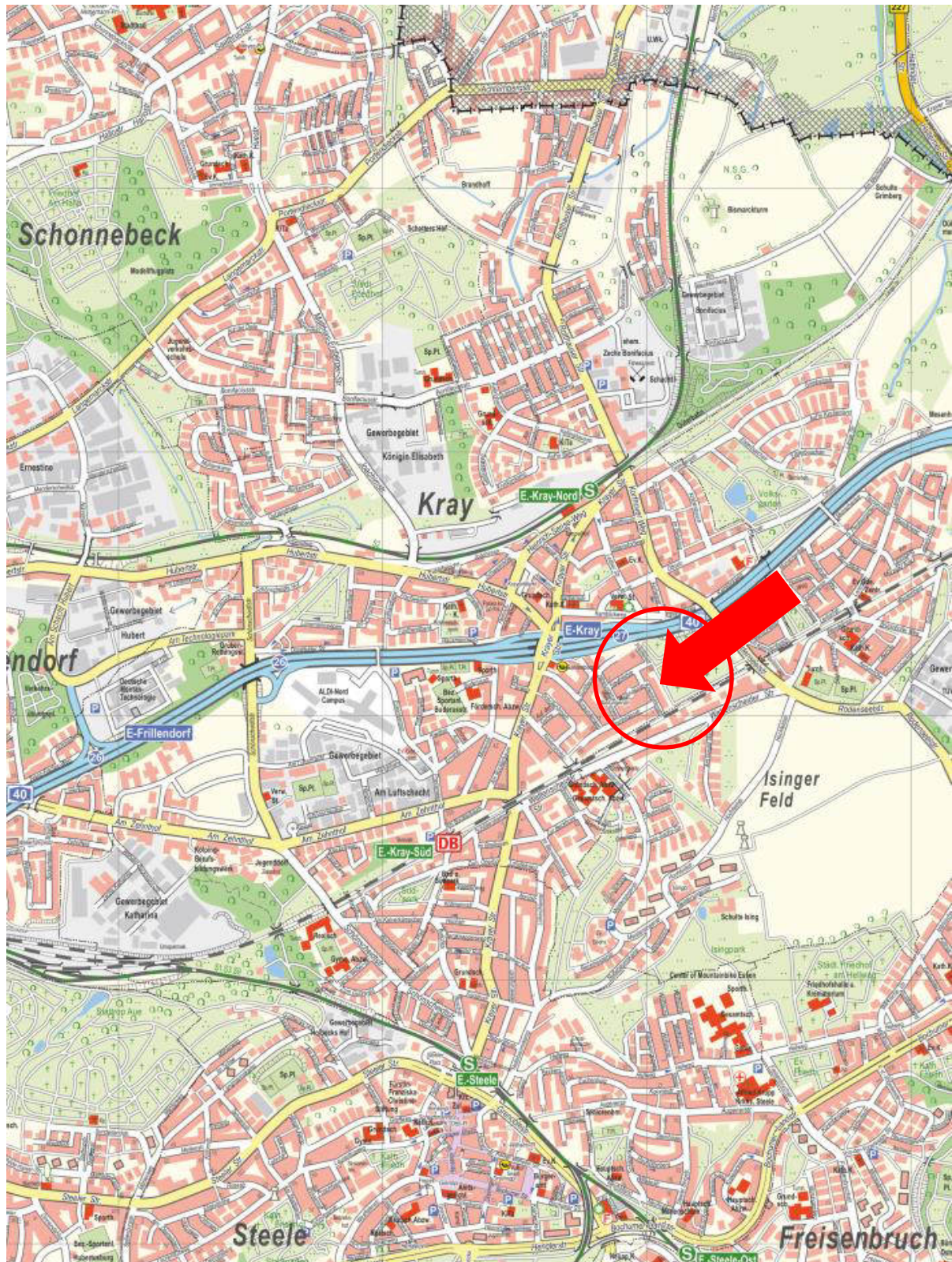
Auf der Karte wird die Ausdehnung der Überschwemmung flächenhaft gezeigt. Die potenzielle Einstautiefe wird dabei in drei Klassen unterteilt: 0 bis 0,05 Meter, 0,05 bis 0,25 Meter oder höher als 0,25 Meter.

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 Starkregenereignis ab, das heißt wenn das Wasser hangabwärts geflossen ist und sich in Mulden maximal gesammelt hat. Diese Gebiete bedürfen einer besonderen Betrachtung.

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

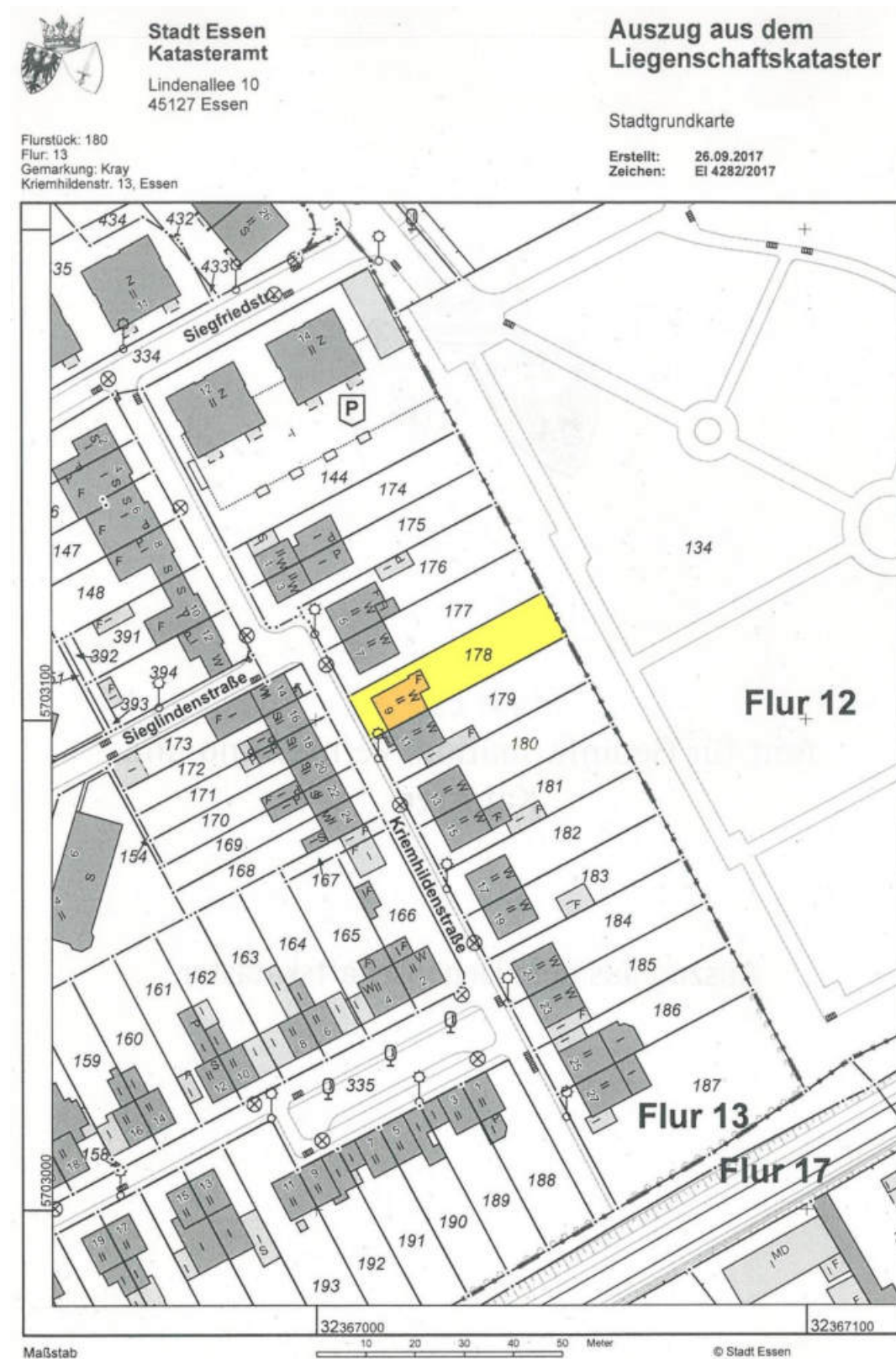
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks in Essen – Kray eingefügt:



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 178 eingefügt (unmaßstäblich):



Flurstück 178, mit einem Einfamilienhaus bebaut:

Straßenfront:	Ca. 10,00 m zur <i>Kriemhildenstraße</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 10,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 45,00 m.
Grundstücksgröße:	460 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig.
Topografie:	Überwiegend eben.
Gartenausrichtung:	Nordost.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart: *Kriemhildenstraße*: 30er Zone. Öffentliche Straße.

Straßenausbau: *Kriemhildenstraße*: Asphaltierte Fahrbahn, einseitiger gepflasterter Gehweg, auf der Seite der zu bewertenden Bebauung, auf der gegenüberliegenden Seite nur sehr schmaler gepflasterter Streifen. Parkmöglichkeiten mit zwei Rädern auf dem Gehweg, auf der Seite der zu bewertenden Bebauung.

Es handelt sich um eine schmale Straße, so dass nur ein PKW Platz hat, wenn Autos am Rand parken.

Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG NW sind für die Anliegerfronten zur *Kriemhildenstraße*. 9 getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß §8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit nicht als Meldung vor.

Anmerkung: Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung ei-

nes gesonderten Beschlusses frühestens im kommunalen Haushalt des Jahres 2024 stehen, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom.

Anmerkung: Da keine Besichtigung ermöglicht wurde, kann über weitere Anschlüsse keine Aussage gemacht werden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Auf dem zu bewertenden Grundstück wurde eine Doppelhaushälfte erstellt. Das Grundstück wird im Südwesten durch die *Kriemhildenstraße* begrenzt und zu beiden Seiten durch ähnlich bebaute Nachbargrundstücke. Die Bebauung wurde zurückversetzt zur Straße errichtet, der Vorgarten und ein Stellplatz im Bauwich wurden offen zugänglich angelegt. An die rechte Gebäudeseite schließt sich die nachbarliche Doppelhaushälfte an. Gemäß Planunterlagen, Baujahr 1921, haben die beiden Doppelhaushälften eine gemeinsame Trennwand.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abt. II des Grundbuchs von Kray Blatt 1289 besteht, abgesehen von dem Zwangsversteigerungsvermerk, keine Eintragung.

Anmerkung
Abteilung III:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Bergbau:

Das o. a. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Bonifacius 3“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Bonifacius 3“ ist die RAG AKTIENGESELLSCHAFT, Im Welt-erbe 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 Oberhausen.

Weitere wichtige Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 4.

Anmerkung:

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

**Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):**

Baureifes Land.

Altlasten:

Auszug aus der Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Essen:

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

Angrenzende Bereiche wurden nicht betrachtet.

Die Auskunft beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

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

- Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
- Wohnbindung: Das zu bewertende Objekt unterliegt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW vom 08.12.2009 in der geltenden Fassung, noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen.
- Festsetzungen im Bebauungsplan: 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.
- Planungsrecht: In der Bauakt der Stadt Essen wurde keine Genehmigung für den rückwärtigen 2-geschossigen Anbau gefunden. Ähnliches gilt für den Dachgeschossausbau zu Wohnraum. In den Originalplänen ist nur ein kleines rückwärtiges Zimmer mit Dachgaube und Bemaßung eingezeichnet. Die restliche Fläche war vermutlich nicht ausgebauter Dachboden.

Für eine nachträgliche Genehmigung sind auch Nachweise bezüglich Wärme-, Schall- und Brandschutz sowie Statik zu erbringen. Hierfür ist ein Sachverständiger einzuschalten, der entsprechende Untersuchungen vornimmt. Ggf. müssten schallschutztechnische oder statische Nachrüstungen vorgenommen werden, was erhebliche Kosten verursachen könnte. Auch ist die Fluchtwegsituation zu überprüfen und ggf. herzustellen.

Da hier keine Genehmigung vorliegt, können nur die Flächen im Sinne des genehmigten Zustandes gewertet 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 des Gebäudes: 2-geschossige **Einfamilien-Doppelhaushälfte** mit ausgebautem Dachgeschoss und rückwärtigem 2-geschossigem Anbau. Teilunterkellert. Massiver Mauerwerksbau mit Walmdach.

Baujahr: **Wohnhaus ca. 1921.**

Bau-Erlaubnis Tagebuch III Nr. 314/20 vom 30.04.1920 bzw. 1921 für die Errichtung eines Wohnhauses.

Bauschein für die Entwässerungsanlage Kriemhildenstr. 9 vom 20.01.1921.

Schlussabnahme am 23.09.1921.

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung *Kriemhildenstr. 9* in Essen Kray. Es handelt sich um ein 2-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, erbaut ca. 1921 als Doppelhaushälfte in Massivbauweise mit Walmdach. Der Vorgartenbereich wurde offen gestaltet. Über eine Wegefläche mit Betonsteinplattenbelag gelangt man zum überdachten Hauseingang, der über 2 Stufen begangen wird.



Bild 02

Übersichtsbild

Blick auf die Straßenseite des Gebäudes. Der Sockelbereich wurde mit Keramikplattenverkleidung ausgestattet, der Erdgeschossbereich mit Strukturputz und Anstrich, der Obergeschossbereich mit Faserzementplattenverkleidung.



Bild 03

Übersichtsbild

Blick auf die Straßenseite und die Giebelfassade. Im Vordergrund ein mit Waschbetonplatten befestigter PKW-Stellplatz im Bauwisch. Zum Nachbarn wurde erst hinter dem Stellplatz eine Abgrenzung mit Hecken vorgenommen.

Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden, eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Folglich können keine Aussagen über Ausstattung und Zustand gemacht werden.

**Bild 04****Übersichtsbild**

Blick auf den Hauseingang und die Überdachungskonstruktion, aus Metall, Strukturglas und Drahtglas, die auch 2 Seitenteile als Windschutz umfasst. Die Metallkonstruktion zeigt sich stark korrodiert und ist zu sanieren, bzw. zu erneuern. Der Hauseingang wurde mit Keramikplattenverkleidung eingefasst. Die Haustür ist aus Kunststoff mit Gasfeldern.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick auf das neben der Haustür gelegene Fenster im Erdgeschoss. Im Gebäude befinden sich ältere Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, im EG zusätzlich mit Kunststoffrollläden. An den Fensterlaibungen zeigen sich starke Farbabplatzungen

**Bild 06****Übersichtsbild**

Blick auf das darüberliegende Fenster im Obergeschoss. Auch hier zeigen sich Schäden in der Fensterlaibung. Die Rinnen und Fallrohre aus Zink wurden erneuert.

**Bild 07****Übersichtsbild**

Blick auf den seitlichen Grundstücksbereich. Rechts die Giebel-fassade mit gleicher Ausstattung wie die Straßenfassade. Über eine Wegefläche mit Waschbe-tonplattenbelag gelangt man zum rückwärtigen Gartenbereich, der durch ein Stahltor abgeschlossen ist. Auch hier zeigen sich starke Farbabplatzungen in den Fenster-laibungen.

**Bild 08****Übersichtsbild**

Blick aus entgegen gesetzter Richtung auf die Fenster an der Giebelseite im Detail. Links ein altes Holzfenster mit Farbabplatzungen in erneuerungsbedürftigem Zustand (vermutlich das Badfenster). Die Außenvergitterung zeigt sich ebenfalls mit Farbabplatzungen. Auch die Fensterlaibungen zeigen erhebliche Farbabplatzungen, wie bereits beschrieben.

**Bild 09****Übersichtsbild**

Blick auf den rückwärtigen Grundstücksbereich. Im Vorder-ground rechts der rückwärtige 2-geschossige Anbau. Vor Kopf befindet sich eine Terrasse, nur schwer durch das wuchernde Gebüsch zu erkennen. Der Außenbereich zeigt sich allgemein stark verwildert und zugewachsen.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

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

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

Am Ortstermin konnte das zu bewertende Objekt nur von außen besichtigt werden, eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf den vorliegenden Unterlagen und den Aussagen der Lebensgefährtin eines Miteigentümers. Sämtliche Positionsbezeichnungen beziehen sich auf den Blick von der Straße.

Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

- | | |
|------------|--|
| KG: | Kellerabgang, Flur und ein Kellerraum lt. Planunterlagen. Angeblich soll es 2 Kellerräume geben. |
| EG: | Eingangsflur, Treppe, Küche, Wohnzimmer und Esszimmer, Duschbad, rückwärtiger Raum als Waschküche mit Ausgang zu einer kleinen Terrasse. Von hier aus gelangt man über mehrere Stufen zu einer großen Terrasse. Ein direkter Ausgang vom Wohnraum zur rückwärtigen Terrasse ist nicht vorhanden. |
| OG: | Treppe und Flur, Bad, 2 Zimmer und Raum im rückwärtigen Anbau. |
| DG: | Treppe, ausgebauter Wohnraum, Heizungsanlage. |

Rohbau:

Umfassungswände:	Mauerwerk, ca. 38 cm stark, Mittelwand zum Nachbargebäude im KG ca. 38 cm, in den OGs ca. 26 cm stark. Lt. Planunterlagen. Außenfassaden mit Strukturputz und Anstrich, im Sockelbereich mit Keramikplattenverkleidung, im OG-Bereich mit Faserzementplattenverkleidung. Hauseingang eingefasst mit Keramikplattenverkleidung.
Innenwände:	Mauerwerk, im KG ca. 25 cm, in den OGs ca. 25 cm und 12 cm stark, lt. Planunterlagen.
Geschossdecken:	Über dem Keller Decke aus Aschenbeton zwischen T-Trägern, ansonsten Holzbalkendecken, lt. Planunterlagen, bzw. Baubeschreibung.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion.
Dachform:	Walmdach. Dachgaube zur Rückseite. Anbau mit Flachdach.
Dachdeckung:	Dachpfannen.
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zink. Flachdach vermutlich mit bituminösen Bahnen.

Ausbau:

Treppen:	Einläufige Holztreppe mit Teppichbelag.
Fußböden:	<i>KG</i> : Unbekannt, vermutlich Estrich. <i>EG</i> : Wohnzimmer, Küche und Duschbad mit Keramikplattenbelag. <i>OG</i> : Teppichbelag, Bad mit Keramikplattenbelag, ein Zimmer mit Laminatboden. <i>DG</i> : Laminatboden.
Wände:	Unbekannt
Decken:	Unbekannt.
Fenster:	<i>KG</i> : Unbekannt.

	<i>EG, OG, DG:</i> Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung älteren Datums, im EG mit Kunststoffrollläden. Ein altes Holzfenster mit Außenvergitterung im EG (vermutl. Bad). Außenfensterbänke aus Beton / Kunststein. Im DG ein Dachflächenfenster.
Türen:	<i>Hauseingang:</i> Haustür aus Kunststoff mit Strukturglasfeldern.
Sanitäre Ausstattung:	<i>EG:</i> Duschbad, ausgestattet mit Waschbecken, Toilettenkörper und Dusche. <i>OG:</i> Bad, ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken.
Elektroinstallation:	Ausführung angeblich teilw. erneuerter Zustand.
Heizung:	Unbekannt. Vermutlich Gastherme, Baujahr unbekannt.
Vermietungszustand:	Das Haus wird von einem der Miteigentümer bewohnt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.
Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt.
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">- 2 massive Steigungen aus Kunststein zum Hauseingang.).- Eingangsüberdachung in Metallkonstruktion mit Drahtglasdach und Seitenfeldern mit Strukturglas.- Dachgaube zur Rückseite. <p>Es wird nur der Teil der besonderen Bauteile als Wertansatz berücksichtigt, der nicht bereits in den NHK bzw. der BGF enthalten ist.</p>

Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus, erstellt ca. 1921 in Massivbauweise als Doppelhaushälfte. Das Gebäude konnte am Ortstermin nur von außen besichtigt werden, eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Folglich können keine genauen Aussagen über aktuelle Aufteilung, Ausstattung und Zustand im Innenbereich gemacht werden. Von außen zeigt sich das Gebäude in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit Instandhaltungsbedarf.

Laut Angaben der Lebenspartnerin eines Miteigentümers wurden zuletzt folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Am Dach wurden Modernisierungen durchgeführt. Genau Maßnahmen sind nicht bekannt, außer die sichtbar erneuerten Rinnen und Fallrohre aus Zink.
- Das Bad wurde komplett erneuert. Genaues Baujahr unbekannt.
- Der Fliesenboden im EG wurde erneuert.
- Die Rückfassade wurde neu gestrichen.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Außenfassaden zeigen sich teilweise verfleckt, insbesondere die Giebelfassade, und sind zumindest teilweise neu zu streichen.
- Ein altes Holzfenster an der Giebelfassade ist erneuerungsbedürftig.
- Die Außenvergitterung desselben Fensters zeigt Farbabplatzungen und ist neu zu streichen.
- In den Fensterlaibungen zeigen sich erhebliche Farbabplatzungen. Hier sind entsprechende Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen.
- Die vorhandenen Kunststoff-Fenster machen einen älteren Eindruck und sind evtl. mittelfristig zu erneuern.
- Die Metallkonstruktion der Eingangsüberdachung zeigt sich stark korrodiert. Sie ist aufwendig zu sanieren oder zu erneuern.
- Der Garten ist stark verwildert und zugewachsen.

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

Zur Ermittlung einer ggf. vorhandenen Wertminderung aufgrund von Mängeln und Schäden dürfen nicht die tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche Wertminderung sich durch den Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Ge-

bäudezustandes. Schönheitsreparaturen wie Anstrich von Wänden und Decken sowie kleinere Mängel und Schäden sind gar nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Wie auch übliche Abnutzungserscheinungen, die in der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind.

Die von außen sichtbare **Wertminderung** für Bauschäden und Baumängeln wird mit **rd. 25.000 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Sachwert). Ein Sicherheitsabschlag für ggf. zu tätigende Instandsetzungsarbeiten wird nicht vorgenommen.

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:	1921
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025:	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes (wenige Modernisierungen):	24 Jahre

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einer Doppelhaushälfte, zurückversetzt zur Straße, bebaut. Der Vorgartenbereich wurde offen angelegt. Über eine Wegefläche mit Betonsteinplatten gelangt man zum Hauseingang, der über zwei Stufen begangen wird. Rechts davon befindet sich ein Platz zum Aufstellen der Mülleimer, links davon eine verwilderte Wiesenfläche. Im linken vorderen Bauwich wurde ein PKW-Stellplatz mit Waschbetonplattenbelag befestigt. Entlang der Giebelfassade gelangt man von hier über eine Wegefläche, die ebenfalls mit Waschbetonplatten befestigt wurde, zu einem Stahltor, welches den rückwärtigen Gartenbereich abgrenzt. Linkerhand wurde eine Hecke als Abgrenzung gepflanzt. Der hintere Grundstücksbereich wird außerdem (angeblich) über eine rückwärtige Waschküche im Erdgeschoss erschlossen. Hier soll sich eine kleine Terrasse mit Steinplatten befinden, von der aus man über mehrere Stufen auf eine große Terrasse mit Holzbelag gelangt. Der Garten wurde mit einer Rasenfläche angelegt. Es soll auch einen kleinen Schuppen geben. Derzeit ist der Garten jedoch stark verwildert und zugewachsen, so dass ein Einblick kaum möglich war. Zum rechten Nachbarn wurde ein Holzzaun gesetzt, zum linken besteht ein Stahlzaun, teilw. mit eingeflochtenen Kunststoffbändern (evtl. Eigentum des Nachbarn).

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

2.3 Massen und Flächen

Bruttogrundflächen (BGF):

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

Wohnhaus

KG:	ca. $4,10 * 7,48 =$	30,67 m ²
EG:	$9,20 * 7,48 =$	68,82 m ²
OG:	wie EG =	68,82 m ²
DG:	wie OG =	<u>68,82 m²</u>
		237,13 m ²

BGF Gesamt: **rd. 237,00 m²**

Anmerkung: Der ca. 9 m² große rückwärtige Anbau wird nicht zur BGF gerechnet, da hierfür keine Genehmigung vorhanden ist.

Wohn- und Nutzflächen:

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

Zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die Modellparameter vom Gutachterausschuss Essen zu verwenden. "Berechnung der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Erläuterungen zum Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (bis maximal 15 % der Wohnfläche) sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen."

Erdgeschoss

Eingang:	$2,20 * 3,20 - 0,95 * 2,90 \text{ i.M.} =$	4,29 m ²
Zimmer:	$4,65 * 3,20 - 0,13 * 0,46 =$	+ 14,82 m ²
Zimmer:	$3,60 * 5,12 =$	+ 18,43 m ²
Bad:	$3,12 * 2,82 =$	+ 8,80 m ²
Küche:	$3,25 * 2,18 - 0,17 * 0,46 =$	<u>+ 7,01 m²</u>
		53,35 m ²
Abzüglich 3% Putz:	$53,35 * 0,97 =$	51,75 m ²

Obergeschoss

Diele:	$2,20 * 4,37 + 1,05 * 1,40 - 0,95 * \text{ca. } 3,40 =$	+ 7,85 m ²
Zimmer:	$4,65 * 3,20 - 0,13 * 0,46 =$	+ 14,82 m ²
Zimmer:	$3,25 * 5,10 - 0,17 * 0,46 =$	+ 16,50 m ²
Zimmer:	$3,60 * 3,95 =$	+ <u>14,22 m²</u>
		53,39 m ²
Abzüglich 3% Putz: $53,39 * 0,97 =$		51,79 m ²

Dachgeschoss

Zimmer:	$3,20 * 3,60 - 1,19 * 2,55 * 0,5 =$	10,00 m ²
Abzüglich 3% Putz: $10,00 * 0,97 =$		9,70 m ²

Aufstellung der Wohnflächen:

WF Erdgeschoss:	51,75 m ²
WF Obergeschoss:	51,79 m ²
WF Dachgeschoss:	<u>9,70 m²</u>
	113,24 m ²

Zzgl. rückwärtige **Terrasse** geschätzt mit 15% der Wohnfläche und zu 1/4 gerechnet, gemäß Grundstücksmarktbericht:

$113,24 \text{ m}^2 * 15\% = 16,99 * 0,25 = 4,25 \text{ m}^2$	<u>4,25 m²</u>
---	---------------------------

Wohnfläche gesamt: **rd. 117,50 m²**

Anmerkung: Die kleine zusätzliche Fläche im Anbau wird nicht als Wohnfläche gewertet, da hier keine Genehmigung vorliegt.

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

Einfamilienhausgrundstücke können außerdem mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vergl. § 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. Diese Kaufpreise sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden bebauten Grundstücks anzupassen (§ 26 Abs.1 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall stehen keine geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung, um im Sinne der §§ 12 und 25 ImmoWertV ein zuverlässiges Bewertungsergebnis erzielen zu können. Jedoch kann ein Vergleichsfaktorverfahren angewandt werden, da der Gutachterausschuss der Stadt Essen **Immobilienrichtwerte** sowie deren zugehörigen Eigenschaften angegeben hat. Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2025.

Da grundsätzlich 2 Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Verfahrensergebnisse durchgeführt werden sollten, werden sowohl Vergleichs- 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.

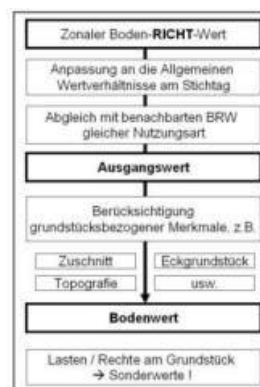
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende 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 17854 in Essen - Kray,
Kriemhildenstraße 9, beträgt zum Stichtag 01.01.2025:

310,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück der angrenzenden Zone ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Nutzungsart	= Wohnbaufläche.
Erschließungsbeitrags- rechtlicher 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 260 bis 300 €/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, = **310 €/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 **310 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 herangezogen.

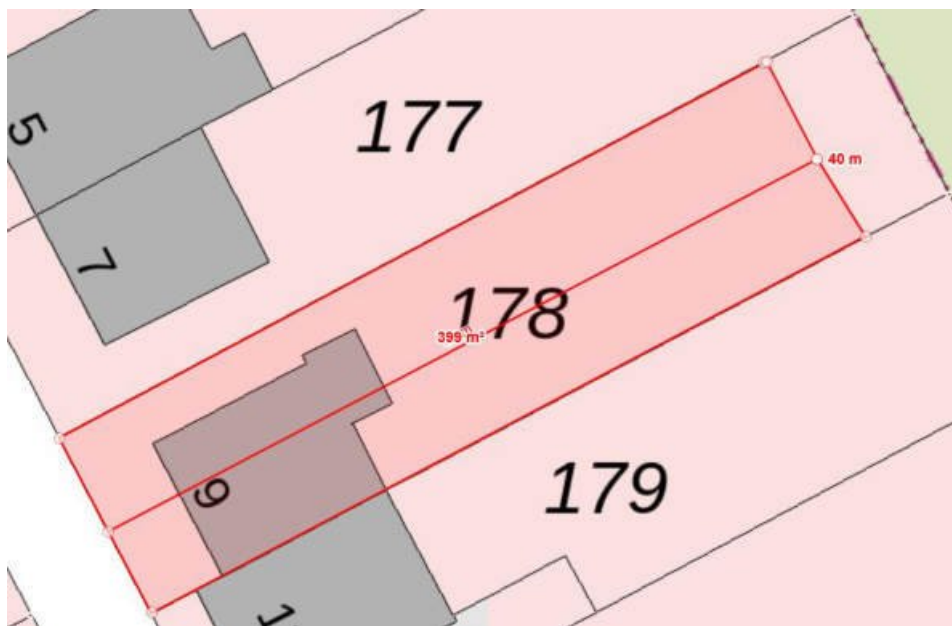
Aufteilung in Teilflächen

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. 590 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	460 m ²
Teilfläche 1	- 400 m ²
Teilfläche 2	60 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.

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.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum **Wertermittlungstichtag 02.07.2025** wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

Teilfläche 1: $400 \text{ m}^2 * 310,00 \text{ €/m}^2 =$ 124.000,00 €

Bodenwert, Teilfläche 1: **rd. 124.000,00 €**

Teilfläche 2 (mit abweichender Grundstücksqualität, Hausgartenfläche):

$60 \text{ m}^2 * 310,00 \text{ €/m}^2 * 0,22 = 4.092,00$ + **4.000,00 €**

3.3 Sachwertermittlung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag 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 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.

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 Bodenrichtwert 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 **21 Jahren** ermittelt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Sachwert Flurstück 178, Einfamilienhaus

Einfamilienhaus

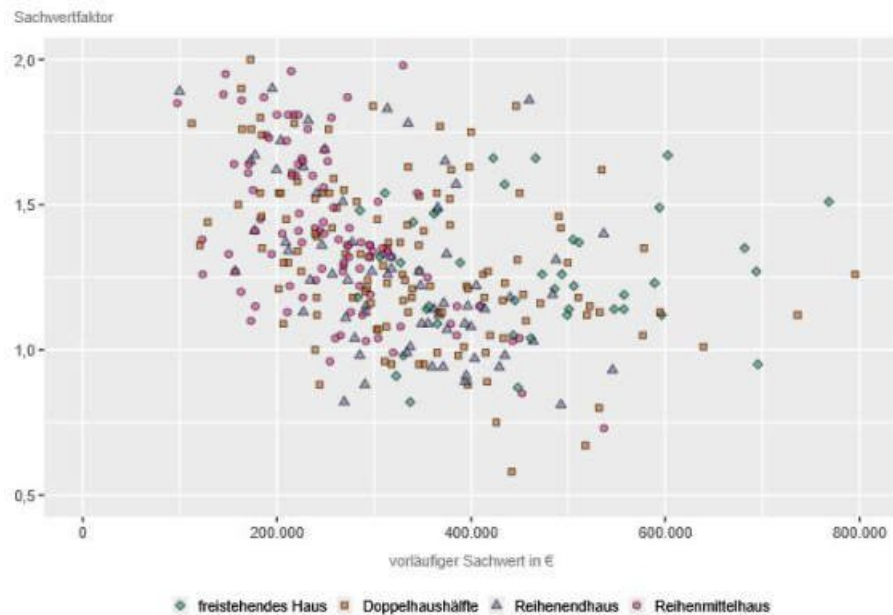
Bruttogrundfläche	237,00 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100),	700 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (Basis 2010)	1,872
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 * 1,872	1.310,40 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 237,00 m ² x 1.310,40 €/m ²	310.564,80 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 21 Jahre Restwert: Herstellungswert = 310.564,80 € * 0,2625	81.523,26 €
Besondere Bauteile, Zeitwert pauschal	+ 4.000,00 €
	85.523,26 €
Gebäudewert des Einfamilienhauses	rd. 85.500,00 €

Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Einfamilienhaus	85.500,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal, 7 % gem. GMB	+ rd. 6.000,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	91.500,00 €
Bodenwert	+ 124.000,00 €
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	215.500,00 €

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. 215.000 € liegt der individuelle Sachwertfaktor zunächst oberhalb durchschnittlichen Wertes, sh. Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht Essen:



Nachteile sind die Nord-Ost-Ausrichtung des Gartens sowie die einfache bis mittlere Lage.

Der Sachwertfaktor wird mit 1,30 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $215.500,00 \text{ €} \cdot 1,30$ 280.150,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (sh. Seite 23/24)	- 25.000,00 €
+ Wert der Hinterlandfläche (sh. Seite 32/33)	<u>+ 4.000,00 €</u>
	259.150,00 €

Marktangepasster Sachwert **rd. 259.000,00 €**

3.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Wie auf Seite 28/29 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

Auszug aus § 24 Abs. 1 und § 20 Abs. 2 ImmoWertV:

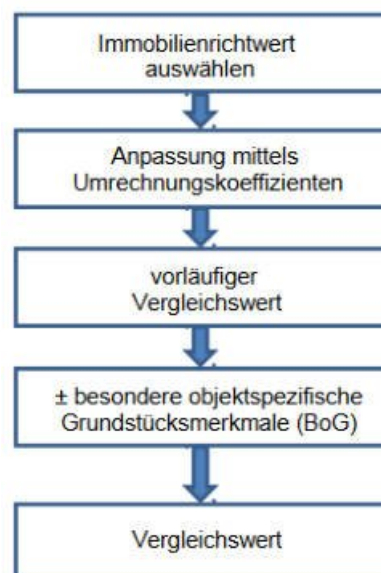
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

Die Vergleichsfaktoren sollen mit Hilfe von geeigneten Indexreihen, § 18 ImmoWertV, und Umrechnungskoeffizienten, § 19 ImmoWertV, für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekt angepasst werden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Essen hat Immobilienrichtwerte für den Stichtag 01.01.2025 herausgegeben.

Die Anwendung der Immobilienrichtwerte erfolgt nach der in der nachstehenden Abbildung dargestellten Systematik. Der Grundsatz der Modellkonformität ist strikt zu beachten. Anwendungssystematik für IRW:



Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens mit Hilfe der Immobilienrichtwerte der Stadt Essen sind die nachfolgenden **Hinweise zur Verwendung der Immobilienrichtwerte** zu verwenden, siehe Auszug des Gutachterausschusses Essen:

Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2025)

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen. Es handelt sich hierbei um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohnfläche) bezogene, durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück.

Immobilienrichtwerte ersetzen nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie.

Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplatz etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Darüber hinaus können weitere Einflussmerkmale bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie zum Beispiel: Mikrolage (direkte Umgebung des Objektes), besondere bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihenhäuser wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Gebäudestandard, ergänzende Gebäudeart, Modernisierung und Baulandfläche.

Die Immobilienrichtwerte im gesamten Stadtgebiet beziehen sich auf ein bebautes Normobjekt mit folgenden Merkmalen:

Merkmal	Norm
Baujahr	1962
Wohnfläche	130 m ²
Gebäudestandard	mittel
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Modernisierung	nicht modernisiert
Baulandfläche	300 m ²

Im Folgenden sind die Merkmale näher erläutert:

Merkmal	Erläuterung
Baujahr	Auch wenn das Objekt umfangreiche Sanierungen erfahren hat, ist hier das ursprüngliche Baujahr als Bezugsgröße anzusetzen
Gebäudestandard	Die Einordnung zu einer Standardklasse richtet sich nach den Vorgaben der ImmoWertV, Anlage 4, III.
Modernisierung	Modernisierungspunkte werden gemäß ImmoWertV (Anlage 2) vergeben. Einstufung nach Vergabe der Modernisierungspunkte: Objekte mit 0 bis 5 Punkten gelten als „nicht modernisiert“, Objekte mit 6 bis 10 Punkten als „teilmodernisiert“, Objekte mit 11 bis 20 Modernisierungspunkten als „modernisiert“.

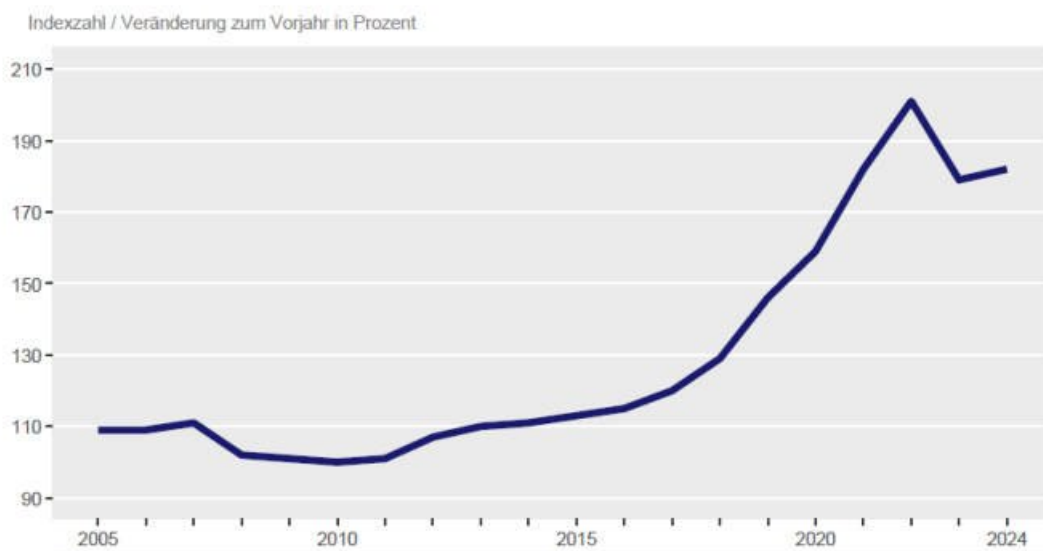
Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte). Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Zur zeitlichen Anpassung ist anzumerken, dass es in den letzten 2 Jahren Preisabfälle gab, nach einem jahrelangen Anstieg und im Jahr 2024 eine leichte Steigerung festgestellt werden konnte. Von dem Stichtag des Immobilienrichtwertes, 01.01.2025 bis zum Wertermittlungsstichtag wird von einer Stagnation ausgegangen. Siehe auch Index gem. GMB Essen:

Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl
2005	109	2012	107	2019	146
2006	109	2013	110	2020	159
2007	111	2014	111	2021	182
2008	102	2015	113	2022	201
2009	101	2016	115	2023	179
2010	100	2017	120	2024	182
2011	101	2018	129		

Tabelle 5.1: Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe



3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 317854, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert der Zone 317812 ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Kray
Immobilienrichtwertnummer	317854
Immobilienrichtwert	2800 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2025
Teilmarkt	Reihen- und Doppelhäuser
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1962
Wohnfläche	130 m²
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Grundstücksgröße	300 m²

Tabelle 1: Richtwertdetails

3.4.2 Vergleichswert

Die Berechnung des Vergleichswertes erfolgt nach dem Berechnungsbeispiel des Gutachterausschuss Essen. Hierbei werden die wertbeeinflussenden Faktoren nach den Umrechnungsfaktoren des Gutachterausschusses dem Immobilienrichtwert angepasst.

Immobilienrichtwert			2.800,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungstichtag	01.01.2025	02.07.2025	1,00
Mikrolage			
Angepasster IRW			rd. 2.800,00 €/m²
Baujahr	1962	1921	1,000
Wohnfläche	130 m ²	117,5 m ²	1,025
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	1,00
Gebäudestandard	Mittel	Einfach bis mittel	0,941
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Nicht vermietet	1,00
Grundstücksgröße	300	400 Baulandfläche	1,019
Modernisierungsstandard	Nicht modernisiert	Nur kleine Modernisierungen	1,00
Summe Zu / Abschläge			2.800,00 €/m ² *1,025 *0,941 *1,019
Vorläufiger Vergleichswert			2.751,98 €/m ²
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“		Garten in Nord-Ostlage, * 0,95	2.614,38 €/m ²
Angepasster Vergleichswert			rd. 2.610,00 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		117,5 m ²	306.675,00 €
BoG (sh. wie Sachwert)			- 25.000,00 € + 4.000,00 €
			285.675,00 €
Vergleichswert			rd. 286.000,00 €

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 178, Einfamilienhaus

Der Sachwert wurde mit rd. 259.000,00 € ermittelt.

Der Vergleichswert wurde mit rd. 286.000,00 € 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 Vergleichswertverfahren.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Sachwert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung des Vergleichswertes, = **rd. 268.000 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, erstellt ca. 1921 in Massivbauweise als Doppelhaushälfte. Das Gebäude konnte am Ortstermin nur von außen besichtigt werden, eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Folglich können keine genauen Aussagen über aktuelle Aufteilung, Ausstattung und Zustand im Innenbereich gemacht werden. Von außen zeigt sich das Gebäude in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit Instandhaltungsbedarf.

Die gesamte Wohnfläche wurde mit rd. 117,50 m² ermittelt. Die Grundstücksgröße beträgt 460 m².

Der Verkehrswert für das mit einer **Einfamilien-Doppelhaushälfte** bebaute Grundstück in **45307 Essen, Kriemhildenstr. 9**, Gemarkung Kray, Flur 13, Flurstück 178, Grundbuch von Kray Blatt 1289, wird zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 mit gerundet

268.000,00 €

in Worten: zweihundertachtundsechzigtausend Euro geschätzt.
(rd. 2.280 €/m² bei 128 m² Wohnfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 25.000 €, Wert der Hinterlandfläche in Höhe von 4.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 289.000,00 € (rd. 2.460 €/m² Wohnfläche).

Dieser Wert liegt im Bereich der Durchschnittswerte für Essen-Kray für das vorhandene Baujahr. Siehe auch Auszug aus GMB 2022, Werte für 2021 vergleichbar mit heutigem Preisniveau (bzw. etwas niedriger), sowie aus dem GMB Essen 2023, Werte für 2022, die in der Folgezeit gesunken sind (keine Ableitung in 2024), und aktuell wieder einen Aufwärtstrend zeigen.

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.

Stadtteil		Baujahrsgruppe				
Kenngröße		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018	Neubau
Kray						
	Anzahl	6	10	11	≤ 3	—
	Median-KP [€/m²WF]	2.038	2.278	2.408	2.480	—
	Max-KP [€/m ² WF]	3.953	3.442	3.556	—	—
	Min-KP [€/m ² WF]	1.545	1.270	1.583	—	—
	StAbw-KP [€/m ² WF]	923	688	590	—	—
	Median-WF [m ²]	82	106	115	145	—
	Median-Gfl [m ²]	260	432	236	205	—
	Median-Baujahr	1922	1964	1981	2001	—

Kray	Anzahl	6	8	9	4	—
Median-KP [€/m²WF]		2.561	2.348	2.833	2.797	—
Max-KP [€/m²WF]		4.066	3.442	3.556	3.181	—
Min-KP [€/m²WF]		1.545	1.270	2.266	1.226	—
StAbw-KP [€/m²WF]		1.075	695	464	906	—
Median-WF [m²]		88	111	130	136	—
Median-Gfl [m²]		260	410	272	302	—
Median-Baujahr		1911	1968	1984	2000	—

Mülheim a.d. Ruhr, 22.08.2025

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel

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

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 10.06.2006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

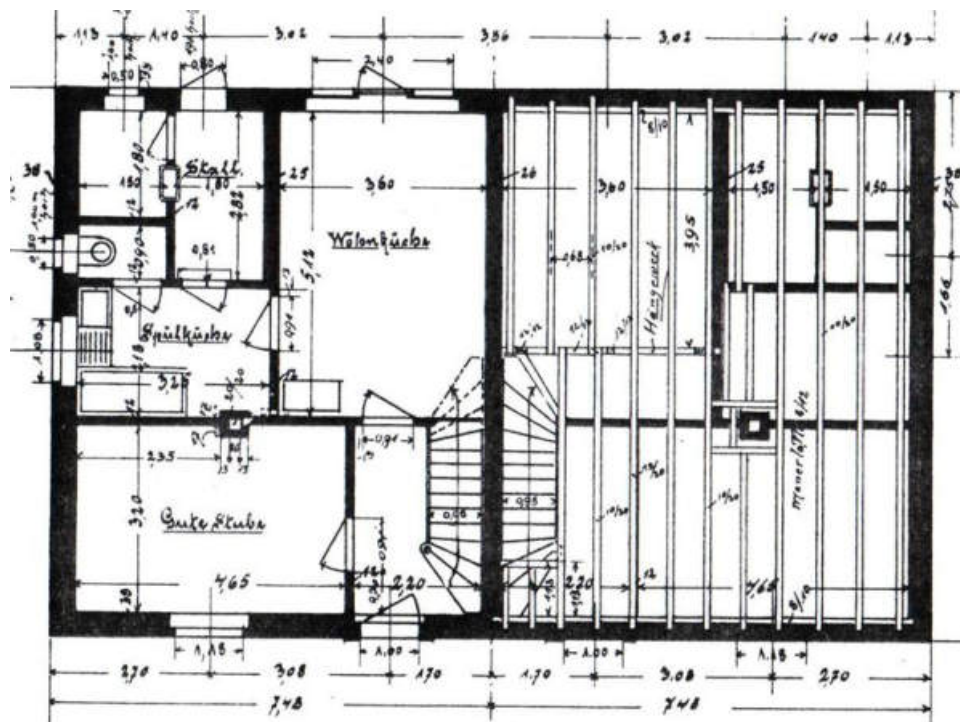
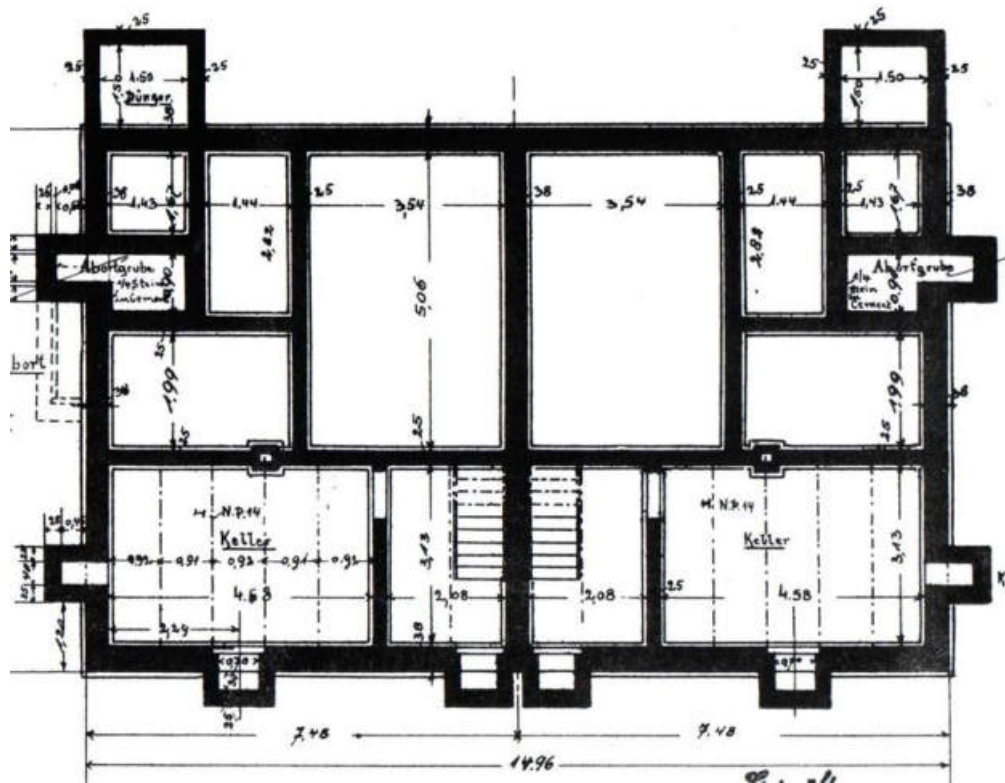
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

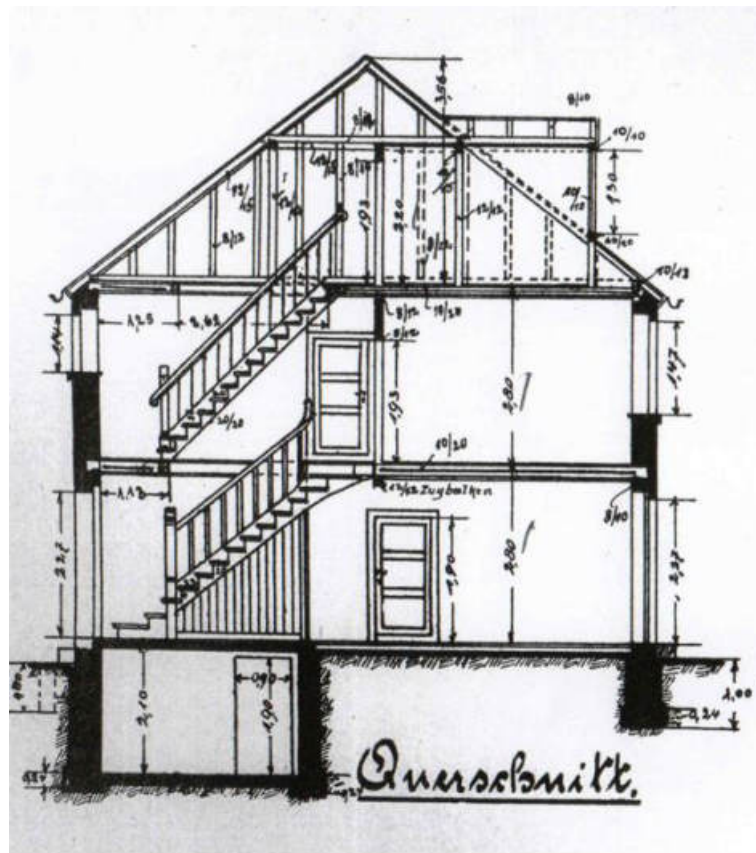
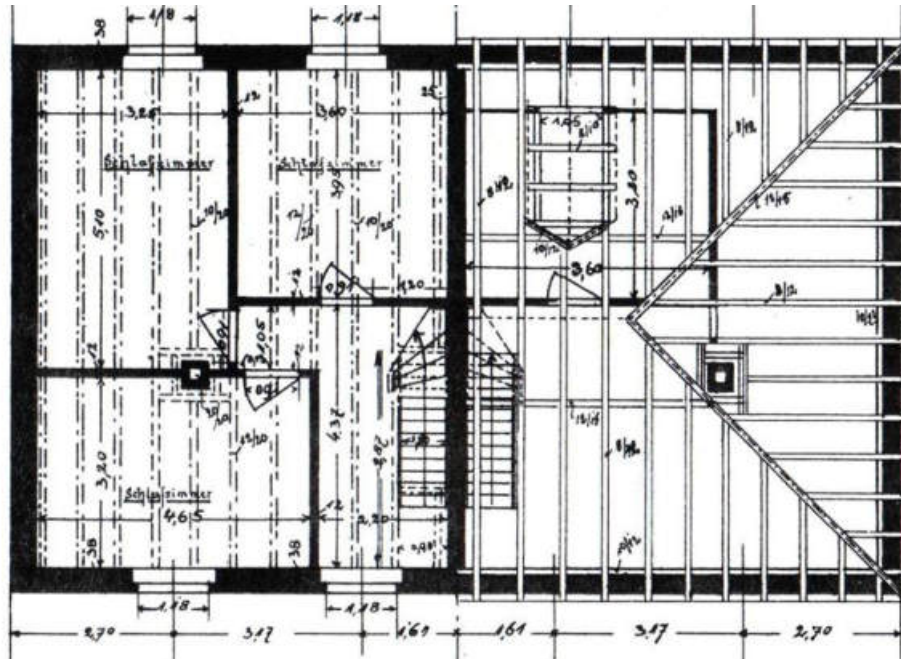
Anlage 2

**Kriemhildenstr. 9**

Grundriss Kellergeschoss und Erdgeschoss

Anmerkung: Es handelt sich um die linke Doppelhaushälfte. Da eine Innenbesichtigung nicht stattfand, ist die genaue Aufteilung unbekannt.

Anlage 3

**Kriemhildenstr. 9**

Grundriss Obergeschoss, Dachgeschoss (rechts, spiegelverkehrt) und Schnitt

Anmerkung: Da eine Innenbesichtigung nicht stattfand, ist die genaue Aufteilung unbekannt.

Anlage 4

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Bonifacius 3“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Bonifacius 3“ 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 jeweilige Bergbauberechtigte 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 hält.

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

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

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

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

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich. Eine Übertragung der Ergebnisse dieser Auskunft auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- 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).