

anonymisierte Version des Gutachtens

22.01.2026

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

Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäftsnummer:

180 K 46/25



Objekt:

Mit einem **Dreifamilienhaus** und einer **Garage** bebautes
Grundstück in **45359 Essen, Herbrüggenstr. 231**,
Gemarkung Schönebeck, Flur 1, Flurstück 1163,
Grundbuch von Schönebeck Blatt 323

Verkehrswert:

697.000,00 Euro

Wertermittlungsstichtag:
(= Qualitätsstichtag)

10.12.2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	13
1.3 Erschließungszustand	14
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	15
2. Gebäudebeschreibung	20
2.1 Fotoreportage	22
2.2 Ausführung und Ausstattung	29
2.3 Massen und Flächen	40
3. Verkehrswertermittlung	43
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	43
3.2 Bodenwertermittlung	46
3.2.1 Bodenrichtwert	46
3.3 Sachwertermittlung	49
3.3.1 Sachwert Flurstück 1163, Dreifamilienhaus mit Garage	54
3.4 Ertragswertermittlung	57
3.4.1 Mietwertermittlung	61
3.4.2 Ertragswert	63
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	64
3.5.1 Verkehrswert Flurstück 1163, Dreifamilienhaus	64

Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans, Auflistung der Mängel und Schäden von einem Miteigentümer

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen, Geschäftsnummer 180 K 46/25, vom 16.10.2025:

xxxxxxx

Essen, 16.10.2025
Amtsgericht

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 16.01.2026.
 - 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 19.11.2025.
 - 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 27.11.2025.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 27.10.2025.
 - 1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen-Borbeck, Grundbuch von Schönebeck Blatt 323, vom 15.08.2025.
 - 1.8 Auskunft über das Geoportal Essen zum planungsrechtlichen Zustand:
<https://geoportal.essen.de/planenbauen/>
 - 1.9 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.10 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2025.
 - 1.11 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.12 Einsicht in die 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/>
 - 1.15 Einsicht in die homepage der Stadt Essen:
https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/12/ein_blick_auf_stadtteile/Schoenebeck_16.pdf
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 10.12.2025.
Teilnehmer:
xxx
xxx
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
 - 2.2 Arbeiten die von dem Mitarbeiter Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden:
Fotoreportage und Assistenz beim Erstellen eines Aufmaßes am Ortstermin.

3. Eigentümer: xxx.
4. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 10.12.2025 festgelegt.
5. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 78 Seiten. Hierin sind 10 Anlagen mit 13 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 8 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 – Schönebeck.

Der Stadtteil Schönebeck liegt auf der Zweithöchsten Anhöhe und im nordwestlichen Bereich Essens. Er ist geprägt durch überwiegend lockere Wohnbebauungen, zum Teil in ehemaligen Zechensiedlungen, sowie ausgedehnten Grünflächen. Verschiedene Geschäfte wie Lebensmittel- und Möbelgeschäfte, Baumarkt, Schnellrestaurant, Poststelle und Tankstellen befinden sich an den Hauptverkehrsstraßen am Rand des Stadtteils. Seit Beginn der Industrialisierung ist Schönebeck vom Bergbau geprägt und noch heute erinnern im Kern erhaltene Arbeitersiedlungen an die industrielle Tradition des Stadtteils.

Siehe auch Daten zum Stadtteil Essen-Schönebeck aus der homepage der Stadt Essen, Quelle:

https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/12/ein_blick_auf_stadtteile/Schoenebeck_16.pdf

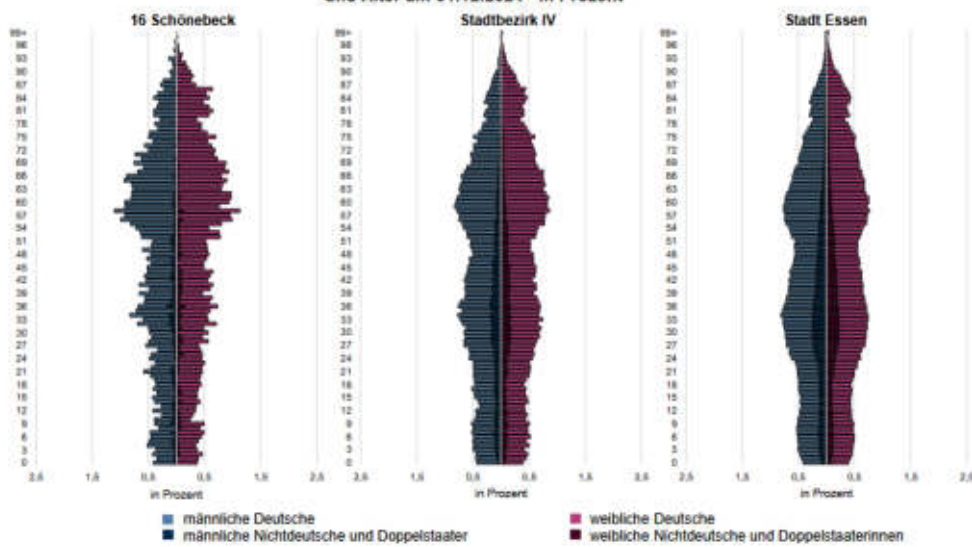
A Fläche und Bevölkerungsdichte

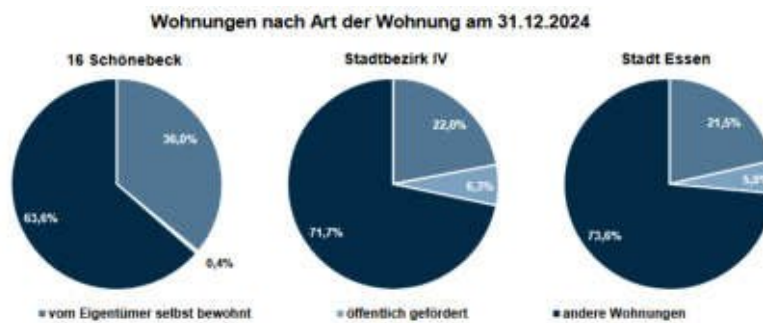


- Siedlung
- Parks / Kleingärten / Friedhöfe
- Gewässer / Wasserflächen
- Gewerbe / Industrie
- Wald / Halden (rekultiviert)
- Abgrabungsflächen
- Verkehrsflächen
- Landwirtschaft / Freiraum
- Ver- / Entsorgung (Energie, Abwasser, Abfall, Halden)

Quellen:
 Fachbereich Schule, Jugendamt,
 Flächennutzungskartierung
 Regionalverband Ruhr, Essen; digitale
 Bearbeitung: Team Geodaten,
 Stadtplanwerk und Luftbilder Stand 2024

Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung nach Geschlecht, Staatsangehörigkeit und Alter am 31.12.2024 - in Prozent





Entfernungen von dem zu bewertenden Objekt:

Die Entfernung zum Stadtkern von Essen beträgt ca. 5,9 km, zum Hauptbahnhof ca. 10,8 km, beides in östlicher Richtung. Die Anbindung zur Autobahn erfolgt in ca. 1,8 km Entfernung in südlicher Richtung an der Auffahrt *Mülheim-Winkhausen* zur A 40.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere Wohnlage, Lageklasse 3 gemäß Mietspiegel Essen 2022 bzw. Lage IV gemäß Mietspiegel Essen 2024. In ca. 400 m Entfernung befinden sich ein Lebensmittelmarkt und ein Bäcker. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Aktienstraße und im Stadtteilzentrum Borbeck-Mitte, in ca. 2,5 km Entfernung in nordwestlicher Richtung. Der Bahnhof Essen-Borbeck Süd liegt ca. 1,8 km entfernt. In der Aktienstraße verkehren S-Bahn und öffentliche Buslinien. Die nächste Haltestelle liegt ca. 350 m entfernt.

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

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden Dreifamilienhaus und einer Garage im Bauwich bebaut. Die nähere Umgebung ist ein Wohngebiet, geprägt durch eine inhomogene, überwiegend 2-geschossige Wohnbebauung: Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser, teilw. mit ausgebauten Dachgeschossen. Südlich schließt sich eine bewaldete Grünfläche an.

Immissionen:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Einflussbereich der vielbefahrenen *Aktienstraße*. Des Weiteren ist auch die *Herbrüggenstraße* viel befahren, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist. 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:

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:

- Straßenlärm*
- Schienenlärm*
- Industrie- und Gewerbelärm*
- Fluglärm*

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.

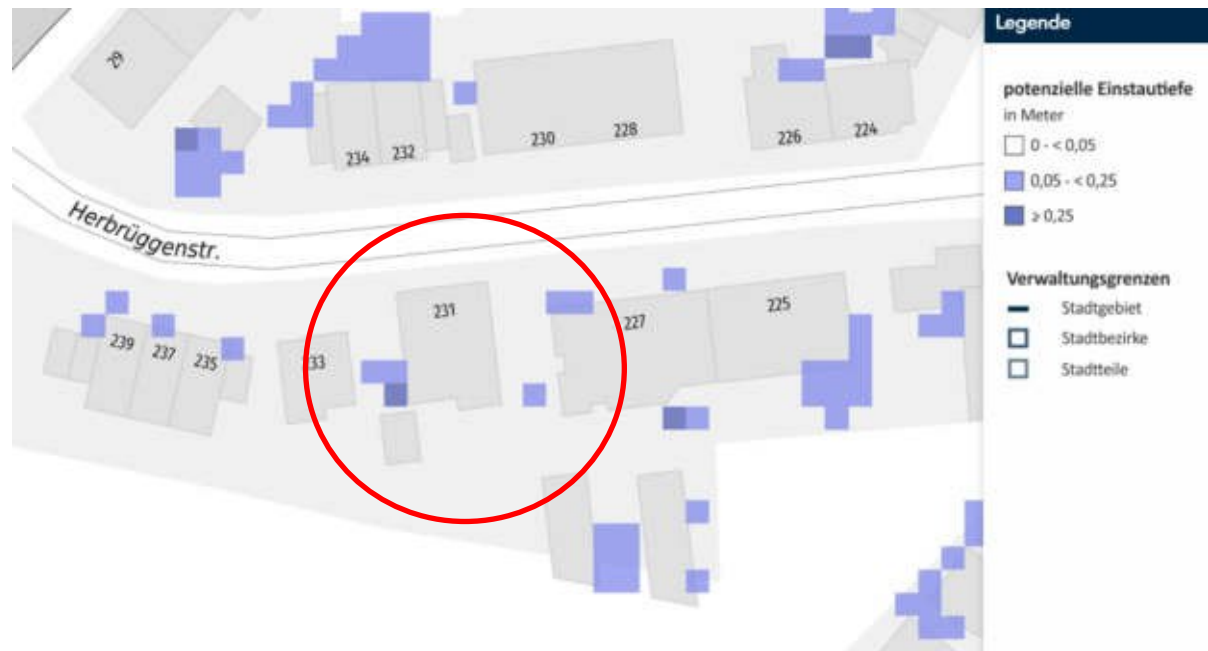
Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel ca. 55 bis 69 dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden. Von den höheren Werten ist vor allem die Straßenfassade betroffen.

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 – Schönebeck 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 1163 eingefügt (unmaßstäblich):



Flurstück 1163:

Straßenfront:	Ca. 20,00 m zur <i>Herbrüggenstraße</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 20,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 36,00 m.
Grundstücksgröße:	707 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Annähernd trapezförmig.
Topografie:	Überwiegend eben. An der Straße leichtes Gefälle von Osten nach Westen.
Gartenausrichtung:	Südost.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Herbrüggenstraße</i> : Öffentliche Straße, 30er Zone.
Straßenausbau:	<i>Herbrüggenstraße</i> : Ausgebaute asphaltierte Fahrbahn, beidseitig gepflasterte Gehwege. Parkmöglichkeiten zu beiden Seiten, zur Hälfte auf dem Gehweg.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Auszug aus dem Schreiben der Stadt Essen, Amt für Straßen und Verkehr:

**Anliegerbescheinigung
für das Grundstück in Essen**

Lagebezeichnung Herbrüggenstr. 231		
Bemerkung	Flur	Flurstück
Schönebeck	1	1163

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-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden, unterliegen dem Beitrags-erhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstat-tungsleistung.

Anschlüsse an Versor-gungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Gas, Telekommunikation.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-samkeiten:

Auf dem zu bewertenden Grundstück wurden ein freistehendes Wohnhaus und eine Garage im rechten Bauwich errichtet. Das Grundstück wird im Nord-westen durch die *Herbrüggenstraße* begrenzt. Die Bebauung grenzt mit der Straßenfassade direkt an die öffentliche Gehwegfläche. Die Garage dagegen wur-de zurückversetzt erstellt. Zu beiden Seiten grenzen bebaute Grundstücke an. Im Südosten verläuft eine bewaldete Grünfläche. Die Einfriedung wurde zu den Seiten mit Holzjägerzäunen vorgenommen, im rück-wärtigen Bereich mit Maschendrahtzaun und He-cken. Teilweise wurde kein Zaun gesetzt.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abt. II des Grundbuchs von Schönebeck Blatt 323 bestehen, abgesehen von dem Zwangsversteige-rungsvermerk, folgende Eintragungen:

XXXXXXXXXX

XXXXXXXX

Anmerkung Abt. II:

Da es sich um ein Zwangsversteigerungsverfahren handelt, werden die Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuches auftragsgemäß bei der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Anmerkung
Abteilung III:

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

Eintragungen im Bau-
lastenverzeichnis:

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

Bergbau:

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung
Arnsberg:

**Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens-
gefährdung**

Auskunftsbereich: Herbrüggenstraße 231 in Essen

Gemarkung: Schönebeck, Flur: 1, Flurstück 1163

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

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Vereinigter Kronprinz“ ist die E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen oder zentrale E-Mailadresse mining@eon.com).

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 8.

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können Schadenersatzansprüche 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:

Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen

Grundstück Herbrüggenstr. 231, Gemarkung Schönebeck, Flur 1, Flurstück(e) 1163

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.

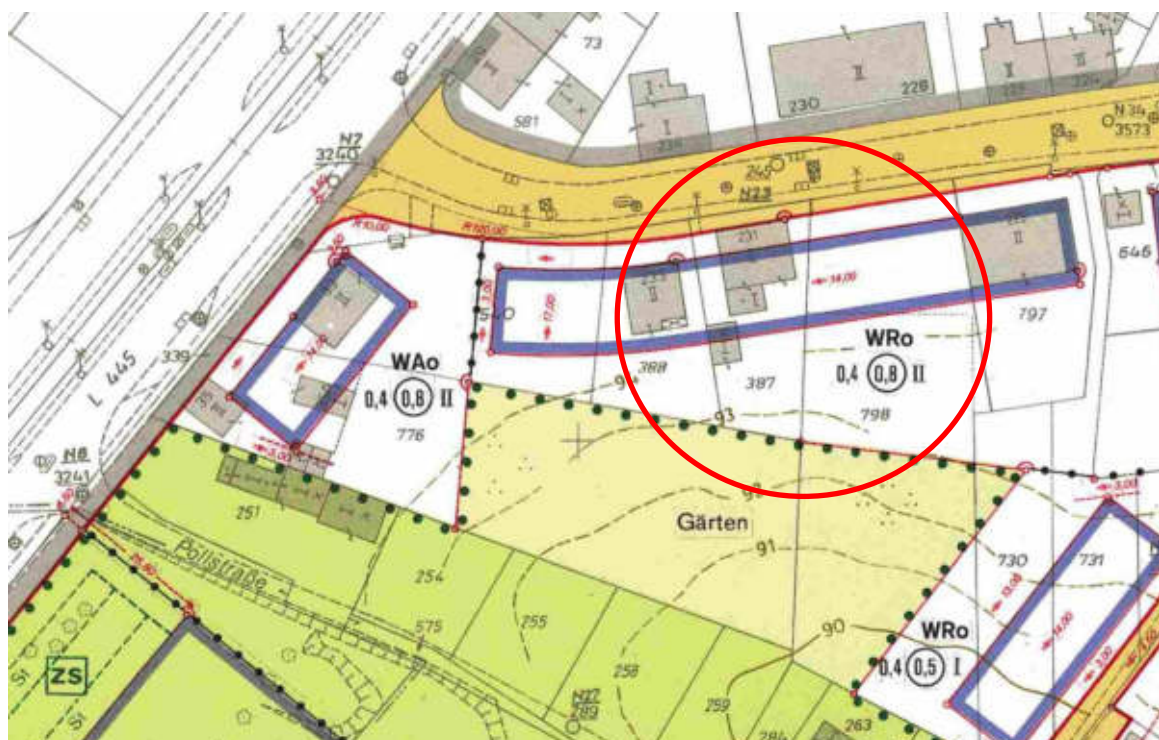
Festsetzungen im Bebauungsplan:

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des seit dem 29.12.1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 06/84: „Schönebecker Schlucht“ mit den Festsetzungen:

WRo – Reines Wohngebiet, offene Bauweise, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8, II-geschossig, eingezeichnete Baugrenzen.

Die Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB.

Auszug aus dem Bebauungsplan im Bereich des zu bewertenden Grundstücks:



Siehe auch Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans im Anhang, Anlage 9.

Planungsrecht:

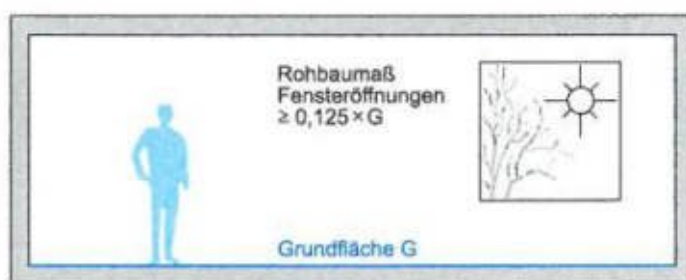
Der Ausbau im Spitzboden wurde zwar genehmigt, entspricht jedoch nicht den Anforderungen für Aufenthaltsräume i.S. der Landesbauordnung Bau O NRW.

In den Plänen (sh. Anlage) wurden 4 Räume als Aufenthaltsräume gekennzeichnet (Gäste, Atelier, Arbeiten und Schlafen). Der Raum „Gäste“ hat jedoch nicht die erforderliche lichte Raumhöhe von mindestens 2,20m (gemessen wurden 1,90m).

Der Raum „Atelier“ wie auch der Raum „Schlafen“ besitzen ungenügende Fensteröffnungen (sowohl in Größe als auch Sturzhöhe). Zum Einen wird die geforderte Belichtung gemäß § 46 Bau O NRW nicht eingehalten, siehe Auszug:

*(2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens **ein Achtel der Netto-Raumfläche des Raumes** einschließlich der Netto-Raumfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.*

Siehe hierzu Schaubild aus: *Richelmann, Moewes, Proff: Landesbauordnung NRW im Bild, 2021*



Zu § 46 (2)
Tageslicht und Belüftung

Zum anderen sind die Sturzhöhen tlw. so niedrig (Schlafzimmer mit Sturzhöhe 1,55m), dass für größere Menschen ein Ausblick in die äußere Umgebung nur mit Bücken gewährleistet ist.

Der einzige Raum, der möglicherweise den Anforderungen als Aufenthaltsraum gerecht werden würde, ist der im Plan gekennzeichnete Raum „Arbeiten“. Dieser wurde jedoch als Bad gebaut.

Abschließend ist deshalb festzustellen, dass die Räume im Spitzboden nicht als Aufenthaltsräume gewertet werden können und somit eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit haben. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass diese Räumlichkeiten auch nur so genutzt und vermietet werden dürfen.

Weiter ist anzumerken, dass die lichten Höhen tlw. nicht den im Plan eingezeichneten Höhen entsprechen. So wurde an der hinteren Rückseite im Raum „Arbeiten“ eine lichte Raumhöhe von ca. 2,04m gemessen, im Plan jedoch rd. 1,70m eingezeichnet. Im Raum „Schlafen“ eine lichte Höhe von 2,11m, im Plan jedoch 1,88m. Ob es hierdurch Auswirkungen bzgl. der vorhandenen Genehmigung hat, z.B. in Bezug auf die Nichtvollgeschossigkeit, könnte nur in einer umfangreichen Untersuchung und Vermessung festgestellt werden, was den Rahmen dieses Gutachten überschreitet.

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: 1- bis 2-geschossiges **Dreifamilienhaus**, mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Massiver Mauerwerksbau mit Satteldach, teilunterkellert.

Garage, Massivbauweise mit Flachdach.

Baujahr: **Wohnhaus ursprünglich ca. 1903.**

Garage ca. 1972/74.

Umbau Dachgeschoss und Anbau Balkon mit Treppe ca. 1997.

Anbau und Umbau DG/SPB ca. 2011/12

Bauerlaubnis Geschäfts-Nr. VII-1504 vom 09.10.1903 für die Errichtung eines **Wohnhauses nebst Anbau.**

Bauschein St. A. 65-IP 41/47 vom 23.07.1947 für die Ausführung der Hausentwässerungsanlage.

Bauschein Nr. 63-2-30986/71 vom 24.11.1971 für die Errichtung einer **PKW-Garage**.

Genehmigung Nr. 63-4-75/72 vom 02.06.1972 für die Ausführung der Haus- und Grundstücks-Entwässerungsanlage.

Abnahme der Entwässerungsanlage am 15.06.1972.

Nachtragsbauschein Nr. 63-2-30986/71 vom 28.07.1972 für die Konstruktion der PKW-Garage.

Schlussabnahme am 05.07.1974.

Befreiungsbescheid Nr. 61-51-97003840/010 vom 07.03.1997. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6/84 vom 30.12.1989, von § 30 BauGB – Baugrenzen.

Baugenehmigung (vereinfachtes Verfahren) Nr. 61-51-97003840/013 vom 17.03.1997 für den **Umbau des Dachgeschosses im rückwärtigen Bereich sowie den Anbau eines Balkons mit Treppe**.

Rohbauabnahme am 18.07.1997.

Fertigstellung am 27.10.1998.

Bescheid Nr. 61-51-04585-2011 vom 14.06.2011 über die **Zulassung einer Abweichung** von den Vorschriften der BauO NRW – Fenster als Rettungsweg.

Baugenehmigung (vereinfachtes Verfahren) Nr. 61-551-04585-2011 vom 14.06.2011 für die **Errichtung eines Anbaus**.

Fertigstellung am 10.07.2012.

2.1 Fotoreportage

Anmerkung: auf Innenbilder wurde aufgrund des Persönlichkeitsschutzes verzichtet (außer die gemeinschaftlichen Bereiche wie Treppenhaus, Kellergeschoss und Übergang der Wohnungen EG).



Bild 01
Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung *Herbrüggenstr. 231* in Essen Schönebeck. Es handelt sich um ein 1-geschossiges Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, erbaut ursprünglich ca. 1903 und 1997 und 2011 umgebaut und erweitert. Die Straßenfassaden wurde mit Putz und Anstrich ausgestattet, im Sockelbereich und Treppenhausbereich verlinkert.



Bild 02
Übersichtsbild

Blick auf den zurückversetzten Hauseingang, der über 3 massive Steigungen erreicht wird. Die Haustür ist aus Kunststoff mit Glasfeld und Oberlicht. Von hier aus gelangt man in das gemeinschaftliche Treppenhaus zur Wohnung EG links und der Wohnung DG links/Spitz.



Bild 03
Übersichtsbild

Blick auf die rechte Giebelseite, welche mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgerüstet wurde. Zu erkennen ist, wie das ursprüngliche Satteldach nach hinten mit geringer Neigung verändert wurde.



Bild 04
Übersichtsbild

Blick auf den seitlichen Grundstücksbereich mit Zufahrt zu einer ca. 1972 erstellten Garage. Linkerhand befindet sich der separate Hauseingang für die Wohnung im Erdgeschoss rechts. Die Wohnung besitzt eine eigene Treppe, welche den Erdgeschossbereich mit Schlafzimmer und Bad im Dachgeschoss verbindet.



Bild 05
Übersichtsbild

Blick auf die Garage und den Zugang zum rückwärtigen Grundstücksbereich über ein Stahltor links daneben. Die Garagenfassade zeigt sich stark verfleckt und mit Algenbewuchs.



Bild 06
Garage

Blick nach links oben auf den später erstellten Balkon der Wohnung DG/SPB, welcher eine Treppe zum Garten besitzt (siehe auch Bild 09). Die Unterseite zeigt sich unverkleidet.

**Bild 07****Garage**

Blick in die Garage. Das Flachdach wurde mit Stahlrohren und Eternit-Wellplatten erstellt. Aufgrund des Baujahrs ist es gut möglich, dass es sich hierbei um asbesthaltige Platten handelt. An den Wänden zeigen sich Feuchtigkeitseinwirkungen mit Farbablätzungen. Die Garage ist sanierungsbedürftig.

**Bild 08****Übersichtsbild**

Blick auf den rückwärtigen Grundstücksbereich, angelegt mit einer Rasenfläche. An der linken Grundstücksgrenze und teilweise hinten wurden Koniferen gepflanzt.

**Bild 09****Übersichtsbild**

Blick auf die Rückfassade des Gebäudes. Der rechte Teil wurde im Jahr 2011 angebaut. Gleichzeitig wurde das Dach verändert und umgebaut. Dachgeschoss und Spitzboden zeigen sich aufgrund der Dachform hier als Obergeschosse. Die Fenster im Spitzboden sind jedoch sehr niedrig angelegt, weshalb sie mit einer Absturzsicherung ausgestattet wurden. Links ein Balkon der Wohnung DG/SPB und rechts eine Terrasse der Wohnung EG links.

**Bild 10****Wohnung EG links**

Übergang der Wohnung EG links in die Wohnung EG/DG rechts.

Blick in den kleinen Flur, über den vor Kopf das Bad erschlossen wird. Rechterhand eine Tür zur Wohnung EG rechts. Die beiden Wohnungen sind derzeit durch diese einfache Zimmertür miteinander verbunden.

Das Bad mit ebenerdiger Dusche wurde im Jahr 2011 komplett modernisiert.

**Bild 11****Wohnung EG links**

Blick in eine Außenecke im Schlafzimmer. Hier zeigen sich Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbildung. Da die Straßenfassade nicht gedämmt wurde, könnte der Schaden durch eine Kältebrücke herbeigeführt worden sein.

**Bild 12****Treppenhaus allgemein**

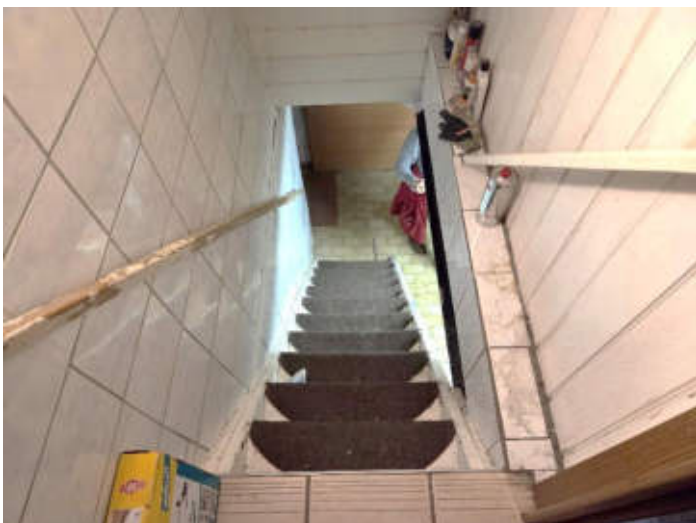
Blick in das Treppenhaus mit Hauseingang vor Kopf. Von hier aus werden die Wohnung EG links und die Wohnung DG/SPB erschlossen. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände mit Strukturputz und Anstrich, Decke mit Holzpaneelverkleidung.

**Bild 13****Treppenhaus allgemein**

Blick in die entgegengesetzte Richtung. Die alte Holztreppe zeigt Farbabplatzungen im Anstrich. Linkerhand gelangt man vor Kopf in die Wohnung EG links, welche über die Küche erschlossen wird.

**Bild 14****Treppenhaus allgemein**

Blick auf die erneuerte Elektrounterverteilung, welche sich neben dem Hauseingang befindet.

**Bild 15****Kellergeschoss**

Blick auf die einfache Holztreppe zum Keller.

**Bild 16****Kellergeschoss**

Blick in Richtung Waschküche. Boden und Wände gefliest. Kappendecke mit Stahlträgern und gestrichenen Kappen.

**Bild 17****Kellergeschoss**

Blick auf die Gaszentralheizungsanlage rechts, welche 1997 eingebaut wurde und das gesamte Haus beheizt. Links daneben der Warmwasserkessel, welcher seit August 2025 defekt sein soll. Seitdem gibt es kein Warmwasser im Gebäude.

**Bild 18****Kellergeschoss**

Blick in einen anderen Kellerbereich im Altzustand. Wände in Mauerwerk, linkerhand unverputzt, rechterhand verputzt und durchfeuchtet mit Putz- und Farbabplatzungen

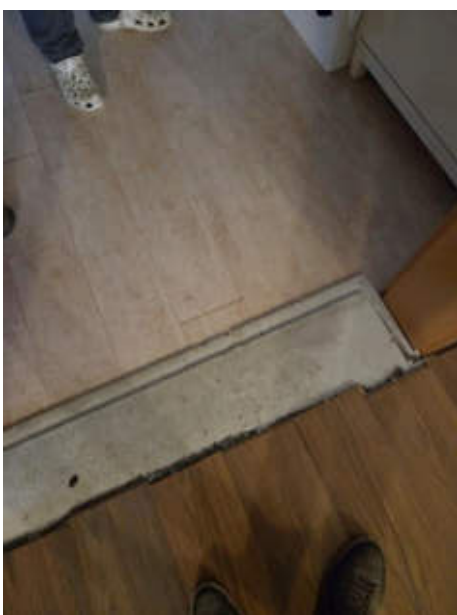
**Bild 19****Kellergeschoss**

Blick auf die ca. 2019 von den Eigentümern verlegten PVC-Rohre.

**Bild 20****Wohnung DG/SPB**

Blick auf ein Fenster im Spitzboden zur Rückseite. Wie zu erkennen, sind Sturz und Brüstung zu niedrig. Die Belichtung des Raumes unzureichend.

Die Räume im Spitzboden besitzen eine unzureichende Raumhöhe und/oder ungenügende Belichtung. Die Räume sind deshalb nur als Hobbyflächen, und nicht als Wohnflächen, zu werten.

**Bild 21****Wohnung DG/SPB**

Blick auf den Bodenbelag in der Eingangsdiele rechterhand und der großen Diele linkerhand, im DG. Hier fehlt ein fachmännischer Anschluss zwischen den Belägen. Des Weiteren zeigt sich der Laminatboden in abgenutztem und erneuerungsbedürftigem Zustand.

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 Schieflagen durch Setzungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Hö-henunterschiede gemacht werden.

Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

- KG:** Kellerabgang, Flur, Kellerräume, Waschkeller, Hei-zungskeller und mehrere Lagerkeller.
- EG:** Hauseingang vorne (gemeinschaftlich). Diele, Treppe.
Wohnung EG links: Küche, Verbindungsflur zum Bad bzw. zur Wohnung EG rechts, Essbereich als Durchgangsraum zum Schlafzimmer und zum Wohnbereich mit rückwärtiger Terrasse.
Wohnung EG/DG rechts: Hauseingang seitlich, Die-le, Treppe zum OG, Wohnzimmer, Küche als Durchgangsraum zum Arbeitszimmer, ebenfalls Durchgangsraum Verbindungsflur zur Wohnung EG links.
- DG:** **Wohnung DG/SPB:** Eingangsflur, Diele, Küche, Bad, Esszimmer, 3 Zimmer, Abstellkammer, hinterer Flur, Treppenaufgang zum Spitzboden, Wohnbereich mit rückwärtigem Balkon.
Wohnung EG/DG rechts: Treppe, Flur, Schlafbe-reich und Bad.

SPB: **Wohnung DG/SPB:** Treppe, Diele, Bad, 3 Zimmer, Abstellraum, großes Schlafzimmer mit Ankleidebereich. Diele mit 2 Differenzstufen, Schlafzimmer mit 2 und einer Differenzstufen. *Anmerkung: Die Räume besitzen keine ausreichende lichte Raumhöhe und/oder Belichtung für Aufenthaltsräume i.S. der Bau O NRW. Der gesamte Spitzbodenbereich wird deshalb als Hobbyfläche gewertet.*

Rohbau:

Umfassungswände: Mauerwerk, ca. 44 – 52 cm stark, lt. Planunterlagen. Neubau 42 cm incl. WD-Verbundsystem, lt. Planunterlagen.

Außenfassaden mit Putz und Anstrich im Sockel- und Treppenhausbereich verklindert. Giebelfassaden und Rückfassade mit Wärmedämmverbundsystem (außer unterhalb des rückwärtigen Balkons). Fensteröffnungen an der Straßenseite mit flachem Rundbogenabschluss. Hauseingangs- und Treppenhausbereich als vorspringender Giebelerker.

Innenwände: Fachwerkwände. Teilw. leichte Ständerwände.

Geschossdecken: Altbaubereich mit Holzbalkendecken. Neubaubereich (Erweiterung) mit Stahlbetondecken.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion.

Dachform: Satteldach, nach hinten mit sehr geringer Neigung.

Dachdeckung: Betonsteinpflanzen und bituminöse Bahnen mit Hartschaumplatten als Dämmung.

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Kupfer und Zink.

Ausbau:

Treppen: *Gemeinschaftliches Treppenhaus:* 2-läufige Geschosstreppe in Holzkonstruktion mit Holzstufen und Anstrich sowie Edelstahlhandlauf an der Wand. Einfache einläufige Holztreppe mit Teppichauflagen zum Keller.

- Wohnung EG rechts:* 2-läufige Holzterapie mit Holzstufen und Anstrich, Teppichbelägen, Holzgeländer und Holzhandlauf an der Wand.
- Wohnung DG/SPB:* Einläufige Holzterapie mit Holz-Stahl-Geländer vom DG zum SPB.
- Fußböden: *KG:* Betonboden und Keramikplattenbelag. Teilw. Bodenabläufe.
- Gemeinschaftl. Treppenhaus:* Keramikplattenbelag.
- Wohnung EG links:* Wohn- und Schlafbereich mit Laminat, Küche mit Keramikplattenbelag. Bad mit kleinformatischen Fliesen / Natursteinen.
- Wohnung EG/DG rechts:* Laminatboden, Küche mit Keramikplattenbelag, DG mit PVC-Belag.
- Wohnung DG/SPB:* Überwiegend Laminat, Küche mit PVC, Bäder mit Keramikplattenbelag, Teilbereiche mit kleinformatischen Steinchen. Esszimmer mit Keramikplattenbelag. Spitzboden überwiegend mit Teppichbelag, Abstellkammern mit Spanplatten. Balkon mit Kunststoffplattenbelag.
- Wände: *KG:* Mauerwerk mit Putz und Anstrich, stellenweise unverputzt, teilw. gefliest.
- Gemeinschaftl. Treppenhaus:* Strukturputz und Anstrich.
- Wohnung EG links:* Putz, Tapete und Anstrich, teilw. nur Tapete. Bad raumhoch gefliest. Küche mit PVC-Spiegel in Keramikoptik.
- Wohnung EG/DG rechts:* Putz und Anstrich sowie Putz, Tapete und Anstrich oder nur Tapete. Küche mit Fliesenspiegel. Bad teilweise bis ca. 1,60 m hoch gefliest, ansonsten Putz und Anstrich.
- Wohnung DG/SPB:* Putz und Anstrich, teilw. Kellenschlagstruktur. Stellenweise kleinformatische Steinchen. Tapete und Anstrich. Teilw. vorgeständerte Leichtbauwände. Bad DG in der Dusche und Teilbereichen gefliest.
- Decken: *KG:* Kappendecke mit Stahlträgern und Anstrich.

Wohnung EG links: Putz, Tapete und Anstrich.
Holzprofildecke in Flur und Bad.

Wohnung EG/DG rechts: Holzpaneeldecken, teilw.
mit umlaufender Zierleiste. Holzverkleidung im
Treppenbereich. Im SPB Holzbalken und OSB-
Platten.

Wohnung DG/SPB: Putz und Anstrich. Holzpaneel-
decken.

Fenster:

KG: Stahlkellerfenster.

Wohnung EG links: Holzfenster mit Isolierverglasung
Baujahr unbekannt (älteren Datums) mit elektrisch be-
dienbaren Rollläden (nachträgliche Elektroinstallation).
Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, bzw. Drei-
fachverglasung, überwiegend Baujahr 2011. Im Wohn-
bereich große Schiebetür zur Terrasse.

Wohnung EG/DG rechts: Holzfenster mit Isolierver-
glasung Baujahr unbekannt (älteren Datums) und
Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung Baujahr
1980/90. Elektrisch bedienbare Rollläden (nachträgliche
Elektroinstallation). Teilw. abschließbare Oliven.
Außenfensterbänke an der Straßenfassade mit Kera-
mikplattenverkleidung ansonsten aus Granit. Dachflä-
chenfenster im Bad (DG).

Wohnung DG/SPB: Kunststoff-Fenster mit Isolierver-
glasung, Baujahr ca. 1990er Jahre, bzw. 1998 und mit
Dreifachverglasung Baujahr 2011. Teilw. manuell und
elektrisch bedienbare Rollläden. Teilw. abschließbare
Oliven. Kipp-Schiebetür und Festverglasung im
Wohnbereich zum rückwärtigen Balkon. Teilw. Ab-
sturzsicherungen in Stahlkonstruktion an den Fenstern
(vermutlich aufgrund zu niedriger Brüstungen). Dach-
flächenfenster Baujahr 1998.

Türen:

Hauseingang allgemein: Kunststofftür mit Glasfeld
und Oberlicht.

Eingangstür Wohnung EG links: Holzkassettentür in
Holzzarge mit Glasfeldern, innen Bleiverglasung.

Hauseingang Wohnung EG/DG rechts: Eingangstür aus Kunststoff mit Glasfeldern und Oberlicht.

Eingangstür Wohnung DG/SPB: Holztür mit Glasfeld.

Innentüren: Holztüren in Holzzargen, vereinzelt mit Glasfeld.

Sanitäre Ausstattung:

KG: Waschkeller mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss sowie Ausgussbecken.

Wohnung EG links: Bad, ausgestattet mit ebenerdiger Dusche mit Echtglasabtrennung, Toilettenkörper und Waschbecken. Heizkörper in Handtuchhalterform. Ausstattung Baujahr 2011.

Wohnung EG/DG rechts: Bad (DG), ausgestattet mit Badewanne, Toilettenkörper und Waschbecken. Elektroheizgerät.

Wohnung DG/SPB: Bad (DG), ausgestattet mit Dusche, Urinal, Toilettenkörper und Waschtisch. Ausstattung Baujahr 2016.

WC (SPB), ausgestattet mit Toilettenkörper und Waschtisch. Kleiner Heizkörper in Handtuchhalterform. Ausstattung Baujahr 2011.

Bad (SPB), ausgestattet mit Eckbadewanne mit Rundabschluss, Walk-In-Dusche und Doppelwaschbecken. Heizkörper in Handtuchhalterform. Ausstattung Baujahr 2011.

Elektroinstallation:

Normale Ausführung. Überwiegend erneuerte Elektrik.

Heizung:

Gaszentralheizung Baujahr 1997. Heizkörper, teilw. auch im Keller.

Vermietungszustand:

Das Haus wird von den Miteigentümern und der Nießbrauchberechtigten bewohnt. Es wird keine Miete gezahlt.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

- Besondere Einrichtungen:**
- Wohnung DG/SPB mit eigener Netzwerkverbindung in jedem Zimmer.
 - Einbauküchen – Eigentum der Bewohner, nicht Gegenstand der Bewertung.
 - Wallbox – Eigentum der Bewohner, nicht Gegenstand der Bewertung.
 - Switch (Netzwerktechnik) – Eigentum der Bewohner, nicht Gegenstand der Bewertung.

- Besondere Bauteile:**
- Drei massive Steigungen aus Kunststein zum zurückversetzten Hauseingang an der Straßenfassade.
 - Drei massive Steigungen aus Kunststein zum leicht zurückversetzten Hauseingang an der rechten Giebelfassade.
 - Treppe in Holzkonstruktion mit 7 Steigungen von der rückwärtigen Terrasse zur Wohnung EG links.
 - Treppenanlage in Stahlkonstruktion mit Rostgitterstufen und Holzgeländer, vom Garten zum Balkon der Wohnung DG/SPB.
 - Rückwärtiger Balkon im DG. Kragplatte mit Stahlträgern und Betonfeldern, mit Brüstung aus Holzfaserplatten.
 - Kellerlichtschächte.
 - Dachüberstände.
 - Giebelgaube an der Straßenseite.

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

Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein freistehendes 1-geschossiges Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 1903 als Wohnhaus mit rückwärtigem Anbau (von der Straße gesehen rechts) errichtet. Im Jahr 1997 wurde der rückwärtige Dachgeschossbereich umgebaut und ein Balkon mit Treppe erstellt. Im Jahr 2011/2012 wurde ein rückwärtiger Anbau (von der Straße gesehen links) errichtet, das Dach verändert und Dachgeschoss und Spitzboden umgebaut. Insgesamt zeigt sich das Gebäude in einem dem

Alter und Umbaujahren entsprechenden Zustand. In Teilbereichen besteht ein Instandhaltungsbedarf.

Folgende Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden in den vergangenen Jahren vorgenommen (laut Aussagen der Eigentümer):

- Im Jahr 1997/98 fand ein größerer Umbau mit Dachrenovierung statt. Unter anderem wurde auch im hinteren rechten Raum die Holzbalkendecke erneuert.
- Laut Aussage der Eigentümer wurde im Jahr 2000 der rückwärtige Balkon mit Treppe errichtet. (Genehmigung laut Bauakte 1997).
- Im Jahr 2011/12 fand der letzte große Umbau statt. Dabei wurde das Gebäude rückwärtig in Massivbauweise erweitert und das Dach verändert und ausgebaut, bzw. die gesamte Wohnung DG/SPB erstellt, wie sie heute aussieht. Das Bad der Wohnung EG links wurde im Jahr 2011 komplett renoviert. Auch die Elektrik wurde 2011 im Erdgeschoss komplett erneuert.
- Die beiden Giebelfassaden und die Rückfassade wurden ca. 2012 mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet.
- Im Jahr 2016 wurde das Bad im DG der Wohnung DG/SPB umgebaut.

Folgende allgemeine Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Giebelfassaden zeigen sich verfleckt und sind mittelfristig neu zu streichen.
- Der Erdgeschossbereich unterhalb des Balkons an der Rückseite wurde nicht mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Im dahinter liegenden Raum der Wohnung 2 hat sich auch in den Ecken Schimmel gebildet, was eventuell auf eine Kältebrücke zurückzuführen ist.
- Es befinden sich Spechtschäden in beiden gedämmten Giebelfassaden.
- Die Fensterbänke aus Granit wurden eingeputzt und besitzen keine Tropfkante. Folglich zeigen sich Laufspuren von Wasser an den Fassaden.
- Die Stahltür zum rückwärtigen Garten zeigt Farbabplatzungen und Korrosion.
- Der Betonsteinplattenbelag der rückwärtigen Terrasse zeigt leichte Verwerfungen.
- Die Holzterrasse von der Terrasse in die Wohnung EG links zeigt Abnutzungerscheinungen.
- Das Holzgeländer der Treppe zum rückwärtigen Balkon zeigt Abplatzungen. Die Balkonbrüstung aus Spanplatten o. ä. hat einen provisorischen Charakter.
- Die alte Holzterrasse im gemeinschaftlichen Treppenhaus zeigt Farbabplatzungen und ist zu überholen.

- Laut Aussagen der Eigentümer wurden im Jahr 2019 neue PVC-Rohre im Keller durch die Eigentümer verlegt. Die Verlegung sollte ggf. durch Fachleute überprüft werden.
- Die Kappendecke im Keller besitzt eine lichte Höhe im Bereich der Stahlträger von ca. 1,80 m.
- Seit ca. August 2025 ist die Warmwassertherme kaputt und es gibt im ganzen Haus kein Warmwasser.
- Für die Nutzung als Dreifamilienhaus müsste eine klare bauliche Abgrenzung der Wohnungen im EG erstellt werden.

Mängel und Schäden in Wohnung EG links:

- Hier wurde Schimmelpilzbildung durch Feuchtigkeit im Schlafzimmer, Außenwandbereich zur Straße hin, festgestellt. Die Straßenfassade wurde nicht gedämmt. Möglicherweise ist die Ursache eine Kältebrücke.
- Angeblich gab es ca. 2021 einen Wasserschaden, bei dem Wasser von der oberen Wohnung DG/SPB in das Schlafzimmer eindrang. Tatsache ist, dass sich die Holzverkleidung an der Decke aufgewölbt zeigt. Hier wäre zu untersuchen, ob noch eingeschlossene Feuchtigkeit besteht.

Mängel und Schäden in Wohnung EG rechts:

- Hier wurde Schimmelpilzbildung durch Feuchtigkeit im Außeneckbereich des hinteren Zimmers festgestellt. Der Rückfassadenbereich ist hier nicht gedämmt worden. Möglicherweise ist die Ursache eine Kältebrücke.
- Die Keramikplatten in der Küche sind teilweise gerissen.
- Im DG hängen die Holplatten an der Decke teilweise durch. Der Grund ist unbekannt.
- Im DG gibt es nur eine funktionierende Steckdose.
- Laut Aussagen des hier wohnenden Miteigentümers sind Trittschalldämmung und Luftschallschutz zwischen den unteren und den oberen Räumen unzureichend. Laut Aussagen des anderen Miteigentümers wurde eine Trittschalldämmung verlegt.

Mängel und Schäden in Wohnung DG/SPB:

- Der Laminatboden in der Eingangsdiele zeigt Abnutzungserscheinungen und sollte erneuert werden.
- Die Sturz- und die Brüstungshöhen einiger Fenster im Spitzboden sind zu niedrig. Von außen wurden hier deshalb Absturzsicherungen angebracht.

Von einem der Miteigentümer wurde eine Auflistung der Mängel und Schäden übermittelt, die seiner Meinung nach vorhanden sind. Diese Liste wurde in Auszügen (bereinigt um nicht relevante oder persönliche Hinweise) in der Anlage 10 eingefügt.

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. Es wurde jedoch eine Berechnung der Energiekennwerte bezüglich des An- und Umbaus vorgelegt. Laut dieser Berechnung beträgt der Primärenergieverbrauch beträgt 71,75 kWh/m², Endenergieverbrauch 60,52 kWh/m².

Garage

Im rechten Bauwich wurde im Jahr 1972/74 eine Einzelgarage in Massivbauweise mit Putz und Anstrich errichtet. Das Flachdach wurde in Stahlrohrkonstruktion mit Wellblechplatten erstellt. Aufgrund des Baujahrs ist es möglich, dass es sich bei den Platten um asbesthaltiges Material handelt, was sich jedoch nur durch eine Laboruntersuchung feststellen lässt. Falls es sich um Asbest handelt, muss bei einer Sanierung mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden. Das Sektionaltor ist elektrisch bedienbar. Innen wurde die Garage mit Putz und Anstrich sowie Betonboden ausgestattet. Rückwärtig befinden sich zwei Stahlfenster, an der linken Seite eine Tür zum Garten. Sowohl außen als auch innen zeigen sich Feuchtigkeitseinwirkungen. Die Außenfassade zeigt erhebliche Verfleckungen und starken Algenbewuchs, innen blättert die Farbe an den Wänden ab. Hier sind entsprechende Instandsetzungsmaßnahmen notwendig.

Zur Ermittlung einer 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 Gebäudezustandes. 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.

Das von dem Miteigentümer im Erdgeschoss angesprochene Problem des mangelhaften Schallschutzes zu den alten Decken im Dachgeschoss muss zunächst von einer Fachfirma überprüft werden. Falls es sich um Schallbrücken handelt, können diese ggf. durch Dämmmaßnahmen beseitigt werden. Es kann jedoch auch an der Konstruktion selbst liegen, so dass in diesen Bereichen eine geringere Schalldämmung als Mangel in Kauf genommen werden müsste.

Für die Behebung der übrigen Schäden müssen rd. 65.000 Euro einkalkuliert werden. Es handelt sich dabei um die Ausstattung der Frontseite und Teile der Rückfassade mit einem Wärmdämmverbundsystem in Ergänzung an das bereits vorhandene Wärmedämmverbundsystem sowie Anstrich der Außenfassaden. Instandsetzung der Geschosstreppe sowie Instandsetzung der Garage. Außerdem Instandsetzung der Warmwasserbereitung und Erneuerung einiger Bodenbeläge.

Die übrigen Mängel sind in der Alterswertabschreibung enthalten bzw. im Ansatz des Gebäudestandards (NHK).

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. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur Untersuchungen, die von den tatsächlich aufzubringenden Kosten, ca. 10 bis 70 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen.

Dies ergibt sich aus den steuerlichen Absetzungsmöglichkeiten bei vermieteten Objekten bzw. dem Ersterwerbs- und Gestaltungszuschlag bei eigengenutzten Objekten bzw. der notwendigen Marktanpassung für die "*besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*", Abkürzung boG (Quelle: *Sprengnetter, Immobilienbewertung, lose Blattsammlung, Band 12*). Der Marktanpassungsabschlag für die Investitionskosten wird hier mit 10 % in Ansatz gebracht. Es werden hierdurch die *wertrelevanten* Kosten ermittelt.

Hieraus ergibt sich eine Wertminderung zum Wertermittlungstichtag von:

65.000 € * 0,9 = 58.500 €, **rd. 60.000 €.**

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von ca. **60.000 €** zum Stichtag 10.12.2025 geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

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

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:	1903; An- und Umbau in 2011/2012
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025:	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes (Modernisierungen):	41 Jahre

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem freistehenden Wohnhaus bebaut. Das Gebäude grenzt mit der Straßenfassade direkt an die öffentliche Gehwegsfläche. Zu beiden Seiten befinden sich frei zugängliche befestigte Flächen. Auf der linken Seite befindet sich ein Stellplatz mit Rasensteinen und Kiesfläche. Auf der rechten Seite gelangt man hier zu einer zurückversetzt im Bauwuch erstellten Garage. Des Weiteren befindet sich hier an der Giebelseite der separate Hauseingang der rechten Wohnung im EG/DG. Über ein Stahltor zwischen Garage und Wohnhaus gelangt man zum rückwärtigen Grundstücksbereich, der hauptsächlich mit einer Rasenfläche angelegt wurde. An der Rückfassade wurde eine Terrasse mit Betonsteinplattenbelag für die linke Erdgeschosswohnung angelegt. Diese wird vom höher liegenden Wohnbereich her über eine Holzterrasse mit 7 Steigungen erschlossen wird. Der Betonsteinplattenbelag zeigt leichte Verwerfungen. Zum Balkon im DG der oberen Wohnung führt eine Treppe in Stahlkonstruktion mit Holzgeländer, welche Abnutzungserscheinungen aufweist.

Die Grundstückseinfriedung wurde im seitlichen vorderen Bereich mit Jägerzäunen aus Holz vorgenommen, im rückwärtigen Bereich mit Maschendrahtzaun, Hecken, Koniferen oder ohne Abgrenzung.

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:	$11,62 * 10,12 =$	117,59 m ²
EG:	$11,40 * 16,00 - 6,03 * 1,68 =$	172,27 m ²
DG:	$11,40 * 16,00 - 6,03 * 1,68 =$	172,27 m ²
SPB:	$11,40 * \text{ca. } 14,00 - 6,03 * 1,68 =$	<u>149,47 m²</u>
		611,60 m ²

BGF Wohnhaus gesamt: **rd. 612,00 m²**

Garage (gem. Genehmigung):

$$6,40 * 4,55 = 29,12 \text{ m}^2 \qquad \text{rd. } 29,00 \text{ m}^2$$

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines vor Ort aufgenommenen Aufmaßes ermittelt.

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."

Hobbyräume im Spitzboden:

Anmerkung: Die im **Spitzboden** befindlichen Räume sind nicht als Aufenthaltsraum zu werten. Der Nutzungswert, hier **Wertung als „Hobbyraum“**, dieser Räumlichkeiten ist nicht so hoch wie Wohnraum gemäß Richtlinien zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinien- WMR), die sich an bestehenden Rechtsprechungen zur Wohnflächenberechnung orientieren. Für diese Fläche erfolgt eine Anrechnung bezüglich des Mietwertes zu 70 %. Der Abzug wird jedoch **nicht in der Flächengröße, sondern im Mietwert** vorgenommen, siehe unter **Ertragswertermittlung**.

Wohnung EG links

Erdgeschoss:

Küche:	$4,55 * 3,16 - 1,22 * 1,32 =$	12,77 m ²
Flur:	$1,75 * 1,14 + 1,20 * 0,87 =$	3,04 m ²
Bad:	$2,81 * 1,64 - 0,48 * 0,71 =$	4,27 m ²
Essen:	$3,17 * 4,45 =$	14,11 m ²
Schlafen:	$4,52 * 4,27 =$	19,30 m ²
Wohnen:	$5,45 * 5,22 - 0,39 * 1,46 + 0,48 * 2,12 =$	<u>28,90 m²</u>
		82,39 m ²

Wohnfläche EG links:**rd. 82,00 m²**

Anmerkung:

Die Terrasse ($4,90 * 4,10 - 1,50 * 2,20 = 16,8 \text{ m}^2$) ist nicht mit dem Gebäude verbunden, sondern wird über eine Außentreppe erschlossen, so dass diese für die Wertermittlung nicht angerechnet werden darf (sh. Seite 58, Modell Ertragswertverfahren).

Wohnung EG/DG rechts

Erdgeschoss:

Diele:	$1,13 * 2,04 + 1,96 * 1,04 =$	4,34 m ²
Zimmer:	$3,40 * 4,08 =$	13,87 m ²
Küche:	$4,01 * 3,40 =$	13,63 m ²
Zimmer:	$4,03 * 3,60 + 1,70 * 0,44 =$	<u>15,26 m²</u>
		47,10 m ²

Dachgeschoss:

Diele:	$2,02 * 1,90 =$	3,84 m ²
Schlafen:	$3,40 * 2,57 - 2,57 * 0,90 / 2 =$	7,58 m ²
Bad:	$3,24 * 1,40 - 1,40 * 0,78 / 2 =$	<u>3,99 m²</u>
		15,41 m ²

Wohnfläche EG/DG rechts gesamt: $47,10 + 15,41 = 62,51 \text{ m}^2$ **rd. 63,00 m²****Wohnung DG/SPB**

Dachgeschoss:

Diele:	$2,05 * 3,32 + 3,41 * 3,68 - 0,17 * 0,72 + 4,33 * 1,77 - 2,40 * 0,82 =$	24,93 m ²
Bad:	$2,77 * 1,66 + 1,85 * 0,56 - 0,92 * 0,53 * 0,5 =$	5,39 m ²
Küche:	$3,52 * 3,09 =$	10,88 m ²
Essen:	$4,63 * 3,15 =$	14,55 m ²

Zimmer:	$2,59 * 3,36 =$	8,70 m ²
Zimmer:	$2,88 * 3,33 =$	9,59 m ²
AB:	$1,37 * 1,42 =$	1,95 m ²
Wohnen:	$5,40 * i. M. 4,13 =$	22,30 m ²
Zimmer:	$3,55 * 3,59 =$	<u>12,74 m²</u>
		111,03 m ²

Zzgl. Balkon:	$(2,53 * 5,37) * 0,25 =$	<u>3,40 m²</u>
		114,43 m ²
		rd. 114,00 m²

Hobbyräume, Spitzboden:

Diele:	$2,28 * 5,56 - 2,84 * 1,02 + 3,38 * 1,80 + 1,59 * 0,23$ $+ 1,38 * 0,23 - 1,10 * 0,42 / 2 =$	16,32 m ²
WC:	$1,87 * 1,38 - 1,87 * 1,21 / 2 =$	1,45 m ²
Bad:	$3,97 * 3,92 - 0,17 * 2,00 - 3,97 * 0,11 - 3,97 * 1,33 / 2 =$	12,15 m ²
Ankleide:	$5,57 * 1,95 + 0,87 * 1,19 - 1,10 * 0,49 / 2 =$	11,63 m ²
Schlafen:	$4,15 * 5,62 =$	23,32 m ²
AB:	$3,63 * 2,92 - 0,72 * 0,68 =$	10,11 m ²
Zimmer:	$3,00 * 2,94 =$	8,82 m ²
AB:	$2,62 * 4,88 + 0,46 * 1,14 + 1,00 * 2,93 =$	<u>16,24 m²</u>
		100,04 m ²
		rd. 100,00 m²

Wohnung DG/SPB gesamt: rd. 214,00 m²

Aufstellung der Wohnflächen:

Wohnung EG links:	rd. 82,00 m ²
Wohnung EG/DG rechts:	rd. 63,00 m ²
Wohnung DG/SPB:	<u>rd. 114,00 m²</u>

Gesamtwohnfläche: rd. 259,00 m²

Zzgl. Hobbyfläche SPB: rd. 100,00 m²

Gesamtwohnfläche + Hobbyfläche: rd. 359,00 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 Marktanpassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Drei- und Mehrfamilienhäuser überwiegend zur Ertragserzielung, tlw. aber auch 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 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.

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.

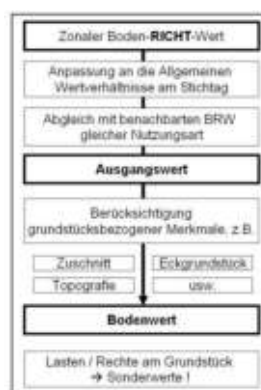
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §24 Abs. 1 und §13 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, 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 17748 in Essen - Schönebeck, Herbrüggenstraße 231, beträgt zum Stichtag 01.01.2025: **410,00 €/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 440 bis 450 €/m² oder haben andere Nutzungen. Es ist keine Anpassung an die Nachbarzonen vorzunehmen, da das Grundstück nicht an deren Randbereiche angrenzt.

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 **410 €/m** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 herangezogen.

Anpassung an die Mikrolage

Da das Grundstück im Randbereich mit höherer Lärmimmission liegt, ist ein leichter Abschlag sachrichtig, der mit 5 % geschätzt wird.

$$410 \text{ €/m}^2 * 0,95 = 389,50, \text{ rd. } \mathbf{390 \text{ €/m}^2}$$

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 10.12.2025 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$707 \text{ m}^2 * 390,00 \text{ €/m}^2 = 275.730,00 \text{ €}$$

Bodenwert, Flurstück 1163:

rd. 276.000,00 €

3.3 Sachwertermittlung

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

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

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

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2025:

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

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

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

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

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

Normalherstellungskosten

NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV, Nummer II)

Gebäudestandard

Nach Anlage 4 ImmoWertV, Nummer III

Baunebenkosten

In den NHK 2010 enthalten

Regionalfaktor

1,0 (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Korrekturfaktoren

Nach Anlage 4 ImmoWertV, Nummer I.3 wegen

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

Bezugsmaßstab

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

Nicht in der BGF erfasste besondere Bauteile

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

Außenanlagen

Prozentualer Ansatz für typischerweise vorhandene Hausanschlüsse, Terrasse und Einfriedung

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

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV)

Restnutzungsdauer

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

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

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

Baupreisindex

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

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

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist der Anlage 4 ImmoWertV V, NHK 2010 entnommen. Die Normalherstellungskosten werden ermittelt u.a. nach Objektarten, Ausführungsstandards, Größe und anderen Abweichungen. Die Normalherstellungskosten werden mittels Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den 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 **41 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 1163, Dreifamilienhaus mit Garage

Dreifamilienhaus

Bruttogrundfläche	612,00 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100),	850 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basis 2010)	1,896
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 * 1,896	1.611,60 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 612,00 m ² x 1.611,60 €/m ²	986.299,20 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 41 Jahre Restwert: Herstellungswert = 986.299,20 € * 0,5125	505.478,34 €
Besondere Bauteile, Zeitwert pauschal	+ <u>30.000,00 €</u> 535.478,34 €
Gebäudewert des Dreifamilienhauses	rd. 535.000,00 €

Garagengebäude

Bruttogrundfläche insgesamt	29,00 m ²
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	250,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basis 2010)	1,896
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 * 1,896	474,00 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 29,00 m ² x 474,00 €/m ²	13.746,00 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 35 Jahre Restwert: Herstellungswert = 13.746,00 € * 0,583	8.013,92 €
Gebäudewert Garagengebäude	rd. 8.000,00 €

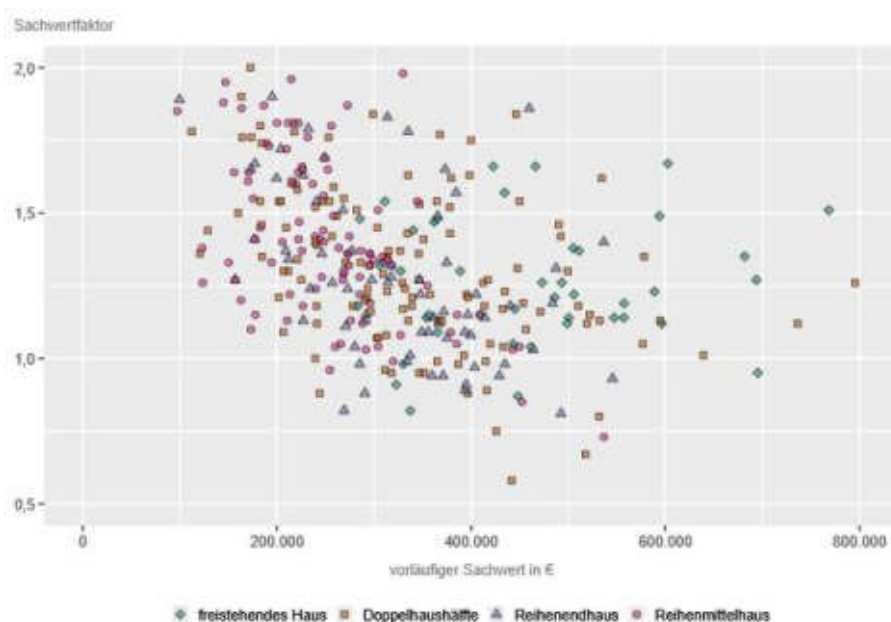
Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Dreifamilienhaus	535.000,00 €
Gebäudewert Garagengebäude	8.000,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal, 5 % gem. GMB	+ rd. 27.000,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	570.000,00 €
Bodenwert	+ 276.000,00 €
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	846.000,00 €

Marktanpassung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Dreifamilienhaus, mit dem Potential auch als Zweifamilienhaus genutzt zu werden. 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 Reihemittelhäuser 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. 850.000 € ist der individuelle Sachwertfaktor deutlich zu reduzieren, sh. Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht Essen:



Vorteile des Objektes sind die vor ca. 14 Jahren vorgenommenen Um- und Anbaumaßnahmen.

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)

Rohertrag

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 Dreifamilienhäuser in Essen bei 2,1 bei einer Standardabweichung von 1,9.

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)."

Das als Dreifamilienhaus genutzte Wohnhaus liegt in mittlerer Lage. Ein Nachteil ist die Eigenschaft der Hobbyräume im Spitzboden und die große Wohn- und Hobbyraumfläche insgesamt. Der Liegenschaftszinssatz wird mit **2,3 %** 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

Die Dreifamilienhaus ist unvermietet und wird unentgeltlich von den Eigentümern und der Nießbrauchberechtigten genutzt.

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 (ursprüngliches Baujahr vor 1903):	6,97 €/m²
Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Lage 3 gem. Anlage Mietspiegel)	* 1,00
Einfluss der Wohnungsgröße gem. Tabelle 3:	
Wohnungen mit 82 m ²	* 0,98
Wohnungen mit 63 m ²	* 0,98
Wohnungen mit ≥ 150 m ²	* 0,97

Einfluss der Ausstattung und gem. Tabelle 4

Wohnung EG links (Modernisierung, Gartennutzung, etc.): * 1,19

Wohnung EG/DG rechts: * 1,01

Wohnung DG/SPB (Modernisierung, etc.): * 1,15

Mietwerte (nach Modernisierung Wohnung 1.OG):

EG links 82 m²

$6,97 \text{ €} * 1,00 * 0,98 * 1,19 = 8,13 \text{ €/m}^2$ **rd. 8,10 €/m²**

EG/DG rechts 63 m²

$6,97 \text{ €} * 1,00 * 0,98 * 1,01 = 6,90 \text{ €/m}^2$ **rd. 6,90 €/m²**

DG ohne SPB 114 m²

$6,97 \text{ €} * 1,00 * 0,97 * 1,15 = 7,78 \text{ €/m}^2$ **rd. 7,80 €/m²**

Für die Räume im Spitzboden (**Hobbyräume mit Faktor 0,7**):

$7,80 \text{ €/m}^2 * 0,70 = 5,46 \text{ €/m}^2$ **rd. 5,50 €/m²**

Für die Garageneinstellplätze beträgt die ortsübliche Miete in der Lage 60 €/ Stellplatz.

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
		m ²	€/m ²	€/Monat
Wohnung EG links	82,00	8,10	664,20	7.970,40
Wohnung EG/DG rechts	63,00	6,90	434,70	5.216,40
Wohnung DG	114,00	7,80	889,20	10.670,40
Hobbyräume SPB	100,00	5,50	550,00	6.600,00
Garage		60,00	60,00	720,00
				31.177,20

Es wird gemäß Modell des GAA Essen von der marktüblichen Miete ausgegangen. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wird die Wertminderung aufgrund des beschriebenen **Instandhaltungsrückstau in Höhe von – 60.000 €** abgezogen.

3.4.2 Ertragswert

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt **31.177,20 €/Jahr**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten:

351 €/ Wohnung und 46 €/Garage gem. GMB Essen = - 1.099,00 €

Instandhaltungsaufwendungen:

13,80 €/m² Wohnfläche (359,00 m²) und 102 €/Garage
gem. GMB Essen = - 5.058,20 €

Mietausfallwagnis:

2,0 % der wohnbaulichen Erträge
gem. GMB Essen = - 623,54 €

- 6.780,74 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt: - 6.780,74 €

Jährlicher Reinertrag: 24.396,46 €

Reinertrag des Bodens (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert)

2,3 % * 276.000,00 € - 6.348,00 €

Ertrag des Dreifamilienhauses 18.048,46 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes 41 Jahre

Vervielfältiger * 26,363

bei 41 Jahren Restnutzungsdauer und 2,3 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 475.811,45 €

Bodenwert + 276.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 751.811,45 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (sh. Seite 35-39) - 60.000,00 €

691.811,45 €

Ertragswert **rd. 692.000,00 €**

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 1163, Dreifamilienhaus

Der Sachwert wurde mit rd. 701.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 692.000,00 € 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. Das vorliegende Objekt wird eher als Sachwertobjekt gewertet, jedoch wurden Sachwertfaktoren nur für 1- bis 2- Familienhäuser abgeleitet, Liegenschaftszinssätze für das Ertragswertverfahren hingegen auch für Dreifamilienhäuser. Deshalb orientiert sich deshalb der Verkehrswert zu gleichen Teilen am Sachwert mit 1/2 Gewichtung und 1/2 Gewichtung des Ertragswertes, = **rd. 697.000 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein freistehendes 1- bis 2- geschosiges Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 1903 als Wohnhaus mit rückwärtigem Anbau (von der Straße gesehen rechts) errichtet. Im Jahr 1997 wurde der rückwärtige Dachgeschossbereich umgebaut und anschließend ein Balkon mit Treppe erstellt. Im Jahr 2011/2012 wurde ein rückwärtiger Anbau (von der Straße gesehen links) errichtet, das Dach verändert, Dachgeschoss und Spitzboden umgebaut. Insgesamt zeigt sich das Gebäude in einem dem Alter und Umbaujahren entsprechenden Zustand. In Teilbereichen besteht ein Instandhaltungsbedarf. Die gesamte Wohn- und Hobbyfläche wurde mit rd. 359 m² ermittelt. Die Grundstücksgröße beträgt 707 m².

Die Wertminderung aufgrund der Baumängel und –schäden wurde insgesamt mit geschätzten 60.000 € vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen.

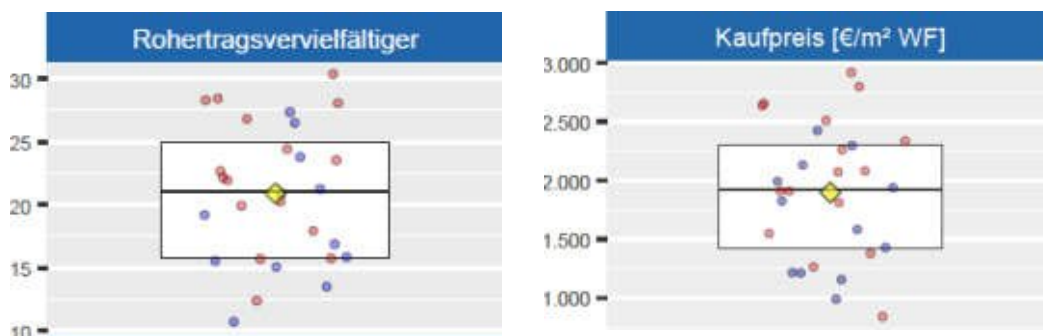
Der Verkehrswert für das mit einem **Dreifamilienwohnhaus** und einer **Garage** bebaute Grundstück in **45359 Essen, Herbrüggenstr. 231**, Gemarkung Schönebeck Flur 1, Flurstück 1163, Grundbuch von Schönebeck Blatt 323, wird zum Wertermittlungstichtag 10.12.2025 mit gerundet

697.000,00 €

in Worten: sechshundertsiebenundneunzigtausend Euro geschätzt.

(rd. 1.940 €/m² bei 359 m² Wohn- und Hobbyfläche, Rotertragsvervielf.: rd. 22,4).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von 60.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 757.000,00 € (rd. 2.100 €/m² Wohn- und Hobbyfläche, Rotertragsvervielfältiger: rd. 24,3). Dieser Wert liegt etwas oberhalb des Durchschnittswertes für Dreifamilienhäuser (sh. Auszug aus GMB Essen 2025), was aufgrund der Modernisierungen gerechtfertigt ist.



Mülheim a.d. Ruhr, 22.01.2026

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.

Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans, Auflistung der Mängel und Schäden von Eigentümer

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).

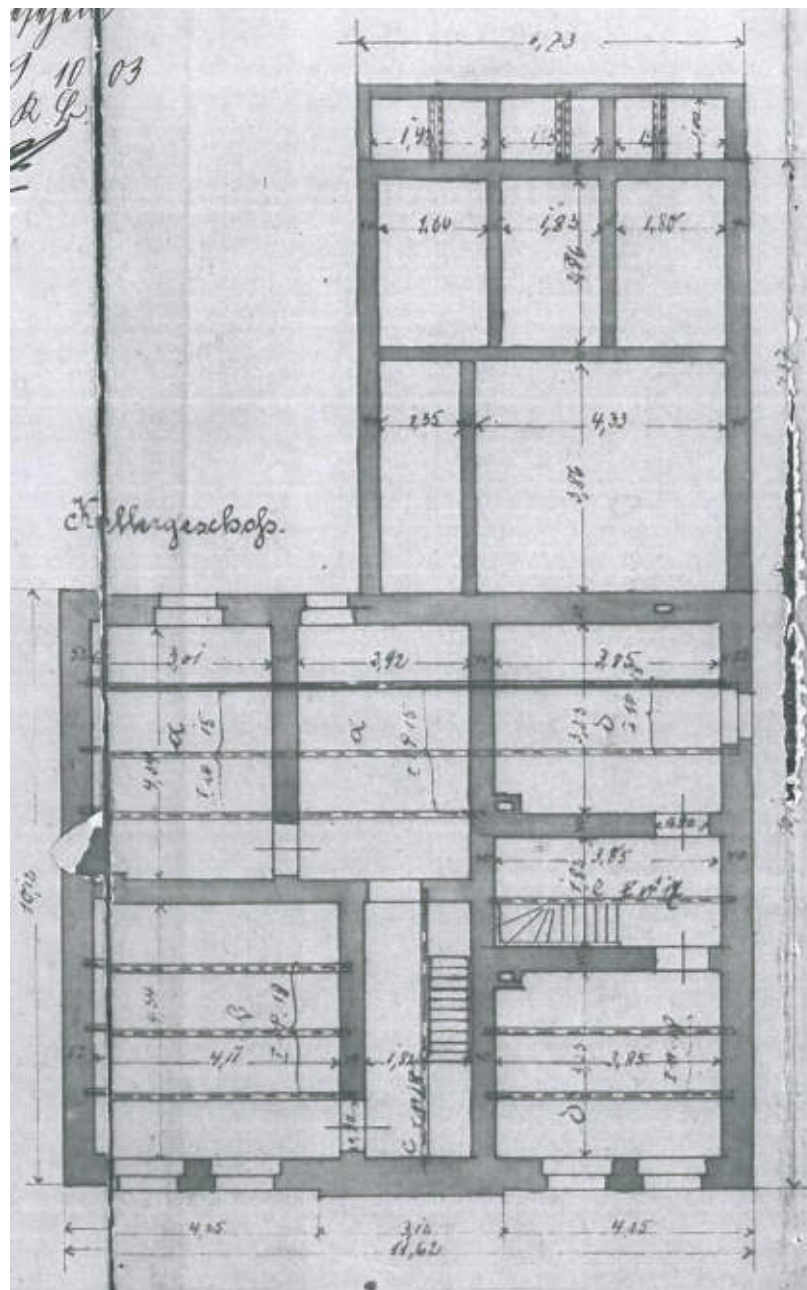
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

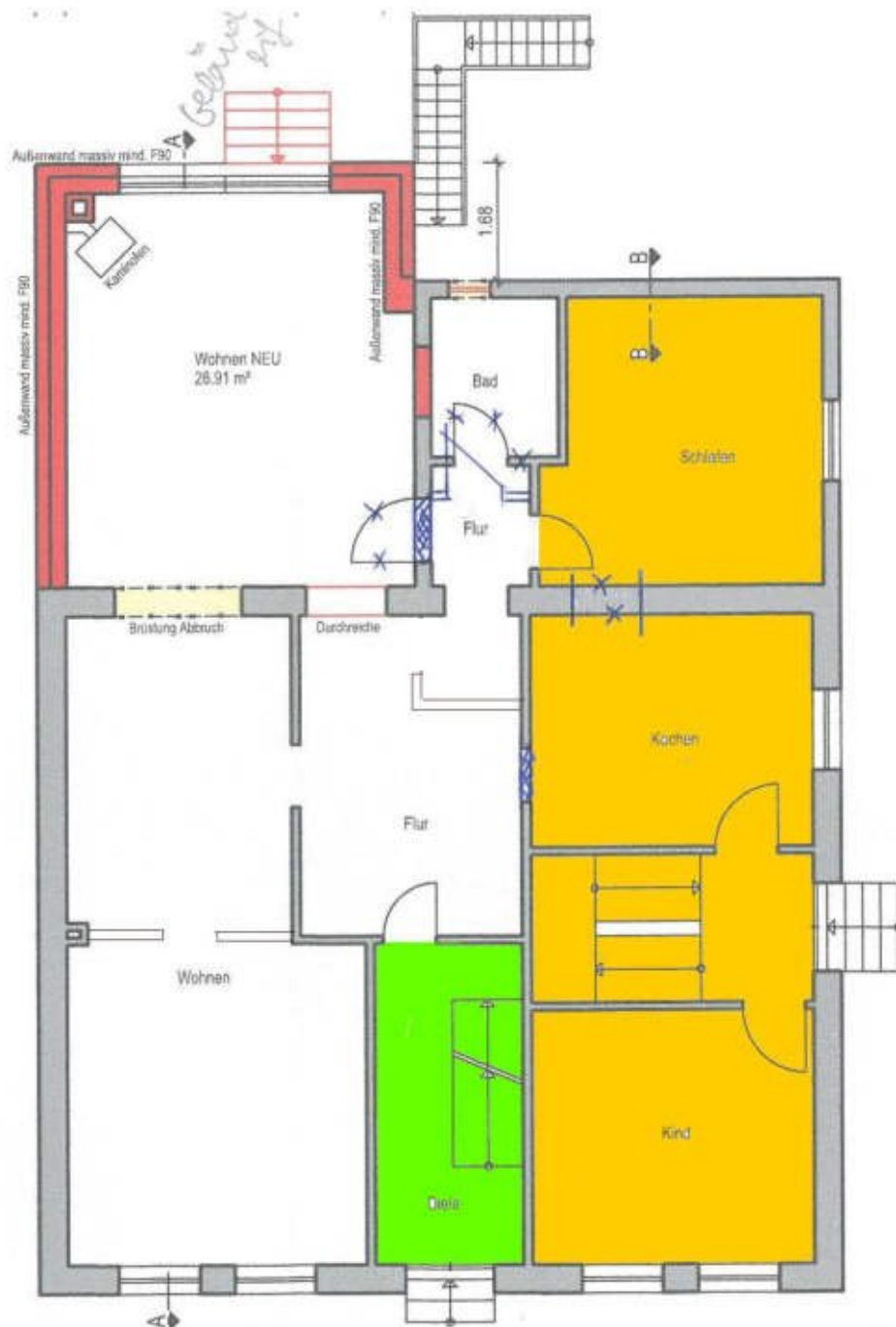
Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2

**Herbrüggenstr. 231**

Grundriss Kellergeschoss, gemäß Baugenehmigung 1903

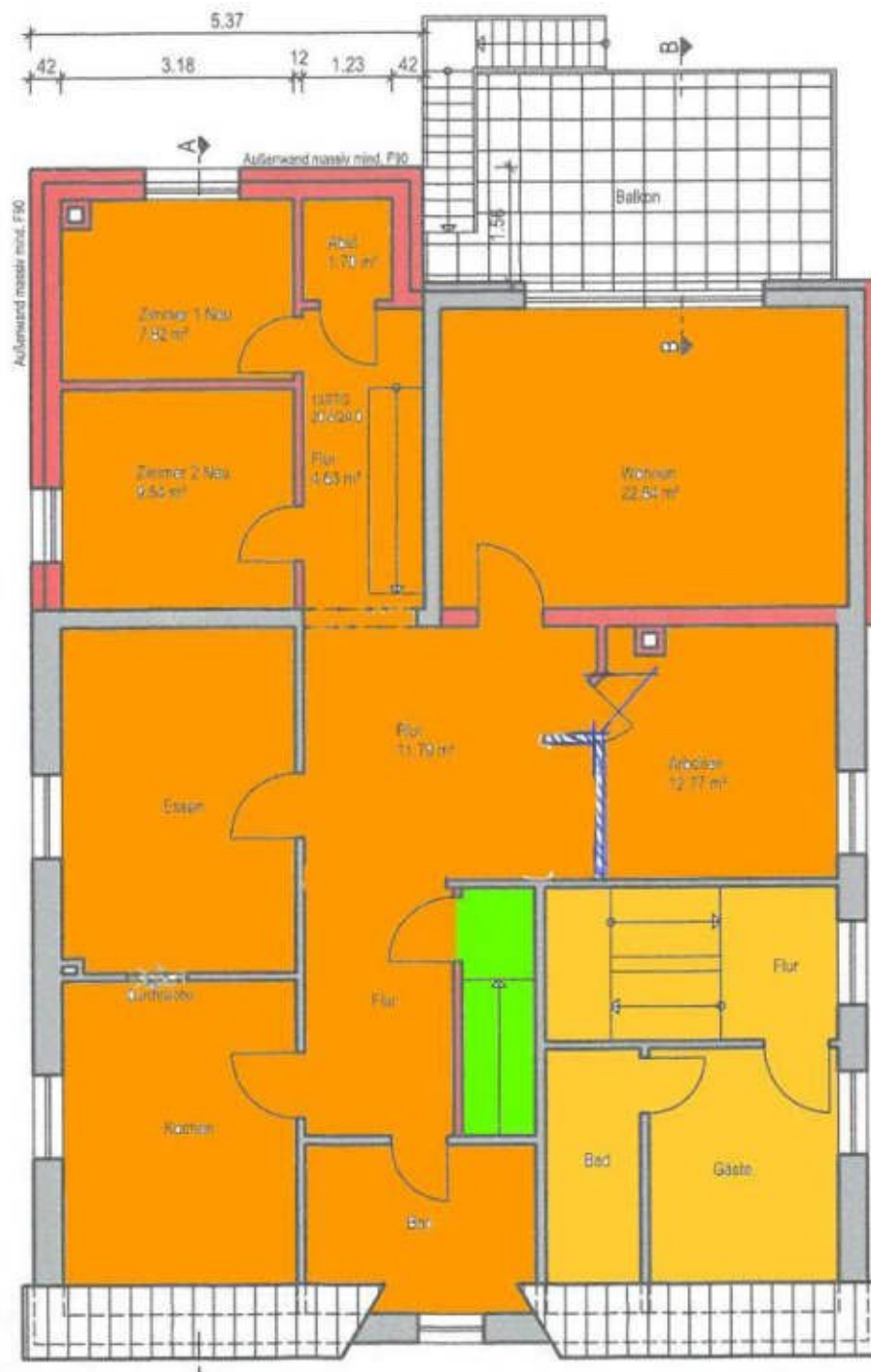
Anlage 3

**Herbrüggenstr. 231**

Grundriss Erdgeschoss, gem. Baugenehmigung 2011

Anmerkung: Wohnung EG/DG rechts wurde gelb markiert, Wohnung EG links wurde weiß belassen, Gemeinschaftsfläche wurde grün markiert. Der mittige Flur wurde zu einer Küche umfunktioniert. Im Flurbereich vor dem Bad wurde ein zusätzlicher kleiner Flur abgetrennt.

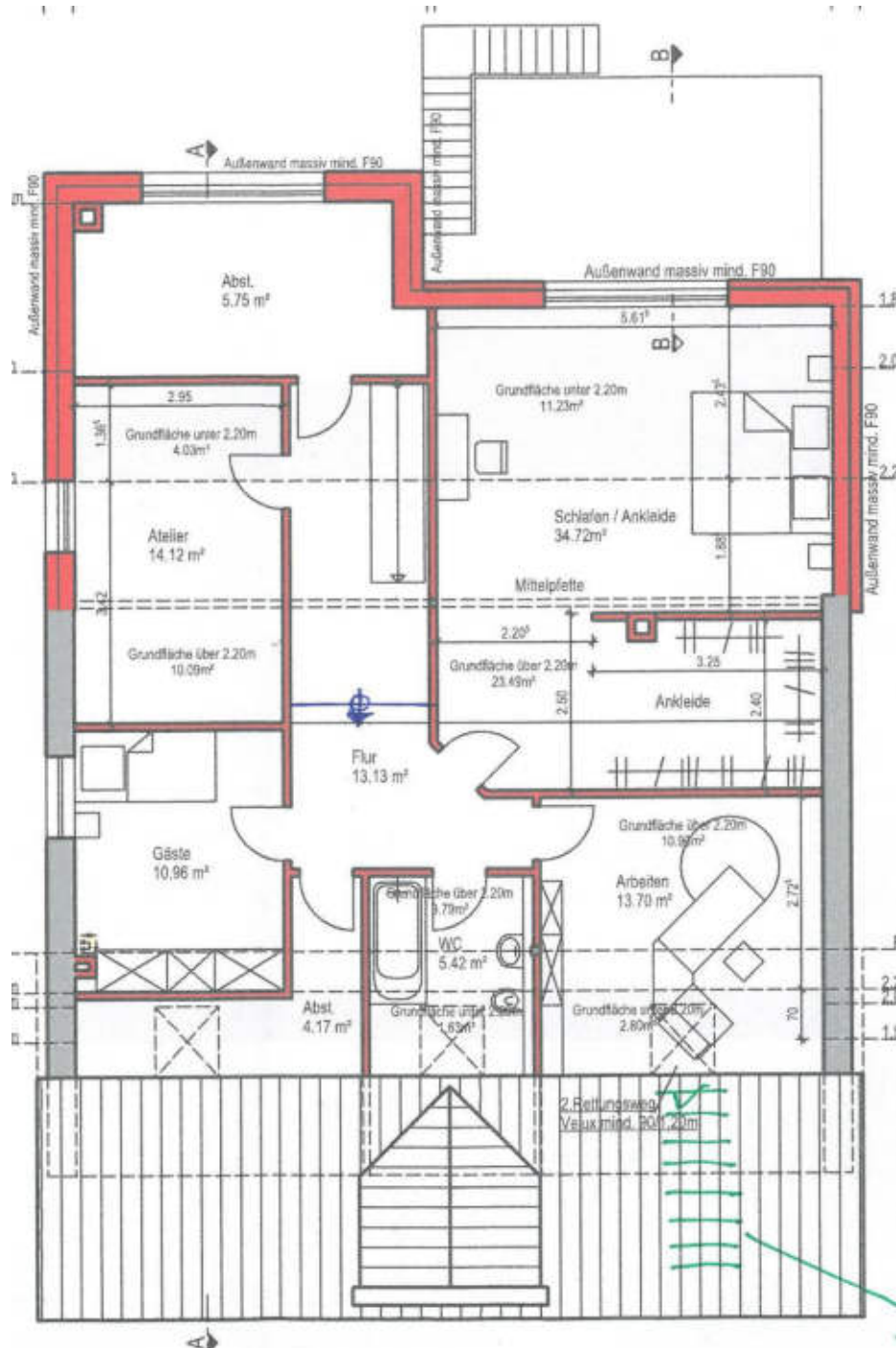
Anlage 4

**Herbrüggenstr. 231**

Grundriss Dachgeschoss, gem. Baugenehmigung 2011

Anmerkung: Wohnung EG/DG rechts wurde gelb markiert, Wohnung DG/Spitz links wurde orange markiert, Gemeinschaftsfläche wurde grün markiert.

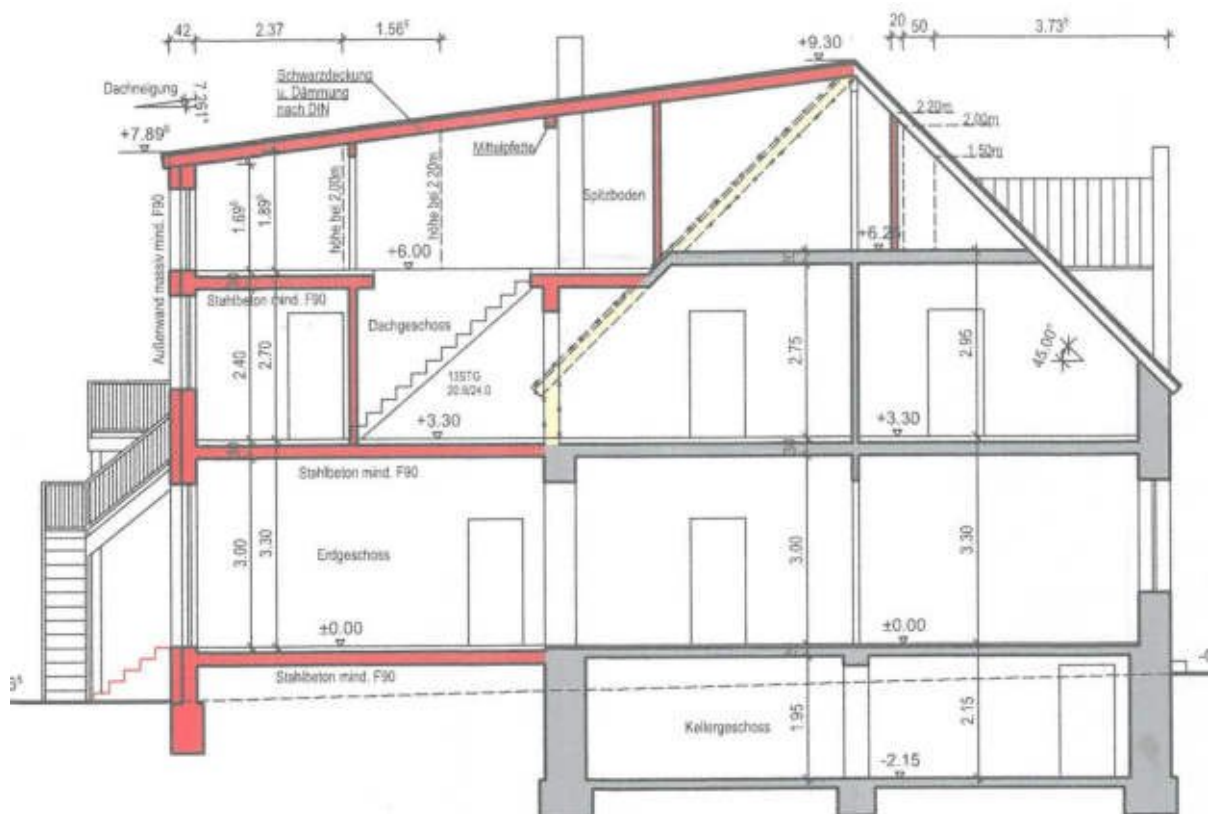
Anlage 5

**Herbrüggenstr. 231**

Grundriss Spitzboden, gem. Baugenehmigung 2011

Anmerkung: Der Arbeitsraum vorne rechts wurde in ein Bad umgebaut.

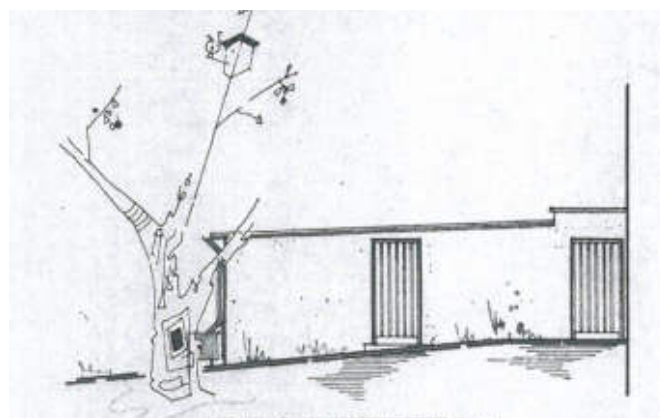
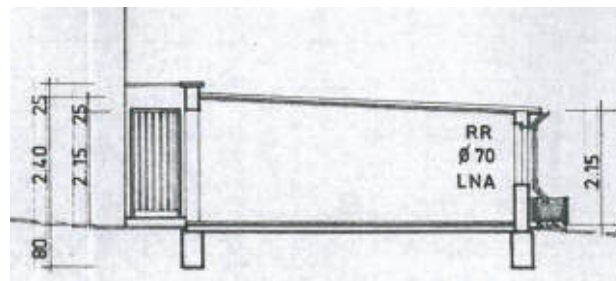
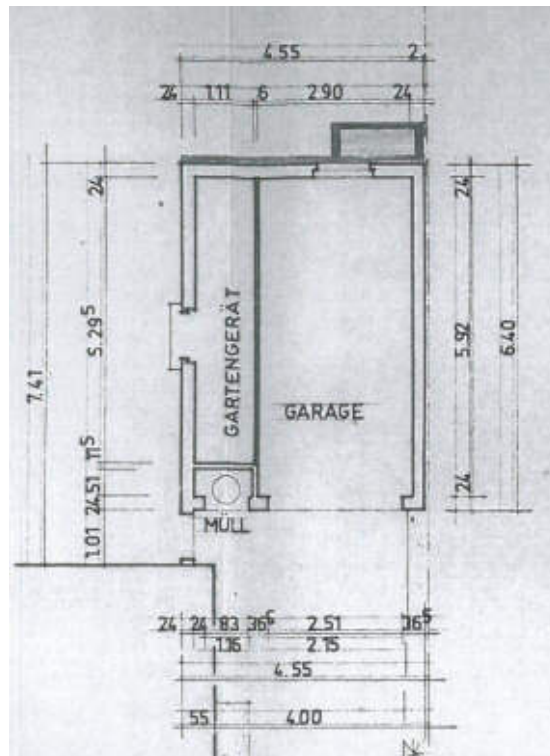
Anlage 6



Herbrüggenstr. 231

Gebäudeschnitt, gem. Baugenehmigung 2011

Anlage 7



Herbrüggenstr. 231

Garage: Grundriss, Schnitt und Ansicht

Anlage 8

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

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

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Vereinigter Kronprinz“ ist die E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen oder zentrale E-Mailadresse mining@eon.com).

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.

Bergschadensersatzansprüche und Bergschadensverzicht

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.

Bergbauliche Situation und Bergschadensgefährdung

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 1960er Jahre umge-
gangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem
Bergbau nicht mehr zu rechnen.

Hinweise zum Auskunftsverfahren

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbe-
reich. 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 zu-
grundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufga-
ben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Ge-
währ 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).

Anlage 9

Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 06/84:

Textliche Festsetzungen:

1. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9, Abs. 1, Ziffer 24 BBauG): Entlang der Aktienstraße ist bei Neubauten, Umbauten oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 1 gemäß VDI-Richtlinie (2719) vorgeschrieben.
2. In der Öffentlichen Grünfläche „Sportanlage“ sind in den mit Baugrenzen gekennzeichneten Bereichen gemäß § 31 Abs.1 BBauG bauliche Anlagen für sportliche Zwecke bis zu II-Vollgeschossen als Ausnahme zulässig.

Kennzeichnung:

Im Bereich der Grundstücke Schacht-Kronprinz-Straße Hs.-Nr. 1- 7 befinden sich ehemalige Bergbauschächte.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der Schächte wird empfohlen, diese wegen der Lageunsicherheit im Rahmen eines Bodengutachtens aufzusuchen und erforderlichenfalls sichern zu lassen.

Hinweise:

1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982." (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 1.10.1982)
2. Im Bereich der mit **ZS** gekennzeichneten Stellen liegen alte Anlagen des baulichen Zivilschutzes, die nach Lage und Ausdehnung nur ungefähr bekannt sind.
3. Spielbereich B siehe RdErl. des Innenministers v. NRW v. 31.7.1974 (MBL. NW.1974 S.1072.) in der jetzt gültigen Fassung.

Hinweis:

1. Relevante Unterlagen
Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technischen Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen Vorschriften (z. B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern – etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501, an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

Anlage 10

Von dem Miteigentümer wurde eine Auflistung der Mängel und Schäden übermittelt, die seiner Meinung nach vorhanden sind. Diese Liste wurde in Auszügen (bereinigt um nicht relevante oder persönliche Hinweise) eingefügt:

Allgemein:

- Kein Heißwasser seit August, da Wassertherme kaputt
- Das Haus wurde typischerweise den ursprünglichen Baumständen nach ohne Bodenplatte gebaut, eine Drainage an den Hausseiten wurde nicht nachträglich verbaut.
- Gasverbrauch/ Jahr 61.000 m³
- In der Nachbarschaft wird regelmäßig eingebrochen, was durch die Lage begünstigt wird. Hinter dem Haus fängt da Waldgebiet der Schlucht an, und die Pollstraße ist besonders im Verlauf hinter dem Haus unbeleuchtet.

Kellerräume:

- Feuchter Boden, feuchte Wände,
- Schimmelbefall
- Wände teilweise nicht verputzt
- Abwasserrohre teilweise noch aus 1947
- Heizungsanlage: Gas, installiert 1997
- Weiträumiger Wasserschaden im Oktober 2021
- Wasserschaden im August 2025 nach defekt der Heißwassertherme

Erdgeschoss

Allgemeine Hinweise:

- Kalte Fußböden, wegen Keller und mangelhafter Dämmung
- Deutliche Lärmbelastung durch mangelhaften Ausbau des Fußbodes zur ersten Etage, die zu ständiger psychischer Belastung führt
- Erdgeschoss ist Altbau, außer Wohnzimmer 1
- Hohe Hellhörigkeit

Schlafzimmer 1:

- Schimmelbefall an nicht gedämmter Außenwand zur Straße hin
- Wasserschaden an Decke
- Keine richtige Tür, nur leichte Schiebetür aus Plastik

Essbereich:

- Durchgangszimmer
- Laminat renovierungsbedürftig

Wohnzimmer 1:

- Laminat renovierungsbedürftig

Eingangsbereich mit Kochnische:

- Durchgangszimmer

Badezimmer 1:

- Letzte Renovierung vor 14 Jahren
- Dusche teilweise kaputt
- Deckenlaminat renovierungsbedürftig
- Bodenfliesen teilweise beschädigt
- Fugen in Wandfliesen teilweise reparaturbedürftig

Arbeitszimmer:

- Durchgangszimmer
- Schimmelbefall von ungedämmter Wand herkommend
- Ungerade Wände
- Kalter Fussboden
- Laminat stellenweise beschädigt
- Fußleisten fehlen stellenweise
- Ein Durchgang hat keine Tür
- Renovierung vor 14 Jahren

Küche:

- Durchgangszimmer
- Gefliester Boden stellenweise beschädigt
- Küchenmöbel teilweise beschädigt
- Ungerade Wände, Verputzung ungleichmäßig
- Fußleisten fehlen stellenweise
- Fußboden mehrlagig, wir vermuten, dass auf Holzboden gefliest wurde.
- Alte Decke

Hausflur und Treppenhaus zum Seiteneingang:

- Schäden an Verputzung, Risse und teilweise abgeplatzt
- PVC-Boden stellenweise beschädigt
- Beleuchtung beschädigt
- Fußboden mehrschichtig
- Treppe renovierungsbedürftig
- Haustür schlecht isoliert, undicht.
- Fußleisten fehlen teilweise
- Kalter Fußboden
- Durchzug vom und in Keller, da früher ein Kellerzugang unter der Treppe war

Wohnzimmer 2

- Schimmelbefall an ungedämmter Wand zur Straße hin
- Laminat teilweise renovierungsbedürftig
- Putz stellenweise reparaturbedürftig
- Kalter Fußboden
- Der Mangelnde Dämmung ist das Zimmer im Herbst, Winter sehr kalt
- Fenster undicht
- Wände ungerade

Erstes Geschoss (bewohnter Teil von Familie Polzin)**Schlafzimmer 2**

- Kein Tür, geht direkt in den Hausflur über
- Durchgangszimmer
- Wände teilweise beschädigt
- Schimmel an Hauswand
- Fenster müssen renoviert werden
- Deckenvertäfelung biegen sich stellenweise durch
- PVC-Fußboden stellenweise renovierungsbedürftig
- Keine Rolläden

Badezimmer 2:

- Risse an Wand, womöglich durch Druck des Dachstuhls?
- Badewanne hat punktuelle Rost
- Schimmel in Fugen
- Spülkasten kaputt

- Schimmel an Dachfenster
- Wand stellenweise beschädigt
- Fußboden mehrlagig
- Letzte Renovierung: 90er Jahre

AUSSENBEREICH

Fassade:

- Fassade stellenweise reparaturbedürftig, wegen Wasserschäden?
- Risse in der Fassade an der Front
- Spechtschaden an Fassade
- Klinkersteine stellenweise kaputt und renovierungsbedürftig

Garage:

- Wasserschäden
- Dach und Wände renovierungsbedürftig, Dach muss möglicherweise komplett erneuert werden
- Bodenbelag teilweise durch Wasser beschädigt
- Schimmelbefall
- Garagentor renovierungsbedürftig
- Garage aus den 80ern, seitdem nicht renoviert

Balkon und Garten:

- Balkon renovierungsbedürftig, wenn nicht sogar baufällig
- Treppe von erster Etage in Garten muss renoviert werden
- Garten sinkt ab und wird durch die Abschüssigkeit stetig ausgewaschen.
- Bedingt durch die Auswaschungen ist der Rasen stellenweise im schlechten Zustand.

Einfahrt zur Garage:

- Betongrund vor Garage ist rissig und nimmt Wasser auf. Abfluss ist wahrscheinlich ebenfalls defekt, führt ins Haus

Einfahrt rechte Seite:

- Tor zum Garten beschädigt

Allgemeine Hinweise:

- Nach dem Umbau in 2011/12 wurde die Hausfassade gedämmt. Die Dämmung wurde jedoch nicht komplett aufgetragen. Die gesamte Front sowie eine Fläche unterhalb des Balkons sind immer noch ungedämmt. Dies hat in den Räumlichkeiten zur Schimmelbildung beigetragen. Auch die Temperatur in den Räumlichkeiten ist insbesondere im Winter sehr niedrig.
- Das Dach scheint viel flacher zu sein, als vom Bauamt genehmigt.
- Die Außenwände zum Garten hin sind im Spitzboden höher als im Bauplan genehmigt.
- Nach Absprache mit einer anderen Architektin gibt es auch Abweichungen bei der genehmigten Bauzeichnung. Es scheint so, dass die Zahlen im Bauplan nicht zur Zeichnung passen. Das Dach sollte z.B. eine Neigung von ca. 7° haben, in der Bauzeichnung hat das Dach jedoch nur eine Neigung von ca. 4°, was auch dem tatsächlichen Bau optisch entspricht.
- Im Spitzboden wurde eine schwere Eckbadewanne installiert, die laut Zeichnung nicht vorgesehen war. Ich habe Bedenken bezüglich der Statik und ich vermute, dass sich der Druck bereits auf die Zwischendecke zu meinem Schlafzimmer ausgewirkt hat.