

Verkehrswertgutachten

über die Ermittlung des Verkehrswertes
(gemäß § 194 Baugesetzbuch)

Bewertungsobjekt:



Einfamilienhaus Hobestatt 68 in 45279 Essen, Horst
Grundbuch von Horst, Flur 3, Flurstücke 865, 858 und 864, Blatt 2261

Verkehrswert (Marktwert):

330.000 €

Wertermittlungsstichtag: Donnerstag, 5. Februar 2026

Qualitätsstichtag: Donnerstag, 5. Februar 2026

Inhaltsverzeichnis

1	VORABINFORMATIONEN	5
1.1	WESENTLICHE INFORMATIONEN	5
1.2	BEANTWORTUNG DER GERICHTLICHEN FRAGESTELLUNGEN.....	6
2	ALLGEMEINE ANGABEN	7
2.1	DEFINITION VERKEHRSWERT	7
2.2	UNTERLAGEN	7
2.3	STICHTAGE.....	8
2.4	GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG.....	8
2.5	UMFANG DER SACHVERHALTENSFESTSTELLUNG.....	8
2.5.1	BERÜCKSICHTIGTE MERKMALE DER WERTERMITTLUNG	8
2.5.2	UNBERÜCKSICHTIGTE MERKMALE DER WERTERMITTLUNG.....	9
2.6	GRUNDBUCHDATEN	9
3	BESCHREIBUNG DES GRUND UND BODENS	10
3.1	GROßRÄUMIGE LAGE	10
3.2	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND SOZIALSTRUKTUR.....	10
3.3	SITUATION AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	11
3.4	KLEINRÄUMIGE LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTES	11
3.5	SOZIALSTRUKTUR IM STADTHEIL DES BEWERTUNGSOBJEKTES.....	12
3.6	VERKEHRSANBINDUNG	13
3.7	FAZIT DER LAGEBEURTEILUNG.....	13
3.8	DAS BEWERTUNGSGRUNDSTÜCK	13
3.8.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG UND -BESCHAFFENHEIT	13
3.8.1.1	Altlasten und Bodenbelastungsverdacht.....	14
3.8.1.2	Situation bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung	15
3.8.1.3	Denkmalschutz.....	15
3.8.1.4	Abgabenrechtliche Situation.....	15
3.8.1.5	Baulasten.....	15
3.8.1.6	Bauordnungsrechtliche Situation.....	16
3.8.2	MARKTKONFORMER BODENWERT	16
3.9	TATSÄCHLICHE EIGENSCHAFTEN UND SONSTIGE BESCHAFFENHEIT	17
3.9.1	GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....	17
3.9.2	RESTNUTZUNGSDAUER.....	18
3.9.3	FLÄCHENANGABEN	18
3.9.3.1	Wohnfläche.....	18
3.9.3.2	Brutto-Grundfläche (BGF)	18
3.9.4	PERSPEKTIVE DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES.....	19
4	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES.....	19



4.1	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG	19
4.2	DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN	19
4.2.1	DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG	19
4.2.2	WESENTLICHE BEGRIFFE DES ERTRAGSWERTVERFAHRENS	20
4.2.3	DER LIEGENSCHAFTSZINS	20
4.2.4	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES	21
4.2.4.1	Ermittlung des Grundstücksrohertrages	21
4.2.4.2	Ermittlung des Grundstücksreinertrages	22
4.2.4.3	Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage	22
4.2.4.4	Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage	22
4.2.4.5	Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks	23
4.2.5	MARKTANPASSUNG	23
4.2.6	ABLEITUNG DES VORLÄUFIGEN MARKTANGEPASSTEN ERTRAGSWERTES	23
4.3	SACHWERTVERFAHREN	23
4.3.1	ERLÄUTERUNGEN DER BEI DER SACHWERTERMITTLUNG VERWENDETEN BEGRIFFE	24
4.3.2	HERSTELLUNGSKOSTEN DER BAULICHEN ANLAGEN	24
4.3.3	BAUPREISENTWICKLUNG UND NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN	25
4.3.4	ALTERSWERTMINDERUNGSFAKTOR	25
4.3.5	VORLÄUFIGER SACHWERT	26
4.3.6	MARKTANPASSUNG	26
4.3.7	ABLEITUNG DES VORLÄUFIGEN MARKTANGEPASSTEN SACHWERTES	26
4.4	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	27
4.4.1	ANPASSUNG DER VERGLEICHSOBJEKTE AN DEN WERTERMITTLUNGSTICHTAG	27
4.4.2	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN VERGLEICHSWERTES	28
4.4.3	MARKTANPASSUNG	28
4.4.4	ABLEITUNG DES VORLÄUFIGEN MARKTANGEPASSTEN VERGLEICHSWERTES	28
5	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	28
5.1	ALLGEMEINES	28
5.2	SACHWERT DER GARAGE	29
5.3	WERT DES GEMEINSCHAFTLICH GENUTZTEN GRUNDSTÜCKS:	30
5.4	BAULAST NR. 5/1857:	30
5.5	INSTANDHALTUNGSSTAU	31
6	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	32
6.1	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE	32
6.2	ZUSAMMENSTELLUNG DER VERFAHRENERGEBNISSE	32
6.3	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	32
7	ANLAGEN	34
7.1	LIEGENSCHAFTSKARTE	34
7.2	AUßENANSICHTEN DES EINFAMILIENHAUSES	35
7.3	ANSICHT GARTEN UND VORGARTEN	36

7.4	BILDER DER GARAGE	37
7.5	BILDER DER WOHNRÄUME.....	38
7.6	GRUNDRISSSE UND ANSICHTEN	42
7.7	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG.....	48
7.8	BAULAST NR. 5 / 1857	49

1 Vorabinformationen

1.1 Wesentliche Informationen

Auftraggeber:	Amtsgericht Essen, Abteilung 180, Zweigertstraße 52, 45130 Essen
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Wege der Zwangsversteigerung - Aktenzeichen: 180 K 49/25
Objektadresse:	Einfamilienhaus Hobestatt 68 in 45279 Essen, Stadtteil Horst
Objektart:	Einfamilienreihenendhaus Garage auf einem separaten Grundstück Miteigentumsanteil an einer Erschließungsfläche
Grundstück:	Amtsgericht Essen-Steele, Grundbuch von Horst Flur 3, Flurstücke 865, 858 und 864 Blatt 2261
Grundstücksgröße:	Hausgrundstück: 314,00 m ² Grundstück bebaut mit einer Garage: 18,00 m ² Fiktiver Grundstücksanteil an dem Gemeinschaftsgrundstück: 24,44 m ²
Wohnfläche:	117,63 m ²
Objektdaten:	Fertigstellung des Gebäudes: 1994 Angepasste Restnutzungsdauer: 39 Jahre
Bewertungsverfahren:	Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren

Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens ist die Bewertung eines von einer Eigentümerpartei selbst bewohnten Reihenendhauses im Stadtteil Essen Horst. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Wohnflächen befinden sich im Erdgeschoss, Obergeschoss und dem vollständig ausgebauten Dachgeschoss. Auf einem nebenliegenden Gemeinschaftsgrundstück befindet sich eine Einzelgarage in Fertigbauweise. Das Hausgrundstück wird im Rahmen der normierten Wertermittlungsverfahren bewertet. Die unmittelbar an das Gebäude angrenzende und mit der Garage bebaute Grundstücksfläche wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet und dem Verkehrswert hinzugerechnet. Die wesentlichen Bewertungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Einfamilienhauses:	373.911 €
Sachwert Garage:	8.105 €
Fiktiver Wert des gemeinschaftlich genutzten Grundstücksteils:	2.972 €
Werteinfluss der Baulast und Bodenqualität:	- 10.000 €
Bewertung der Mängel und der unterlassenen Instandhaltung:	- 45.435 €
Verkehrswert:	329.555 €
Verkehrswert (gerundet):	330.000 €

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

Auf folgende Besonderheiten wird deutlich hingewiesen:

- Das Einfamilienhaus und die gesamten Außenanlagen wiesen zum Wertermittlungsstichtag eine starke Vernachlässigung und einen erheblichen Instandhaltungsstau auf. Diese baulichen Besonderheiten werden durch eine verringerte Restnutzungsdauer und hohe Instandhaltungskosten berücksichtigt.
- Die das Einfamilienhaus bewohnende Eigentümerpartei nutzt nicht die Garage mit der Nummer 51, welche dem Einfamilienhaus grundbuchlich zugeordnet ist. Ohne vertragliche Grundlage wurde die Garage mit einem Nachbarn getauscht. Genutzt wird aktuell die Garage mit der Nummer 53. Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Garage Nr. 51 bewertet.
- Die dem Einfamilienhaus zugeordnete Garage befindet sich auf einem eigenen grundbuchlich zugewiesenen Grundstück mit einer Fläche von 18 m². Diese Garage wird erschlossen durch eine gemeinschaftlich genutzte Erschließungsfläche, an der das Bewertungsobjekt einen fiktiven Grundstücksanteil von 1/9 (24,44 m²) hält.
- Das Einfamilienhausgrundstück ist mit Schadstoffen belastet und wurde saniert. Eine Aufschüttung mit Grabesperre schützt die Eigentümer vor den im Boden befindlichen Schadstoffen. Eine Baulast regelt den Umgang mit dieser Belastung.
- Die Gartenflächen waren vollständig verwildert und unzugänglich. Das auf dem Grundstück befindliche Gartenhaus konnte nicht besichtigt werden und kann als abgängig bewertet werden.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Vergleichswertverfahren berechnet. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet. Die Wahl des Verfahrens wird begründet. Das Bewertungsergebnis wird durch die Ergebnisse des Ertragswertverfahrens und des Vergleichswertverfahrens plausibilisiert.

1.2 Beantwortung der gerichtlichen Fragestellungen

- Zur Frage, ob ein Gewerbebetrieb geführt wird:
 - Es wird kein Gewerbebetrieb geführt. Das Gebäude wurde ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.
- Zur Frage, ob bei der Besichtigung Zubehör vorhanden war:
 - Zum Wertermittlungsstichtag lagen keine Hinweise auf verwertbares Zubehör vor. Das Bewertungsobjekt ist von einer Eigentümerpartei bewohnt und vollständig möbliert. Sämtliches Mobiliar kann als wertlos betrachtet werden.
- Zur Frage nach baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen:
 - Bei Einsichtnahme in die Bauakte waren keine Hinweise auf baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar, die sich auf die Bebauung beziehen.
- Zur Frage nach Baulasten:
 - Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Baulast belastet. Die Baulast ist im Baulastenverzeichnis unter der Nummer 5/1857 vermerkt. Aufgrund von Bodenverunreinigungen sind Eingriffe in den Boden von der Stadt Essen zu genehmigen.

- Zur Frage der Übereinstimmung der Grundbuchdaten mit der Anschrift:
 - Die Grundbuchbezeichnung der genutzten Garage stimmt nicht mit den Angaben im Grundbuch überein.
 - Im Grundbuch ist die Garage Flur 3 Flurstück 858 mit einer Fläche von 18 m² vermerkt. Nach den Bauplänen ist dem Wohnhaus die Garage mit der Nummer 51 zugeordnet. Auf der Grundlage einer Absprache mit einem Nachbarn wurden die Garagen getauscht. Eine vertragliche Regelung hierzu besteht nicht.
 - Zum Wertermittlungsstichtag wird von einer Eigentümerpartei jedoch die Garage mit der Nummer 53 genutzt.
 - Die Lagebezeichnung des Einfamilienhauses und des gemeinschaftlich genutzten Grundstücks der Garagenzufahrt, stimmen bezogen auf die Anschrift und die Grundbuchdaten überein.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Definition Verkehrswert

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

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

Das Baugesetzbuch (BauGB) definiert den Verkehrswert wie folgt: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“^{*1}

2.2 Unterlagen

Die Auftraggeberin hat folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug

Folgende Informationen wurden durch den Verfasser für dieses Gutachten beschafft:

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

^{*1} § 194 BauGB

- Energieausweis

2.3 Stichtage

Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung am Donnerstag, dem 5. Februar 2026. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, wie nach der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Qualitätsstichtag

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

2.4 Grundlagen der Wertermittlung

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

- Rechtsvorschriften:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Landesbauordnung (BauO NRW)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung
 - Messzahlen und Preisindizes
- Literaturquellen:
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
 - Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen
 - Grundstücksmarktbericht
 - Simon, Gilich: Wertermittlung von Grundstücken
 - Kröll, Hausmann, Rolf – Rechte und Belastungen
 - Metzger, Fahrländer – Wertermittlung von Immobilien
 - Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
 - Troff, Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung

2.5 Umfang der Sachverhaltensfeststellung

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

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

2.5.1 Berücksichtigte Merkmale der Wertermittlung

- Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 3 ImmoWertV)
- Künftige Entwicklungen, soweit absehbar und konkret zu erwarten (§ 4 ImmoWertV)
- Der Entwicklungszustand des Grundstücks (§ 5 ImmoWertV)

- Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)
- Der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV)
- Die Lagemerkmale (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)
- Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- Die mit dem Grundstück verbundenen Erträge (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- Die Grundstücksgröße und der Zuschnitt (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- Die Bodenbeschaffenheit (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- Die baulichen Anlagen des Grundstücks (§ 8 ImmoWertV)

2.5.2 Unberücksichtigte Merkmale der Wertermittlung

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

2.6 Grundbuchdaten

Die Auftraggeberin hat Grundbuchdaten vom 15. September 2025 vorgelegt. Das vorliegende Grundbuch hat folgende Inhalte:

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Essen-Steele Grundbuch von Horst Flur 3, Flurstücke 865 (314 m ²) und 858 (1,8 m ²), Blatt 2261 1/9 Miteigentumsanteil an Flur 3, Flurstücke 864 (220 m ²) Hof- und Gebäudefläche
Erste Abteilung	
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Essen, 180 K 49/25) eingetragen am 15.09.2025
Dritte Abteilung	Für die Wertermittlung nicht relevant

Zu möglichen weiteren Vereinbarung liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor.

3 Beschreibung des Grund und Bodens

3.1 Großräumige Lage

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

Mitte 2025 lebten 596.973² Menschen in Essen. Damit ist Essen die viertgrößte Stadt des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Essen ist eine kreisfreie Großstadt im nordrhein-westfälischen Regierungsbezirk Düsseldorf. Das Stadtgebiet von Essen gliedert sich in neun Stadtbezirke. Diesen Stadtbezirken sind 50 Stadtteile zugeordnet.

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

Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits und dem durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits.

3.2 Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur

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

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

Die Altersstruktur der Bevölkerung in Essen zeigt leichte Anzeichen einer Überalterung. Lediglich 61,5 % der Bevölkerung sind der Altersgruppe der 18- bis 64-Jährigen zugeordnet. Der Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen liegt bei 21,6 %. Mit einem Anteil in Höhe von 16,9 % ist die Altersgruppe der unter 18-Jährigen eher gering. Diese Situation bestätigt sich durch die Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung.³ Im Jahr 2024 standen den 5.245 Geburten 7.564 Sterbefälle gegenüber, was zu einem Bevölkerungsdefizit von -2.319 Einwohnenden geführt hat.

² www.essen.de/dasistessen/essen_in_zahlen

³ www.essen.de/dasistessen/essen

Die Arbeitslosenquote lag im Juni 2024 mit 32.571 Arbeitssuchenden bei 10,6 % und ist im Vergleich zum Vorjahresmonat geringfügig um -0,1 % gesunken.⁴ Mit diesem Wert liegt Essen leicht über dem Durchschnitt der Metropole Ruhr mit 9,3 %. Positiv zu bewerten ist der geringe Anteil an Arbeitslosen unter 25 Jahren mit einem Anteil von geringen 10 %. Außerordentlich hoch ist jedoch die Arbeitslosenquote bei der ausländischen Bevölkerungsgruppe mit einem Anteil von 28,2 % an der Gesamtzahl der Arbeitslosen.

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

3.3 Situation auf dem Grundstücksmarkt

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

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

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

Die Anzahl der Kauffälle in diesem Segment, des Verkaufs bebauter Grundstücke, haben sich leicht erhöht. Im Berichtsjahr 2024 wurden 1.368 Verkaufsfälle durch den Gutachterausschuss registriert. Dies ist gegenüber den Vorjahren 2022 (1.292 Fälle) und 2023 (1.208 Fälle) eine leichte Belebung.

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

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

3.4 Kleinräumige Lage des Bewertungsobjektes

Das Bewertungsobjekt liegt in einer überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Lage des Essener Stadtteils Horst und grenzt südlich an einen Grünzug an. Die Nachbarbebauung im umliegenden Bereich ist aufgelockert. Das Bewertungsobjekt ist Teil einer Einfamilienhaussiedlung, die 1995 errichtet wurde und sich über die Quartiere Hobestatt, Falterweg und Zeche Eiberg erschließt.

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

⁵ Grundstücksmarktbericht Essen 2025 – Seite 4



Die Stadt Essen veröffentlicht eine Lärmkarte⁶. Dieser Lärmkarte ist zu entnehmen, dass die Lage des Bewertungsobjektes in keiner Weise mit Lärm belastet ist. Dies bestätigt auch der Eindruck des Sachverständigen bei der Besichtigung des Objektes zum Wertermittlungstichtag. Westlich des Bewertungsobjektes verläuft eine S-Bahnlinie. Die Lärmbelastungen dieser Bahnlinie haben keinen Einfluss auf das Bewertungsobjekt.

3.5 Sozialstruktur im Stadtteil des Bewertungsobjektes

Das Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen der Stadt Essen veröffentlicht Daten zu allen Stadtteilen. Der Ausarbeitung aus 12/2025⁷ zum Stadtteil Horst können folgende wesentliche Informationen aus dem Berichtsjahr 2024 entnommen werden:

- Mit ca. 11.171 Einwohnenden leben rund 1,9 % der Essener Bevölkerung im Stadtteil.
- Die Geschlechterverteilung im Stadtteil ist mit 49,2% männlich und 50,8 % weiblich relativ gleichmäßig verteilt und weicht nur sehr geringfügig von der Verteilung der Gesamtstadt ab.
- Die Altersverteilung der Bevölkerung im Stadtteil weicht nicht wesentlich von der Verteilung der Gesamtbevölkerung in Essen ab. Lediglich der Anteil der unter 18-Jährigen liegt mit 21,3 % leicht über dem städtischen Durchschnitt. Der Anteil der 18-64-Jährigen liegt mit 55,7 % leicht unterhalb des Wertes der Gesamtstadt in Höhe von 61,4 %. Alle übrigen Altersgruppen entsprechen der Altersverteilung des gesamtstädtischen Bereiches.
- Mit rund 4.226 Personen liegt der Anteil von Personen mit doppelter Staatsangehörigkeit und Nichtdeutschen mit 37,8 % leicht über dem Durchschnitt der Gesamtstadt (32,8 %). Bei den Herkunftsländern dominieren Personen aus Syrien und Polen.
- Der Stadtteil Horst wies im Jahr 2024 einen deutlichen Sterbeüberschuss auf. Den 103 lebend geborenen Personen standen 153 Sterbefälle gegenüber. Der Sterbeüberschuss lag bei -50 Personen.
- Der Wanderungssaldo im Jahr 2024 kann mit 1 Zuzug als ausgeglichen bewertet werden.
- Die Quote der arbeitssuchenden und erwerbsfähigen Personen im Stadtgebiet liegt mit 12,3 % deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt in Höhe von 9 %.
- Die durchschnittlichen Bruttoarbeitsentgelte sozialversicherungspflichtiger Vollzeitbeschäftigter lagen 2024 mit 4.111 € ganz leicht unter dem Durchschnitt Essens in Höhe von 4.180 € monatlich.
- Zum Jahresende 2025 waren 2.539 Personen im Stadtteil Horst auf existenzsichernde Leistungen angewiesen. Dies entspricht einem Anteil in Höhe von 22,7 % der Bevölkerung in dem Stadtteil. In der Gesamtstadt Essen sind mit 17 % der Bevölkerung etwas weniger Menschen auf diese Leistungen angewiesen.

Die Sozialdaten des Stadtteils weichen in einigen Punkten von der Entwicklung der Gesamtstadt ab. Diese Abweichungen zeigen dennoch das Bild einer stabilen Sozialstruktur in dem Stadtteil Horst. Die Bevölkerungsstruktur ist im Vergleich zur Gesamtstadt etwas jünger und geprägt von einer leicht unterdurchschnittlichen Sozialstruktur. Diese Entwicklung hat sich in den letzten Jahren nicht erheblich verändert.

Daher finden sich die Auswirkungen dieser Sozialstruktur in den Marktdaten des Grundstücksmarktberichtes und des Mietenspiegels der Stadt Essen wieder. Eine

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

^{*7} https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/12/ein_blick_auf_stadtteile/Horst_46.pdf

darüberhinausgehende Berücksichtigung dieser Sozialdaten in diesem Verkehrswertgutachten ist nach sachverständiger Einschätzung nicht erforderlich.

3.6 Verkehrsanbindung

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

Autobahnanschluss:	A52 – Essen-Bergerhausen	7,9 km
Autobahnanschluss:	A40 – Essen Kray	5,3 km
Fernbahnhof (ICE, CE):	Essen Hauptbahnhof	9,5 km
Einkaufszentrum	Limbecker Platz:	10 km
Flughafen:	Düsseldorf	35 km
Bus- / Bahnhaltestelle:	Haltestelle Eiberg	1,0 km
Nahversorgung:	Bereich Dalhauser Straße in Horst	2,0 km

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

3.7 Fazit der Lagebeurteilung

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

Innerhalb des Stadtteils Horst liegt das Bewertungsobjekt in einem überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Bereich. Dieser Bereich grenzt sich deutlich von den städtebaulichen Entwicklungen der übrigen Bereiche im Stadtteil Horst ab.

3.8 Das Bewertungsgrundstück

3.8.1 Grundstücksbeschreibung und -beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück umfasst das Hausgrundstück mit einer Fläche von 314 m². Die Garage befindet sich auf einem unmittelbar an Gebäude und Grundstücksgrenze angrenzenden Garagenhof mit neun Einzelgaragen. Die Grundstücksfläche der Garage ist vermessen und dem Bewertungsobjekt mit einer Grundstücksfläche von 18 m² grundbuchlich zugeordnet. Erschlossen werden die Einzelgaragen durch ein Gemeinschaftsgrundstück mit einer Grundstücksfläche von 220 m². An dieser Garagengrundstücksfläche hält das Bewertungsobjekt einen Anteil von 1/9.

Die Topografie des Bewertungsgrundstücks verläuft ebenerdig und ohne große Höhenunterschiede. Die Grundstücksgrenzen verlaufen gradlinig in Verlängerung der Gebäudeaußenkanten. Das Gartengrundstück ragt im hinteren Bereich zur rechten Seite hin aus. Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienreihenendhaus mit Gartengrundstück.

Das Einfamilienhaus und die Außenanlagen waren zum Wertermittlungsstichtag stark verwahrlost und wiesen einen erheblichen Instandhaltungsstau auf. Die Gartenfläche war vollständig verwildert und konnte nicht begangen werden. Auf dem Grundstück befindet sich ein Holzgartenhaus, das nicht besichtigt werden konnte.



3.8.1.1 Altlasten und Bodenbelastungsverdacht

Durch den Sachverständigen wurde eine Anfrage bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Essen gestellt ⁸. Es werden folgende Hinweise gegeben (wörtliche Wiedergabe):

Das angefragte Grundstück ist im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst. Hierbei handelt es sich um die Verdachtsfläche „Ehem. Zeche Eiberg“, Katasternummer 46/1.01. Die angefragte Fläche stellt hierbei einen Teilbereich der Verdachtsfläche dar. Die Zechenanlage Eiberg wurde ab Mitte des 19. Jahrhunderts bis 1914 betrieben und zu diesem Zeitpunkt zunächst eingestellt. Der Bergwerksbetrieb wurde jedoch ab 1951 wieder aufgenommen und 1968 endgültig eingestellt. Daraufhin fanden Abrissarbeiten statt. Die angefragte Fläche befand sich hierbei nicht im Bereich der Halde. Aus historischen Lageplänen geht eine Lagerung von „Stoffen unbekannter Art“ im ungefähren Bereich des angefragten Grundstücks hervor. Die zunächst weiterhin unbebaute angefragte Fläche war nach Einstellung des Zechenbetriebes Teil des Hinterliegergrundstücks der zu diesem Zeitpunkt bereits bestehenden Wohnbebauung Hobestatt 50-52. In diesem Zeitraum geht aus den vorliegenden Unterlagen mehrfach hervor, dass in diesem Bereich ungenehmigt Müll gelagert wurde. Zudem wurden Teile des Hinterliegergrundstücks als Autowrackplatz genutzt. In welchem Ausmaß die angefragten Flurstücke direkt betroffen waren, ist nicht eindeutig ersichtlich, da es sich damals um ein einzelnes zusammenhängendes Flurstück handelte, welches erst in den Folgejahren im Rahmen der Neubebauung in kleinere Flurstücke unterteilt wurde. Die genaue Lage etwaiger Müllagerung ist daher nicht mehr klar nachverfolgbar. Ab Ende der 1980er/Beginn der 1990er Jahre begann die Planung einer Neubebauung der Fläche mit Wohnhäusern. In diesem Rahmen fanden mehrfach Bodenuntersuchungen statt. Hierbei wurde eine Anschüttung mit einer Mächtigkeit von mind. bis zu 7m (Bohrungstiefe) festgestellt, die sich insb. aus Bergematerial sowie Bauschutt zusammensetzte. Entsprechende chem. Analysen der Proben ergaben erhebliche Verunreinigungen, insbesondere mit polyzyklisch aromatischen Kohlenwasserstoffen sowie EOX und teilweise auch Schwermetallen. Die heutigen Prüfwerte nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Wohnbebauung waren hier z.T. deutlich überschritten. Aufgrund der bekannten Verunreinigungen wurden im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen daher Auflagen durch die Stadt Essen festgelegt. Um einen wirksamen Schutz der Bewohner zu der teilweise belasteten Anschüttung herzustellen, war ein 1m mächtiger Bodenauftrag aus nachweislich unbelastetem Boden erforderlich. Zudem war zur Trennung des belasteten und unbelasteten Bodens eine Grabesperre in Form eines Geotextils einzubauen. Diese Sanierung des Bodens wurde in den Jahren 1994/1995 durchgeführt und detailliert dokumentiert. Aus den vorliegenden Kontrolluntersuchungen geht hervor, dass der heutige Prüfwert für Kinderspielflächen nach den o.g. Vorschriften in einer Probe aus dem neu aufgetragenen Boden der angefr. Fläche noch minimal überschritten wurde (Prüfwert 0,5mg/kg; ermittelter Wert 0,58mg/kg). Die Prüfwerte für Wohngebiete werden jedoch für keinen der geprüften Stoffe überschritten. Die Auflagen wurden damit als erfüllt angesehen. Eine Gefahr besteht daher nach derzeitigem Stand durch diese Aufbringung von nachweislich unbelastetem Bodenmaterial nicht. Es bleibt jedoch zu beachten, dass sich unter diesem aufgetragenen Boden nach hiesiger Kenntnis weiterhin belastetes Bodenmaterial befindet. Aus Altlastensicht besteht derzeit kein Handlungsbedarf. Im Zuge von Bauvorhaben, insbesondere bei Eingriffen in den Boden, ist jedoch mit Auflagen des Umweltamtes, Untere Bodenschutzbehörde, zu rechnen. Art und Umfang der Auflagen sind von dem jeweiligen Bauvorhaben abhängig.

Die Auskunft beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

⁸ Auskunft vom 19. Februar 2026- Aktenzeichen: 1833/25

Die Auswirkungen dieser Bodenbelastung auf den Verkehrswert wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im weiteren Verlauf dieses Gutachtens berücksichtigt.

Diese Belastung steht in einem Zusammenhang mit der Baulast, die den Umgang mit den Gartenflächen regelt.

3.8.1.2 Situation bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Um die möglichen Auswirkungen des Bergbaus im Ruhrgebiet auf das Bewertungsobjekt zu prüfen, wurde bei dem Geologischen Dienst der Bezirksregierung Arnsberg eine Anfrage gestellt⁹. Es werden folgende Hinweise gegeben (wörtliche Wiedergabe):

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

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine bergbaubedingten Schäden an dem Gebäude ersichtlich. Aufgrund der Auskunft sind bergbaubedingte Auswirkungen im Rahmen dieses Gutachtens nicht zu berücksichtigen.

3.8.1.3 Denkmalschutz

Die Denkmalliste der Stadt Essen¹⁰ (gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW)) vom 24. März 2025 wurde eingesehen. Das Bewertungsobjekt ist nicht als Denkmal aufgeführt.

3.8.1.4 Abgabenrechtliche Situation

Um die abgabenrechtliche Situation zu prüfen, wurde eine Anfrage bei dem für Anliegerbeiträge zuständigen Amt der Stadt Essen gestellt. Durch die Stadt Essen¹¹ wurde bestätigt, dass:

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

Mögliche zukünftige Abgaben, deren Grundlage zum Wertermittlungsstichtag erkennbar sind, sind somit nicht gegeben.

3.8.1.5 Baulasten

Das Bewertungsobjekt ist mit einer Baulast belastet. Unter der Baulastenblatt-Nr. 5/1857 ist eine Baulast eingetragen, die sich auf Bodenverunreinigungen in tieferen Bodenschichten bezieht. Die vollständige Auskunft zu dieser Baulast ist als Anlage beigelegt.

⁹ Auskunft vom 14. Januar 2026 - Aktenzeichen: 60.70.74-004/2025-3564

¹⁰ https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/denkmalschutz/Denkmalliste.pdf

¹¹ Auskunft vom 8. Januar 2026 – Aktenzeichen 66-4-3-26ANL1-11



Das Grundstück ist mit einer mehrere Meter starken Aufschüttung versehen, in der sich umweltrelevante Schadstoffe befinden. Auf diese Aufschüttung wurde in dem nicht überbauten Bereich eine 1 Meter starke Abdeckschicht aus Bodenmaterial aufgetragen. Zur Vermeidung von gesundheitlichen Langzeitrissen dürfen Eingriffe in den Boden ohne Zustimmung des Ordnungsamtes der Stadt Essen nicht tiefer als 1 Meter (Lage der Grabsperre) vorgenommen werden.

Diese Baulast grenzt die Nutzbarkeit des Grundstücks ein. Die Auswirkungen dieser Baulast werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in diesem Gutachten berücksichtigt.

3.8.1.6 Bauordnungsrechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/80 mit der Bezeichnung Sachsenring, Weg am Berge. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit dem 4. Dezember 1981.

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

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

3.8.2 Marktkonformer Bodenwert

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

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

Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt 314 m². Das Garagengrundstück wird im weiteren Verlauf dieses Gutachtens als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal erfasst und separat bewertet.

Der Gutachterausschuss der Gemeinde hat für diese Lage einen Bodenrichtwert in Höhe von 320 €/m²¹² vorgegeben. Der Bodenrichtwert kann für das Bewertungsgrundstück unverändert übernommen werden. Alle übrigen Merkmale des Richtwertgrundstücks entsprechen den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks.

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

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

1. Abgabenfreier Bodenrichtwert:			
Bodenrichtwert (BORIS NRW)			320,00 €/m²
Anpassung abgabenrechtlicher Zustand:		abgabenfrei	0,00 €/m²
Abgabenfreier Bodenrichtwert:			320,00 €/m²
2. Anpassung des Bodenrichtwertes durch abweichende Grundstücksmerkmale:			
Abgabenfreier Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag:			320,00 €/m²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Marktentwicklung (Stichtag)	01.01.2025	05.02.2026	X 1,0
Wertrelevante GFZ	keine Vorgabe	0,8	X 1,0
Anzahl Vollgeschosse	I - II Geschosse	II Geschosse	X 1,0
Grundstückstiefe	40 Meter	ca. 40,59 Meter	X 1,0
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	X 1,0
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	X 1,0
Angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert:			= 320,00 €/m²
Ausstehende Abgaben des Bewertungsobjekts:			- 0,00 €/m²
Abgabenfreier Bodenrichtwert			= 320,00 €/m²
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes:			
Abgabenfreier Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag:			320,00 €/m²
Grundstücksfläche Hausgrundstück:			X 314,00 m²
Abgabenfreier Bodenrichtwert			= 100.480,00 €
Abgabenfreier Bodenrichtwert - gerundet:			= 100.000,00 €

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

Das Hausgrundstück des Bewertungsobjektes wird ohne weitere Anpassung des Bodenrichtwertes mit einem Verkehrswert in Höhe von 100.000 € berücksichtigt.

3.9 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.9.1 Gebäudebeschreibung

Gegenstand dieser Bewertung ist der Istzustand zum Wertermittlungsstichtag. Die folgende Bewertung erfolgt auf Basis der Informationen aus dem Bauaktenarchiv und der Erkenntnisse aus der Besichtigung am 5. Februar 2026.

Lediglich das Schlafzimmer im Obergeschoss durfte nicht besichtigt werden. Alle übrigen Räume waren zugänglich. Der Bauakte konnte eine rudimentäre Baubeschreibung vom 27. Januar 1989 entnommen werden.

Gebäudeteil:	Beschreibung:	Standardstufe
Außenwände	einschaliges Mauerwerk mit roten Verblendern	2
Dach	Betondachsteine, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	2
Fenster und Außentüren	Doppelverglasung, einfacher Standard	2
Innenwände und -türen	Nichttragende Wände in Leichtbauweise, leichte Türen	2
Deckenkonstruktion und Treppen	Gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Stahlbetondecken	3
Fußböden	Einfache Bodenbeläge aus Teppich, PVC oder Laminat	2
Sanitär-einrichtungen	Ein Bad mit Dusche und Badewanne. Deckenhoch gefliest, Gäste-WC im Erdgeschoss	3
Heizung	Einfache Zentralheizung mit Flächenheizkörpern in allen Wohnräumen	2
Sonstige technische Ausstattung	Zeitgemäße Anzahl von Lichtschaltern und Steckdosen	3



Das Gebäude macht von außen einen mängelfreien und baujahresspezifischen Eindruck. Die Beschreibung der konstruktiven Gebäudeelemente orientiert sich an der Beschreibung der Gebäudestandards gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (Absatz III. Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards)).

Den einzelnen Gebäudeteilen wird eine Standardstufe zugeordnet. Auf der Grundlage dieser Standardstufen erfolgt im Sachwertverfahren die Ermittlung eines Kostenkennwertes für das zu bewertende Gebäude. Das Gebäude befindet sich in einem stark verfallenen Zustand. Eine Bewertung dieses Zustandes erfolgt als objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

3.9.2 Restnutzungsdauer

Die Fertigstellung des Gebäudes wurde am 22. Dezember 1994 bescheinigt. Das Bewertungsobjekt hat zum Wertermittlungstichtag ein Baualter von 31 Jahren.

Bei einem Wohngebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 31 Jahren zum Wertermittlungstichtag ermittelt sich eine Restnutzungsdauer von 49 Jahren. Das Gebäude weist eine deutlich intensivere Abnutzung und eine vernachlässigte Instandhaltung auf.

Es wurden keine Modernisierungen durchgeführt, die eine Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer rechtfertigen würden. Der stark verfallene Zustand des Gebäudes hat Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Restnutzungsdauer wird um 10 Jahre verkürzt und wird sachverständig auf 39 Jahre festgelegt.

3.9.3 Flächenangaben

3.9.3.1 Wohnfläche

Eine Wohnflächenberechnung konnte der Bauakte entnommen werden.

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	
Wohnfläche EG	46,74 m²
Wohnfläche DG	46,37 m²
Wohnfläche OG	24,52 m²
Wohnfläche gesamt	117,63 m²
Nutzfläche KG	48,86 m²
Wohn- u. Nutzfläche gesamt:	166,49 m²

...dorf, im Mai 1993

Der Planverfasser :

PLANUNGS- U. ING. BÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL.-ING. VIKTOR SERONEIT VD
RICHARD-WAGNER-STR. 72 - 4000 ESSEN 1 - TEL. 0201/280241

3.9.3.2 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare



Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes ergibt sich auf der Grundlage der genehmigten Baupläne wie folgt:

Bruttogrundfläche BGF:	Außenmaß breite:	Außenmaß tiefe:	BGF
Kellergeschoss:	5,57	10,56	58,82 m ²
Erdgeschoss:	5,58	10,56	58,92 m ²
Obergeschoss:	5,58	10,56	58,92 m ²
Dachgeschoss:	5,58	10,56	58,92 m ²
		BGF:	235,59 m²

3.9.4 Perspektive des Wertermittlungsobjektes

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

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

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung

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

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

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

4.2 Das Ertragswertverfahren

4.2.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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



mit einem angemessenen Kapitalisierungszinssatz in Beziehung gesetzt, um den Verkehrswert der Immobilie zu bestimmen.

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

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

4.2.2 Wesentliche Begriffe des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

4.2.3 Der Liegenschaftszins

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

Nach § 21 (2) der ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze die Zinssätze, zu denen sich Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt verzinsen. Der Liegenschaftszins richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. In dem aktuellen Grundstücksmarktbericht wird für Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Reihenhäuser) ein Liegenschaftszins in Höhe von 1,0 %¹³ ausgewiesen.

Die dem Liegenschaftszinssatz zugrunde liegenden Merkmale entsprechen dem Bewertungsobjekt weitestgehend. Eine objektspezifische Anpassung des Liegenschaftszinssatzes ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

4.2.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

4.2.4.1 Ermittlung des Grundstücksrohertrages

Für die Wertermittlung maßgeblich ist die Wohnfläche und der marktüblich erzielbare Mietzins. Das Gebäude hat eine Wohnfläche von 116,63 m².

Die Höhe des marktüblichen Mietzinses wurde aus dem qualifizierten Mietenspiegel 2024 der Stadt Essen abgeleitet. Die Lage des Bewertungsobjektes wurde der Lagekategorie IV zugeordnet. Diese Lage führt zu einem weiteren Zuschlag in Höhe von 3 %. Die Summe der Zuschläge summiert sich auf 16,8 %. Aus dem Mietenspiegel wurden unter Berücksichtigung der Lage und der erkennbaren Ausstattungsmerkmale des Bewertungsobjektes folgende objektspezifischen Werte abgeleitet.

Qualifizierter Mietenspiegel der Stadt Essen 2024			
Tabelle 1	Wohnfläche in m²	117,00 m²	A
	Basis-Nettomiete in €/m²	7,15 €/m²	B
Tabelle 2	Kategorie 1: Baualtersklasse (%)	7,8%	C
	Kategorie 2: Wohnungstyp (%)	3,1%	D
	Kategorie 3: Wohnungsausstattung (%)	0,4%	E
	Kategorie 4: Heizung (%)	2,5%	F
	Kategorie 5: Modernisierung (%)	0,0%	G
	Kategorie 6: Wohnlage (%)	3,0%	H
	Summe der Felder C bis H (%)	16,8%	I
Summe der Zu- / Abschläge (Euro/m²)		Feld B X Feld I / 100	1,20 €/m²
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete (€/m²)		Feld B X Feld J	8,35 €/m²
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete (€)		Feld A X Feld K	977,09 €
Spannungsuntergrenze (€/m²)		Feld K X 0,83	6,93 €/m²
Spannungsobergrenze (€/m²)		Feld K X 1,18	9,85 €/m²

Der Mietenspiegel gibt einen Mittelwert in Höhe von 8,35 €/m² Wohnfläche vor. Aufgrund der Lage und Qualität des Gebäudes wird dieser Mietzins marktgerecht bewertet. Der Rohertrag des Gebäudes ermittelt sich wie folgt:

Ermittlung des Grundstücksrohertrages:	
Wohnfläche	117,63 m²
Nettokaltmietzins monatlich/m² Wohnfläche:	8,35 €/m²
Nettokaltmietzins monatlich:	982,21 €
Grundstücksrohertrag jährlich:	11.786,53 €

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



4.2.4.2 Ermittlung des Grundstücksreinertrages

Der Reinertrag des Grundstücks ermittelt sich durch Abzug der Bewirtschaftungskosten von dem jährlichen Rohertrag des Bewertungsobjektes. Die Ansätze zu den Verwaltungs- und Instandhaltungskosten wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Essen unverändert übernommen. Die Höhe der nichtumlagefähigen Betriebskosten wurde sachverständig geschätzt und umfasst zum Großteil die Kosten der Aufteilung des CO₂-Preises nach dem Kohlenstoffdioxidaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG).

Ermittlung des Grundstücksreinertrages:			
Marktüblicher Grundstücksrohertrag:			11.786,53 €
Bewirtschaftungskosten:	Kostenansatz:	Menge:	Kosten:
Verwaltungskosten:	351,00 €	1 WE	-351,00 €
Betriebskosten nicht umlagefähig:	1,20 €	117,63 m²	-141,16 €
Instandhaltungskosten:	13,80 €	117,63 m²	-1.623,29 €
Mietausfall:	2%	11.786,53 €	-235,73 €
Summe Bewirtschaftungskosten:			-2.351,18 €
Grundstücksreinertrag:			9.435,35 €

Der Grundstücksreinertrag des Grundstücks beträgt 9.435,35 € jährlich.

4.2.4.3 Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage

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

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

Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage:	
Grundstücksgröße:	314,00 m²
Bodenrichtwert:	320,00 €
Grundstückswert:	100.480,00 €
Grundstückswert (gerundet):	100.000,00 €
Liegenschaftszins:	1,00%
Bodenwertverzinsung:	1.000,00 €
Reinertrag:	9.435,35 €
Bodenwertverzinsung:	-1.000,00 €
Gebäudereinertrag :	8.435,35 €

Der Reinertrag der baulichen Anlage beträgt 8.435,35 € jährlich.

4.2.4.4 Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage

Der um die Bodenwertverzinsung reduzierte Gebäudereinertrag wird nun über die Restnutzungsdauer kapitalisiert, um den Ertragswert der baulichen Anlage zu ermitteln. Die Restnutzungsdauer beträgt 39 Jahre. Durch die Restnutzungsdauer und den Liegenschaftszins ermittelt sich ein Barwertfaktor, der mit dem Gebäudereinertrag multipliziert wird.



Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage	
Gebäudereinertrag:	8.435,35 €
Baujahr:	1994
Baualter:	31 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer in Jahren:	39 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	1,00%
Barwertfaktor:	32,16
Ertragswert der baulichen Anlage	271.306,29 €

Bezogen auf den jährlichen Gebäudereinertrag führt der Barwertfaktor zu einem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlage in Höhe von 271.306,29 €.

4.2.4.5 Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks

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

Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes:	
Kapitalisierter Gebäudereinertrag:	271.306,29 €
Bodenwert:	100.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	371.306,29 €

Der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjektes beträgt 371.306,29 €.

4.2.5 Marktanpassung

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

4.2.6 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Ertragswertes

Der vorläufige marktangepasste Ertragswert des Bewertungsobjektes wird auf

371.306,29 €

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

4.3 Sachwertverfahren

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

- Objektart
- Ausstattungsstandard
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)

- Baumängel und Bauschäden

Sofern der Sachwert der Außenanlagen nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst worden ist, wird er gesondert ermittelt. Die Ableitung erfolgt in der Regel entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude auf der Grundlage üblicher Herstellungskosten als Zeitwert anhand von Erfahrungssätzen. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert des Gebäudes und Sachwerte der Außenanlagen, ergibt den vorläufigen Sachwert (Substanzwert des Grundstücks).

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, mittels sogenannter Sachwertfaktoren, führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Vorgaben zu der Anpassung des vorläufigen Sachwertes liefert der Gutachterausschuss der Gemeinde.

4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten

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

Normalherstellungskosten

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

Baupreisindex

Die Anpassung der Normalherstellungskosten aus dem Baujahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt durch das Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=100).

4.3.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Grundlage für die Herstellungskosten sind der Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten. Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der Anlage 4 zur ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben.

Die einzelnen Merkmale des Bewertungsobjekts müssen in das Tabellenwerk der Standardstufen eingeordnet werden (siehe nachfolgende Tabelle). Dabei können die Merkmale des Bewertungsobjekts auch in mehreren Standardstufen liegen, wenn zum Beispiel ältere und neuere Bauteile vorhanden sind. In diesem Fall wird eine Gewichtung vorgenommen, die in der Summe den Wert 1,0 ergeben muss.

Darüber hinaus sind in der Anlage 4 zur ImmoWertV Kostenkennwerte für die jeweiligen Standardstufen enthalten. Die Kostenkennwerte stehen in der nachfolgenden Tabelle unter den Zahlen 1 bis 5. In den Kostenkennwerten sind die Baunebenkosten enthalten.

Mit der Einordnung des Bewertungsobjekts in das System der Gebäudestandards und Kostenkennwerte ergeben sich im vorliegenden Fall Normalherstellungskosten von 760 EUR/m² (s. u.).

Standardstufe:	1	2	3	4	5	Wägungsanteil:	
Kostenansätze NHK 2010	615 €	685 €	785 €	945 €	1.180 €	Anteil:	Kostenwert:
Außenwände		x				23%	157,55 €/m ²
Dach		x				15%	102,75 €/m ²
Fenster / Außentüren		x				11%	75,35 €/m ²
Innenwände / Türen		x				11%	75,35 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen			x			11%	86,35 €/m ²
Fußböden		x				5%	34,25 €/m ²
Sanitärinstallation			x			9%	70,65 €/m ²
Heizung		x				9%	61,65 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung			x			6%	47,10 €/m ²
Gewogener Kostenkennwert:						711,00 €/m²	

4.3.3 Baupreisentwicklung und Normalherstellungskosten

Die Baupreisentwicklung seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag wird mit dem Baupreisindex des statistischen Bundesamtes erfasst. Demnach beträgt der prozentuale Anstieg rd. 89,5 %.

Anpassung Baupreisindex (BKI):	
gewogener Kostenkennwert 2010:	711 €/m ²
Index: 4. Quartal 2025 in %:	190,6
Index: 4. Quartal 2010 in %:	100,6
Prozentuale Veränderung:	89,5%
Angepasster Kostenkennwert:	1.347 €/m²

Die Brutto-Grundfläche (BGF) des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 235,59 m² ermittelt.

Kostenkategorisierung nach NHK 2010	
Indexierter Kostenkennwert:	1.347 €/m ²
Bruttogrundfläche m ² :	235,59 m ²
Gebäudeherstellungskosten:	317.339,73 €

4.3.4 Alterswertminderungsfaktor

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Zudem entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oftmals nicht mehr den modernen Vorstellungen. Der Wertverlust muss als Alterswertminderungsfaktor im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung des Alterswertminderungsfaktors müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird durch Abzug des Gebäudealters von der Gesamtnutzungsdauer berechnet. Mit dem Baujahr 1994 und einem Gebäudealter von 31 Jahren ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von 49 Jahren (= 80 Jahre minus 31 Jahre).

Aufgrund der baulichen Situation wird die Restnutzungsdauer des Gebäudes um 10 Jahre auf eine Restnutzungsdauer von 39 Jahren verkürzt. Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der verkürzten Restnutzungsdauer von 39 Jahren wird der Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV wie folgt berechnet:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \text{RND} / \text{GND} = 39 / 80 = 0,4875$$

4.3.5 Vorläufiger Sachwert

Mit dem Alterswertminderungsfaktor ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wie folgt:

Gebäudeherstellungskosten:	317.339,73 €
Alterswertminderungsfaktor	0,4875
Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert:	154.703,12 €
zzgl. Herstellungskosten der Außenanlagen (8%):	12.376,25 €
Sonstiges:	- €
Zeitwert Gebäude:	167.079,37 €
Grundstückswert:	100.000,00 €
Vorläufiger Sachwert:	267.079,37 €

Auf dem Grundstück sind im Wesentlichen folgende bauliche Außenanlagen vorhanden: Ver- und Entsorgungsleitungen, befestigte Zuwegungen und Zufahrten. Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 8 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind. Sonstige Anlagen im Sinne der ImmoWertV sind nicht vorhanden.

4.3.6 Marktanpassung

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

Der Gutachterausschuss hat einen Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser im Mittelwert von 1,35¹⁴ ermittelt. Die Spanne des Sachwertfaktors beginnt bei 0,75 und endet bei 1,93. Der Median entspricht einem Wert von 1,31 bei einer Standardabweichung von 0,27.

Die dem Mittelwert des Sachwertes zu Grunde liegenden Rahmendaten entsprechen dem Wertermittlungsobjekt weitgehend.

Nach sachverständiger Einschätzung ist eine leichte objektspezifische Anpassung des Sachwertfaktors notwendig. Daher wird der Sachwertfaktor objektspezifisch auf den Faktor 1,40 angepasst. Unter Berücksichtigung des Sachwertfaktors wird der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes an die Marktbedingungen des Essener Immobilienmarktes angepasst.

Vorläufiger Sachwert:	267.079,37 €
Sachwertfaktor:	1,40
Korrekturwert:	106.831,75 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	373.911,11 €

4.3.7 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes wird auf

373.911,11 €

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

^{*14} Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Essen – Seite 33 Absatz 5.1.3.1.



4.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren nach der ImmoWertV ist eines der drei standardisierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) von Immobilien in Deutschland. Es basiert auf dem Vergleich mit tatsächlich realisierten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte. Durch dieses Verfahren wird der Verkehrswert einer Immobilie durch den Vergleich mit Kaufpreisen ähnlicher Objekte, unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Merkmale, ermittelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Essen ist ein unabhängiges Gremium. Eine seiner zentralen Aufgaben ist die Führung der Kaufpreissammlung. Diese Aufgabe dient der Transparenz des Grundstücksmarktes und stellt eine objektive Datengrundlage für Wertermittlungen bereit. Eine Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Sammlung und Auswertung aller Kaufverträge im Stadtgebiet. Jeder Kaufvertrag über Immobilien (Grundstücke, Häuser, Eigentumswohnungen etc.) wird dem Gutachterausschuss von den Notaren übermittelt (§ 195 BauGB). Diese Verträge werden in der Kaufpreissammlung registriert, ausgewertet und dienen als Grundlage für die Auswertungen zum Grundstücksmarktbericht.

Der Sachverständige hat den Gutachterausschuss um eine Auswertung vergleichbarer Objekte gebeten. Der Gutachterausschuss hat für die zu bewertende Liegenschaft lediglich 6 Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zur Verfügung gestellt. Diese Anzahl von vergleichbaren Kaufpreisdaten ist zu gering und kann lediglich zu der Plausibilisierung genutzt werden.

Reg.-Jahr	Vertragsdatum	Ortsteil	BRW Stichtag	= bereinigter Kaufpreis [€]	Baujahr	RND	Gebäudeart	Wohnfläche insg. [m²]	Baulandfläche [m²]	ber. KP (o. Stpl., Ga., NG) / WF [€/m²]
2023	19.10.2023	Freisenbruch	01.01.2023	369.925	1971	32	Ein-/Zweifamilienhaus	116	330	3.103
2024	10.01.2024	Horst	01.01.2024	300.000	1972	32	Ein-/Zweifamilienhaus	134	234	2.164
2024	05.07.2024	Horst	01.01.2024	380.608	1979	36	Ein-/Zweifamilienhaus	100	325	3.706
2024	23.07.2024	Horst	01.01.2024	411.080	1978	44	Ein-/Zweifamilienhaus	116	387	3.458
2025	29.04.2025	Freisenbruch	01.01.2025	350.000	1971	26	Ein-/Zweifamilienhaus	114	304	3.000
2025	02.06.2025	Horst	01.01.2025	418.302	1988	43	Ein-/Zweifamilienhaus	132	243	3.108
Mittelwert:										3.090

Die Daten wurden adressscharf übermittelt. In diesem Gutachten dürfen die Adressen aus datenschutzrechtlichen Gründen jedoch nur anonymisiert aufgeführt werden. Die vergleichbaren Kauffälle des Gutachterausschusses bieten eine weitgehende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt.

Für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen nach dem Vergleichswertverfahren wird üblicherweise als Vergleichsmaßstab der Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Grundstücksmarktes genutzt. Die Auswertung zeigt deutlich, dass unter Berücksichtigung der Wertausreißer ein homogenes Bild der Kaufpreise je m² Wohnfläche zu erkennen ist. Daher wird im Rahmen dieses Vergleichswertverfahrens der Preis pro m² Wohnfläche als Vergleichsmaßstab zu Grunde gelegt.

4.4.1 Anpassung der Vergleichsobjekte an den Wertermittlungsstichtag

Die vergleichbaren Kauffälle weisen eine weitgehende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt auf. Die Kauffälle sind an den Wertermittlungsstichtag anzugleichen.

Die von dem Gutachterausschuss bereitgestellten Vergleichspreise stammen aus den Jahren 2023 bis 2025. Eine Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag erfolgt auf Basis des Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 1 %. Die folgende Berechnung passt die verbleibenden Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag an. Hierzu wurde die Differenz aus der

Anzahl der Monate zwischen dem Vertragsdatum der Vergleichsobjekte und dem Wertermittlungstichtag gebildet. Auf der Basis des Liegenschaftszinssatzes erfolgt die Anpassung der Werte auf den Wertermittlungstichtag. Aus der Anpassung der Kaufpreisdaten an den Wertermittlungstichtag und die Grundstücksgröße ergibt sich bei den verbleibenden zehn Vergleichsobjekten das folgende Bild:

Reg.-Jahr	Vertragsdatum	Ortsteil	BRW Stichtag	= bereinigter Kaufpreis [€]	Baujahr	RND	Gebäudeart	Wohnfläche insg. [m²]	Baulandfläche [m²]	ber. KP [€/m²]	angepasster Kaufpreis / Wohnfläche insg. [€/m²]
2023	19.10.2023	Freisenbruch	01.01.2023	369.925	1971	32	Ein-/Zweifamilienhaus	116	330	3.103	3.173
2024	10.01.2024	Horst	01.01.2024	300.000	1972	32	Ein-/Zweifamilienhaus	134	234	2.164	2.209
2024	05.07.2024	Horst	01.01.2024	380.608	1979	36	Ein-/Zweifamilienhaus	100	325	3.706	3.765
2024	23.07.2024	Horst	01.01.2024	411.080	1978	44	Ein-/Zweifamilienhaus	116	387	3.458	3.509
2025	29.04.2025	Freisenbruch	01.01.2025	350.000	1971	26	Ein-/Zweifamilienhaus	114	304	3.000	3.023
2025	02.06.2025	Horst	01.01.2025	418.302	1988	43	Ein-/Zweifamilienhaus	132	243	3.108	3.129
Mittelwert:										3.090	3.135

Die Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag im Februar 2026 führt zu einem Mittelwert der Kaufpreise/m² Wohnfläche in Höhe von 3.135 €. Weitere Anpassungen der Vergleichsobjekte sind nach sachverständiger Einschätzung nicht erforderlich.

4.4.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Aus den bereinigten und an den Zeitpunkt der Wertermittlung angepassten Vergleichskaufpreisen wurde ein Mittelwert in Höhe von 3.135 €/m² Wohnfläche sachverständig abgeleitet. In den vorherigen Schritten wurden sämtliche wertbeeinflussenden Faktoren beseitigt oder an den Wertermittlungstichtag angepasst. Es ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich, weitere Anpassungen vorzunehmen. Für das Bewertungsobjekt mit einer Wohnfläche von 117,63 m² wird zum Wertermittlungstichtag ein unbelasteter Vergleichswert in Höhe von

$$117,63 \text{ m}^2 \times 3.135 \text{ € / m}^2 = 368.770,05 \text{ €}$$

ermittelt.

4.4.3 Marktanpassung

Eine weitere Marktanpassung ist im Rahmen des Vergleichswertverfahrens nach sachgerechter Einschätzung nicht erforderlich. Die von dem Gutachterausschuss gelieferten Marktdaten, die sachgerecht an das Wertermittlungsobjekt angepasst wurden, geben die Marktsituation in einem ausreichenden Maße wieder.

4.4.4 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Vergleichswertes

Der vorläufige marktangepasste Vergleichswert des Bewertungsobjektes wird auf

$$368.770,05 \text{ €}$$

geschätzt.

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

5.1 Allgemeines

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



5.2 Sachwert der Garage

Dem Bewertungsobjekt ist die Garage mit der Nummer 51 auf dem nebenliegenden Garagengrundstück zugeordnet. Die einzelnen Garagengrundstücke sind vermessen und eigenen Flurstücken zugeordnet. Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird nur der mit einer Garage bebaute Grundstücksteil bewertet.

Die Garagen werden durch ein Gemeinschaftsgrundstück erschlossen. An diesem Grundstück hält das Bewertungsgrundstück eine Miteigentumsanteil in Höhe von 1/9. Dieser Grundstücksteil wird gesondert als objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet.

Die Grundbuchbezeichnung der genutzten Garage stimmt nicht mit den Angaben im Grundbuch überein. Im Grundbuch ist dem Bewertungsobjekt die Garage Flur 3 Flurstück 858 mit einer Fläche von 18 m² zugeordnet. Auf der Grundlage einer Absprache mit einem Nachbarn wurden die Garagen getauscht. Eine vertragliche Regelung hierzu besteht nicht. Zum Wertermittlungsstichtag wird von einer Eigentümerpartei jedoch die Garage mit der Nummer 53 genutzt. Beide Garagen konnten zum Wertermittlungsstichtag besichtigt werden. Diese Verkehrswertermittlung bezieht sich auf die Garage Nr. 51, die dem Bewertungsobjekt grundbuchlich zugeordnet wurde.

Auf die generelle Vorgehensweise eines Sachwertverfahrens wurde bereits eingegangen. Die Wertermittlung basiert ebenfalls auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010. Die Garage wurde als Fertiggarage ausgeführt und der Kostenkategorie 14.1 mit der Standardstufe 3 zugeordnet. Die Garage wurde zeitgleich mit dem Wohnhaus errichtet. Bezogen auf eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ermittelt sich zum Wertermittlungsstichtag eine Restnutzungsdauer von 29 Jahren. Der Faktor der Alterswertminderung liegt bei 0,4833.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes beträgt 18 m². Der Gutachterausschuss der Gemeinde hat für diese Lage einen Bodenrichtwert von 320 €/m² vorgegeben. Der Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf ein baureifes und erschlossenes Grundstück, der eine reine Wohnnutzung vorsieht. Die zu bewertenden Grundstücksteile liegen jedoch deutlich außerhalb der mit Wohnungsbau bebaubaren Flächen. Der Bodenrichtwert kann daher nicht auf den Wert des Grundstücks übertragen werden. Der Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Essen hat Rahmendaten für besondere Grundstücksqualitäten veröffentlicht. Ermittelt wurden Wertansätze von Grundstücksflächen, die einen direkten Bezug zu Hausgrundstücken vorweisen. Bezogen auf eine Grundstückstiefe von bis zu 40 m Tiefe wurden 210 Kauffälle ausgewertet. Wertansätze in einer Spanne von 10 % bis 65 % des Bodenrichtwertes wurden für diese Grundstücke ermittelt. Der Median dieser Spanne liegt bei 38 %. Nach sachverständiger Einschätzung ist für die zu bewertende Teilfläche ein Wertansatz in Höhe von 65 % vom Bodenrichtwert sachgerecht, da das Grundstück mit Garagen bebaut ist. Daraus leitet sich die folgende Berechnung ab:

Grundstücksfläche:	18,00 m ²
Bodenrichtwert:	320,00 €/m ²
Wertansatz:	65%
angepasster Bodenrichtwert:	208,00 €/m ²
Verkehrswert Garagengrundstück:	3.744,00 €

Die Außenanlagen wurden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 8 % der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten angesetzt. Die Baupreisentwicklung seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag wird mit dem Baupreisindex des statistischen Bundesamtes erfasst.

Anpassung Baupreisindex (BKI):	
Kostenkennwert 2010:	245,00 €/m ²
Index: 4. Quartal 2024 in %:	190,6
Index: 4. Quartal 2010 in %:	100,6
Prozentuale Veränderung:	89,5%
Angepasster Kostenkennwert:	464,18 €/m ²



Durch die Anpassung des Kostenkennwertes an die Baukostenentwicklung ermittelt sich ein angepasster Kostenkennwert in Höhe von 464,18 €/m² Bruttogrundfläche. Die Bruttogrundfläche konnte aus den Plänen abgeleitet werden und entspricht der im Grundbuch vermerkten Grundstücksfläche.

Die Gesamtnutzungsdauer von Garagen beträgt 60 Jahre. Die Garage wurde im Jahre 1994 errichtet und hat zum Wertermittlungsstichtag ein Alter von 31 Jahren. Die Restnutzungsdauer liegt bei ca. 29 Jahren (= 60 Jahre minus 31 Jahre). Der Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV wird wie folgt berechnet:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \text{RND} / \text{GND} = 29 / 60 = 0,433$$

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale ermittelt sich der Verkehrswert der Garage wie folgt:

Kostenkategorisierung nach NHK 2010	
Indexierter Kostenkennwert:	464,18 €/m²
Bruttogrundfläche m²:	18,00 m²
Gebäudeherstellungskosten:	8.355,33 €
Alterswertminderungsfaktor	0,4833
Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert:	4.038,41 €
zzgl. Herstellungskosten der Außenanlagen (8%):	323,07 €
Grundstückswert:	3.744,00 €
Verkehrswert der Garage:	8.105,48 €

Aus dem Zeitwert der Garage ermittelt sich der Verkehrswert Höhe von 8.105,48 €.

5.3 Wert des gemeinschaftlich genutzten Grundstücks:

Die Einzelgaragen werden über ein Gemeinschaftsgrundstück (Flur 3, Flurstück 864) erschlossen. An diesem Grundstück hält das Bewertungsobjekt einen Miteigentumsanteil in Höhe von 1/9. Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes beträgt 220 m². Der Gutachterausschuss der Gemeinde hat für diese Lage einen Bodenrichtwert von 320 €/m² vorgegeben. Der Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf ein baureifes und erschlossenes Grundstück, der eine reine Wohnnutzung vorsieht. Der Bodenrichtwert kann daher nicht auf den Wert des Erschließungsgrundstücks übertragen werden. Der Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Essen hat Rahmendaten für besondere Grundstücksqualitäten veröffentlicht. Ermittelt wurden Wertansätze von Grundstücksflächen, die einen direkten Bezug zu Hausgrundstücken vorweisen. Bezogen auf eine Grundstückstiefe von bis zu 40 m Tiefe wurden 210 Kauffälle ausgewertet. Wertansätze in einer Spanne von 10 % bis 65 % des Bodenrichtwertes wurden für diese Grundstücke ermittelt. Der Median dieser Spanne liegt bei 38 %. Nach sachverständiger Einschätzung ist für die zu bewertende Teilfläche ein Wertansatz in Höhe von 38 % vom Bodenrichtwert sachgerecht.

Grundstücksfläche:	220,00 m²
Bodenrichtwert:	320,00 €/m²
Wertansatz:	38%
angepasster Bodenrichtwert:	121,60 €/m²
Verkehrswert Zufahrtgrundstück:	26.752,00 €
Miteigentumsanteil:	Anteil: 1 / 9
Fiktiver Grundstücksanteil:	2.972,44 €

Das Grundstück kann zu keinem anderen Zweck genutzt werden.

5.4 Baulast Nr. 5/1857:

Das Bewertungsgrundstück ist durch eine Baulast belastet, die im Baulastenverzeichnis der Stadt Essen unter der Nummer 5/1857 eingetragen ist. Diese Baulast bezieht sich auf das Hausgrundstück, Flur 3, Flurstück 865 mit seiner Grundstücksfläche von 314 m². Der Auszug aus dem Baulastenverzeichnis ist diesem Gutachten als Anlage beigelegt.



Das Grundstück ist mit einer mehrere Meter starken Aufschüttung versehen, in der sich umweltrelevante Schadstoffe befinden. Auf diese Aufschüttung wurde in dem nicht überbauten Bereich eine 1 Meter starke Abdeckschicht aus Bodenmaterial aufgetragen. Zur Vermeidung von gesundheitlichen Langzeitrissen dürfen Eingriffe in den Boden ohne Zustimmung des Ordnungsamtes der Stadt Essen nicht tiefer als 1 Meter (Lage der Grabsperre) vorgenommen werden.

Da sich die Vereinigungsbaulast auf eine Vielzahl größerer Grundstücke bezieht, wird der Werteeinfluss auf das Bewertungsgrundstück mit 10 % des unbelasteten Bodenwertes bewertet. Die Höhe des Werteeinflusses wird wie folgt ermittelt:

Fiktiver Bodenwert Hausgrundstück:	100.000,00 €
Ausmaß der Nutzungseinschränkung:	10%
Werteinfluss:	10.000,00 €

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein mit Altlasten belastetes Grundstück, das zur Bebauung mit Einfamilienhäusern aufbereitet wurde. Die Grundstücksbelastung ist als Merkantiler Minderwert in der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Die Fachliteratur ¹⁵ gibt zur Minderung altlastenbetroffener Grundstücke, für sanierte Altlastengrundstücke, eine merkantile Wertminderung in Höhe von 10 % des unbelasteten Grundstückswertes an.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird der Verkehrswert um – 10.000 € gemindert.

5.5 Instandhaltungsstau

Das Gebäude ist stark verfallen und muss vollumfänglich renoviert werden. Die Außenanlagen sind nicht begehbar und müssen gerodet werden. Um das Gebäude in einen nutzbaren Zustand zu versetzen, ist die Umsetzung der folgenden Gewerke unumgänglich:

Gewerk:	Kosten netto ca.:	19% MwSt	Kosten brutto ca.:
Räumung der Wohnräume:	6.000 €	1.140 €	7.140 €
Austausch der Heizanlage:	8.000 €	1.520 €	9.520 €
Rodung der Außenanlagen:	10.000 €	1.900 €	11.900 €
Wandflächen weiß-pigmentiert grundieren. Entfernen von Wand-oder Deckenbelägen:	3.100 €	587 €	3.528 €
Maler und Tapezierarbeiten:	6.400 €	1.222 €	7.349 €
Grundreinigung:	800 €	156 €	941 €
Erneuerung der Innentüren:	2.800 €	530 €	3.189 €
Neues Schaltermaterial (Lichtschalter/Steckdosen etc.):	1.200 €	237 €	1.427 €
Überprüfung der Elektroanlage (E-Check)	400 €	73 €	441 €
Summe:	38.700 €	7.367 €	45.435 €

Ziel dieser Maßnahmen ist es, das Wohnhaus und die Außenanlagen in einen vermietbaren Zustand zu versetzen, der eine Vermietung zu der im Ertragswertverfahren angesetzten Miete ermöglicht. Hierzu ist eine Räumung der Flächen und eine umfassende Rodung der Außenanlagen notwendig. Die Heizzentrale ist nach Aussage einer Eigentümerpartei auszutauschen. Der Eindruck des Sachverständigen bei der Besichtigung bestätigt dies.

Die einzelnen Gewerke zielen darauf ab, alle Räume des Einfamilienhauses zu renovieren. Dies umfasst die Überarbeitung aller Wand- und Deckenflächen. Sämtliche Innentüren sind auszutauschen. Gleiches gilt für sämtliches Schaltermaterial für Steckdosen und Lichtschalter. Eine umfassende Grundreinigung und eine abschließende Überprüfung der Elektroanlage sind unumgänglich. Ein neuer Bodenbelag wurde nicht berücksichtigt. Bei der Ermittlung des marktüblichen Mietzinses wurde von einer Vermietung ohne vom Vermieter gestellte

¹⁵ Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Absatz IV auf Seite 1110 – 10. Auflage

Bodenbeläge ausgegangen. Die Preise der Einzelgewerke wurden aus realen Marktdaten und groben Kostenschätzungen abgeleitet.

6 Ableitung des Verkehrswertes

6.1 Allgemeine Grundsätze

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

6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

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

	Ertragswert	Sachwert	Vergleichswert
Vorläufiger Verfahrenswert:	371.306 €	267.079 €	368.770 €
Marktanpassung:	- €	106.832 €	- €
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	371.306 €	373.911 €	368.770 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
Sachwert Garage:	8.105 €	8.105 €	8.105 €
Fiktiver Wert des gemeinschaftlich genutzten Grundstücksteils:	2.972 €	2.972 €	2.972 €
Werteinfluss der Baulast:	- 10.000 €	- 10.000 €	- 10.000 €
Bewertung der Mängel und unterlassene Instandhaltung:	- 45.435 €	- 45.435 €	- 45.435 €
Verkehrswert:	326.950 €	329.555 €	324.413 €
Verkehrswert (gerundet):	327.000 €	330.000 €	324.000 €

6.3 Ableitung des Verkehrswertes

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wird der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren abgeleitet. Die Wertansätze des Ertragswertverfahrens und den Vergleichswertverfahrens dienen der Plausibilisierung.

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

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



Lediglich zu Plausibilisierung dienen die Kaufpreisdaten des Gutachterausschusses. Mit lediglich sechs Datenlieferungen ist keine ausreichende Anzahl von Daten verfügbar. Dennoch geben die Daten eine grobe Einschätzung der Marktgegebenheiten wieder und ermöglichen eine grobe Plausibilisierung.

Mit einer Abweichung von lediglich -3 T€ liegt der Ertragswert leicht unter dem Sachwert. Die geringe Abweichung von lediglich -0,9 % plausibilisiert den ermittelten Sachwert. Der Vergleichswert weicht mit -6 T€ und -1,8 % von dem Sachwert ab.

Der Verkehrswert des Einfamilienreihenendhauses Hobestatt 68 in 45279 Essen-Horst, Grundbuch von Horst, Flur 3, Flurstücke 865, 858 und 864, Blatt 2261, wird zum Wertermittlungstichtag am 5. Februar 2026 auf

330.000 €

(dreihundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Das Gutachten ist auf den Wertermittlungstichtag bezogen und nur für den Auftraggeber sowie für den angegebenen Zweck bestimmt. Auftragsgemäß soll durch dieses Gutachten keine Schutzwirkung zugunsten Dritten entstehen. Die Haftungsdauer beträgt zwei Jahre ab Ausstellungsdatum und ist auf grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz beschränkt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Sachverständigen gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009).

Bochum, 20. Februar 2026



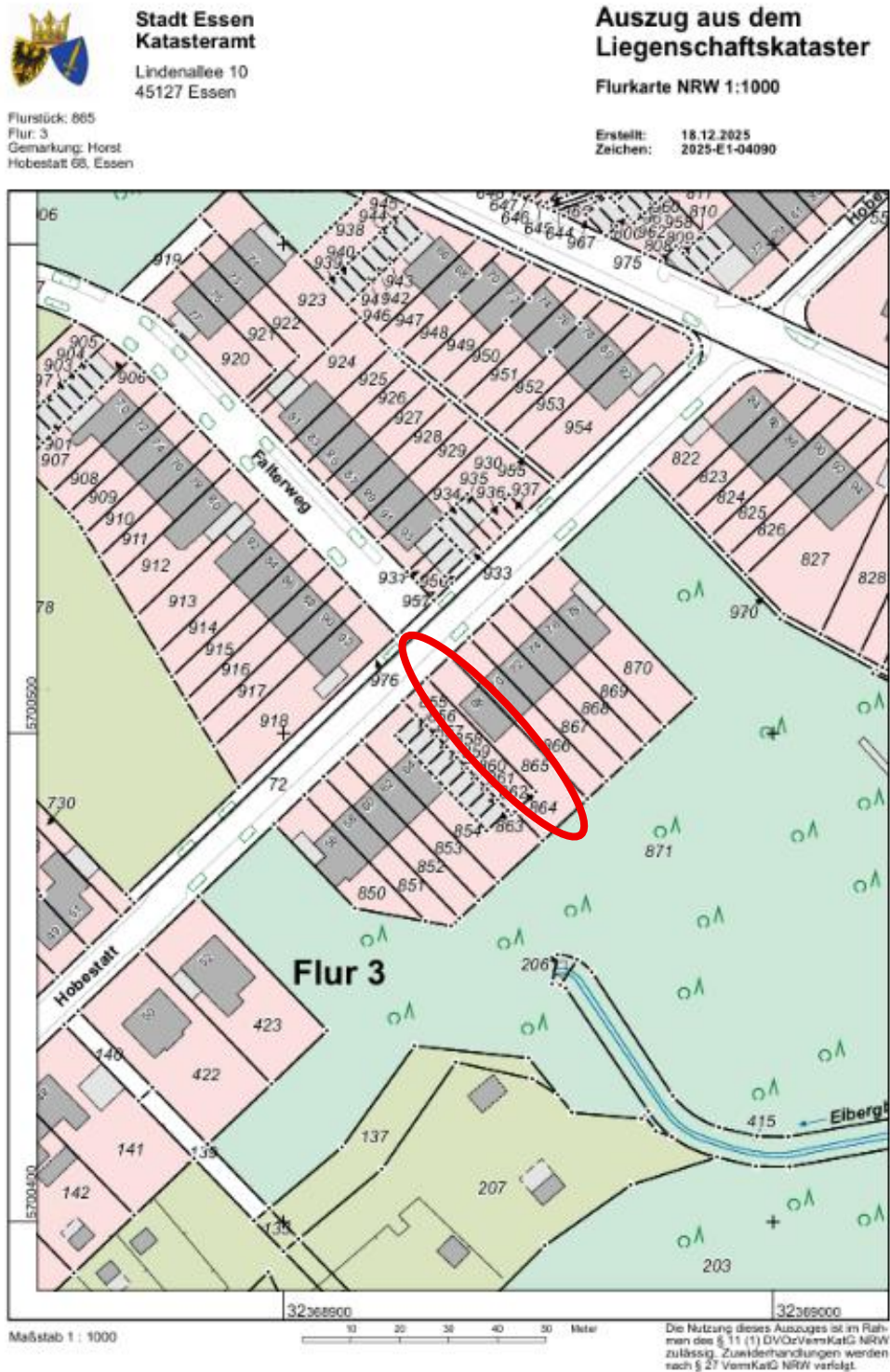
Stefan Eismann

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



7 Anlagen

7.1 Liegenschaftskarte



7.2 Außenansichten des Einfamilienhauses



Ansicht Straßenseite



Ansicht Gebäuerückseite



Ansicht Giebelseite



Ansicht Giebelseite



7.3 Ansicht Garten und Vorgarten



Gartengrundstück hinter dem Wohnhaus



Gartengrundstück hinter dem Wohnhaus



Vorgarten



7.4 Bilder der Garage



Gemeinschaftsgrundstück



Garage



Garage



7.5 Bilder der Wohnräume



Eingangsbereich



Wohnbereich

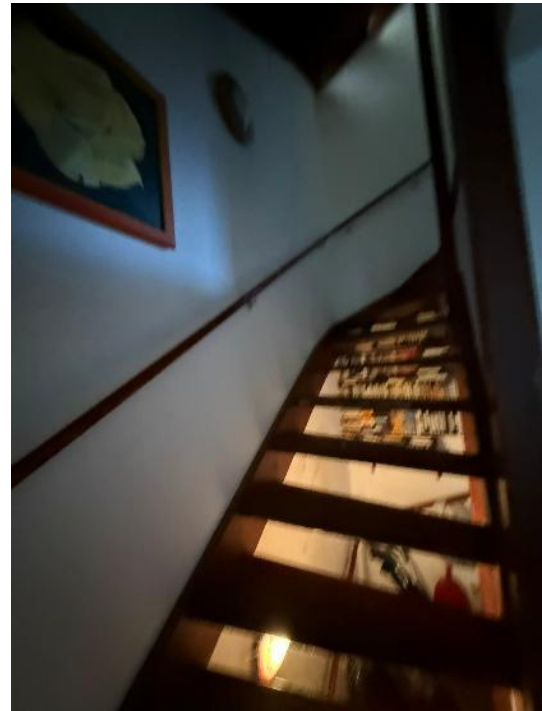


Küchenbereich





Gäste WC



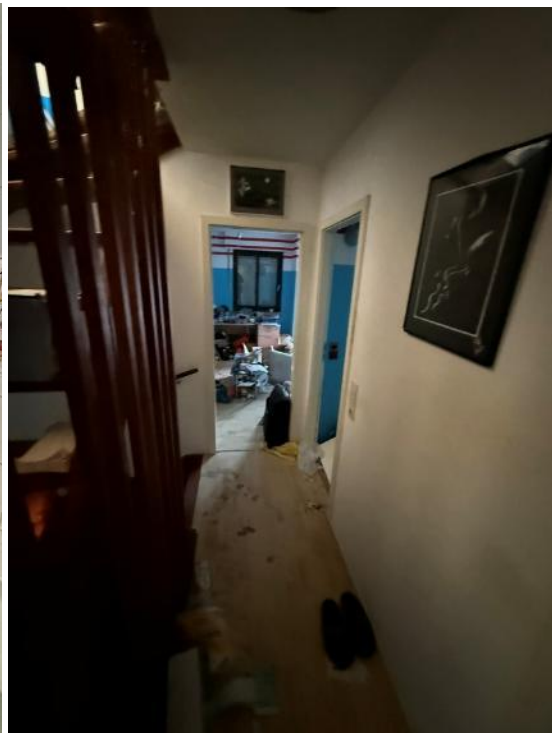
Treppe zum Obergeschoss



Zusammengelegte Wohnräume zur Gartenseite im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss



Flur im Obergeschoss



Wohnraum im Dachgeschoss





Kellergeschoss



Treppenabgang zum Keller



Heizungskeller



S

ERDGESCHOSS

TERRASSE 15m

WOHNEN

ESSEN

KOCHEN

DIELE

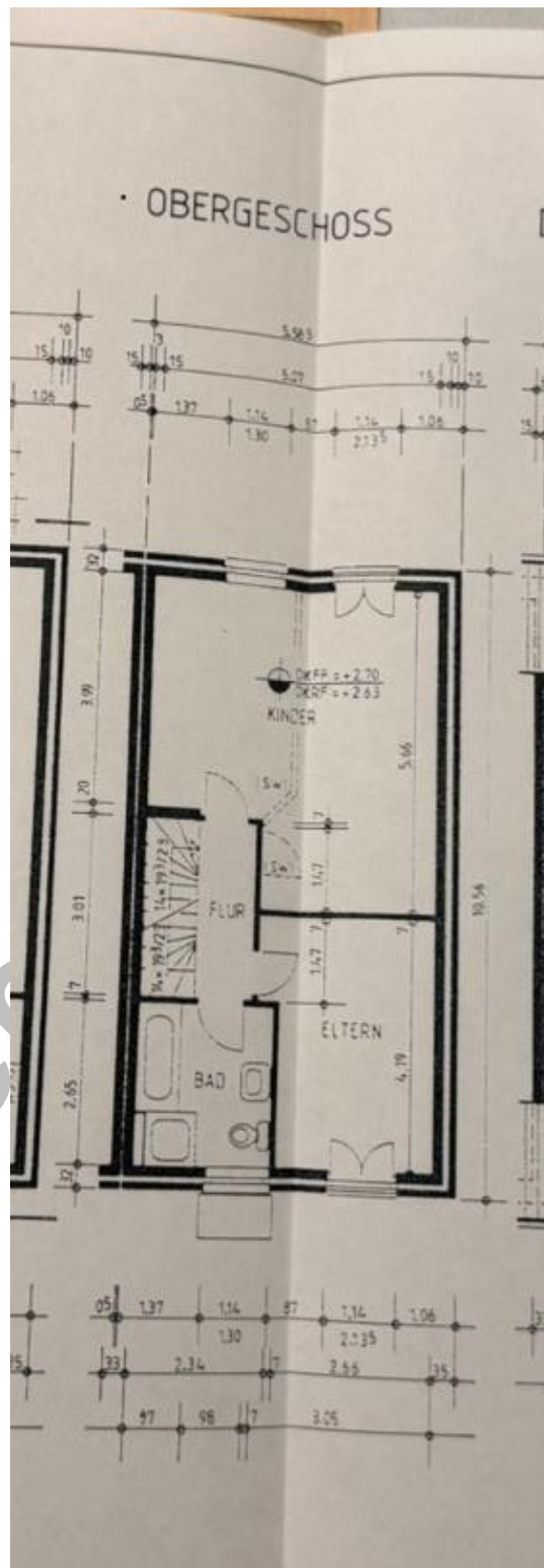
GARDEROBE

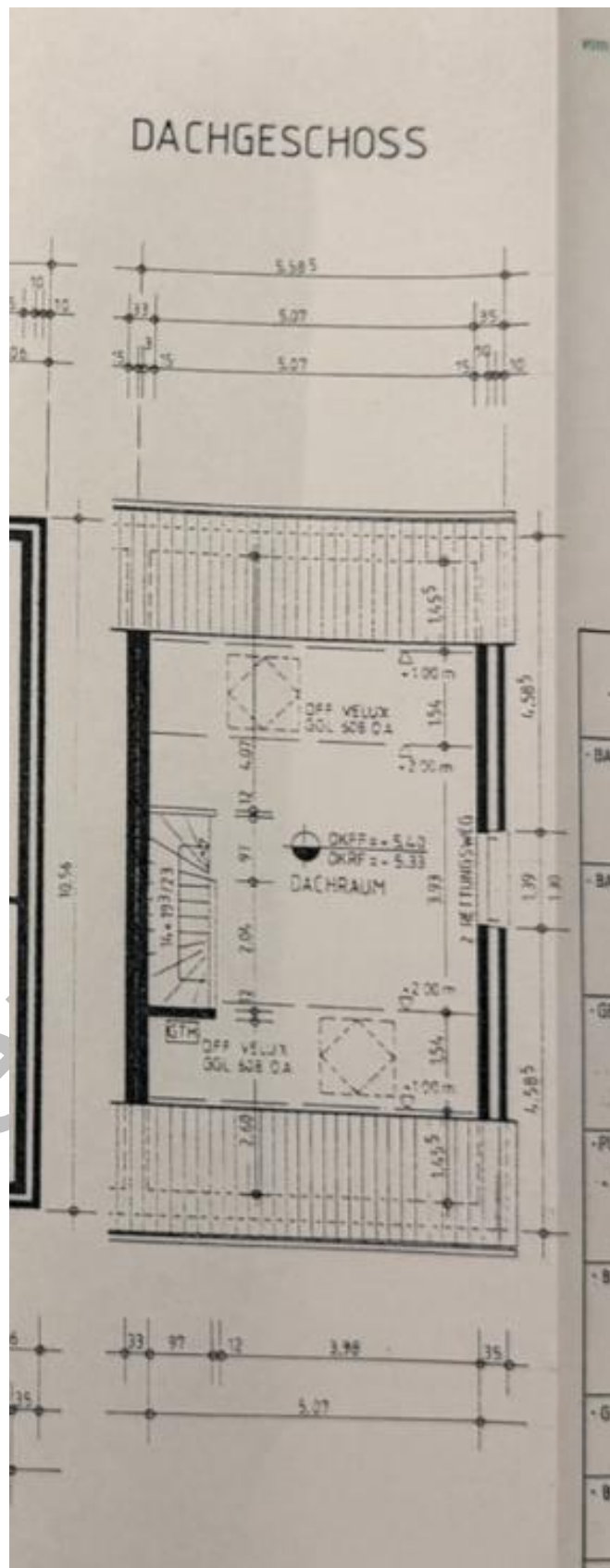
WC

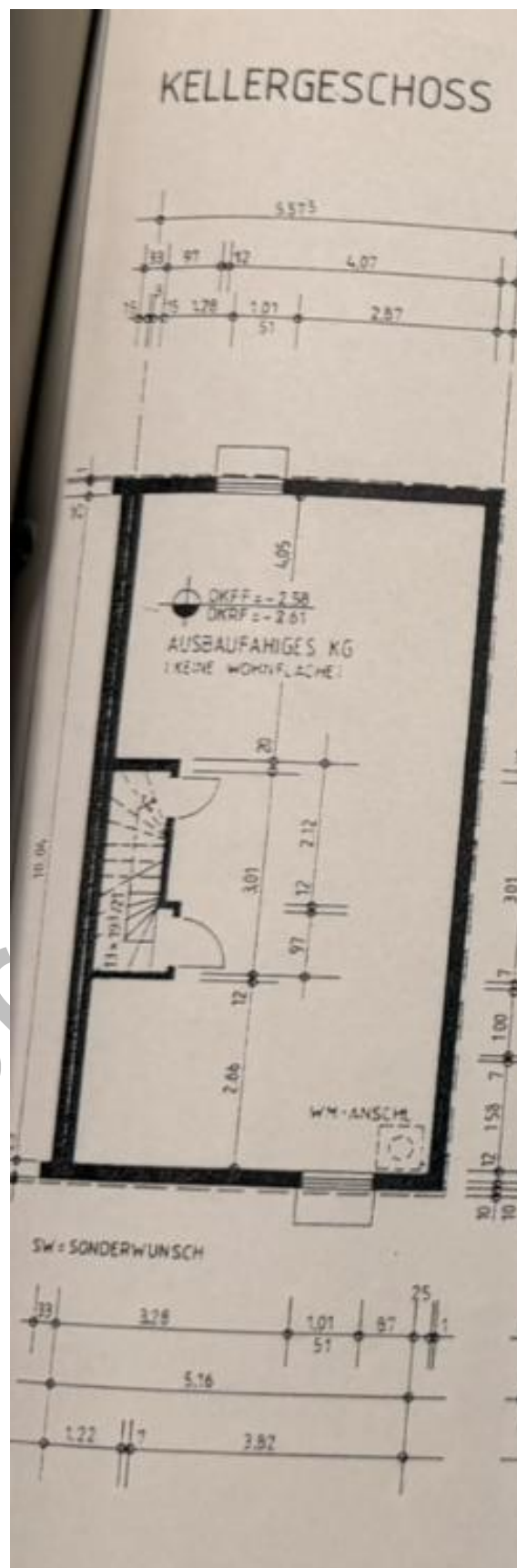
DKFF = +0.00 = 63.30 U.N.

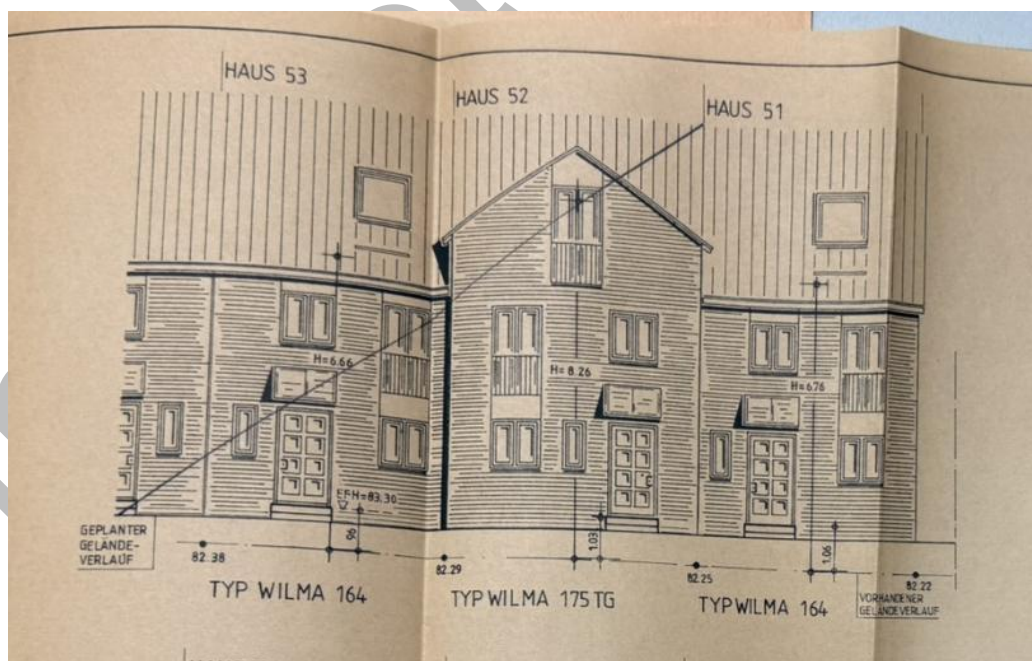
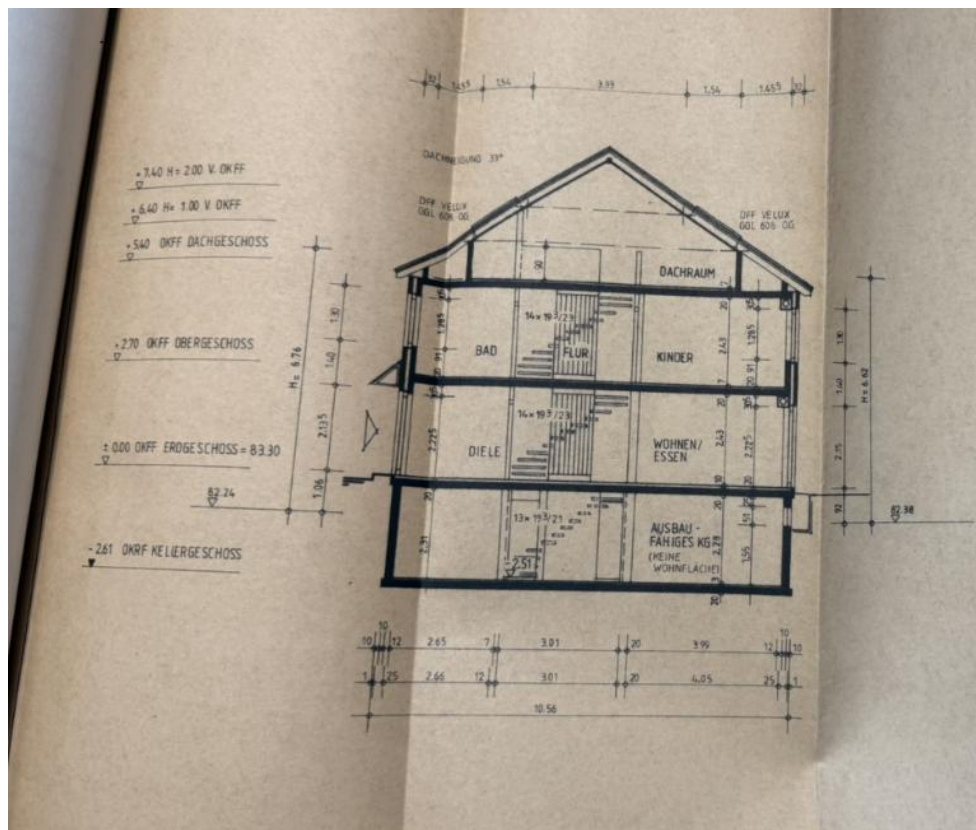
DKAF = -0.10

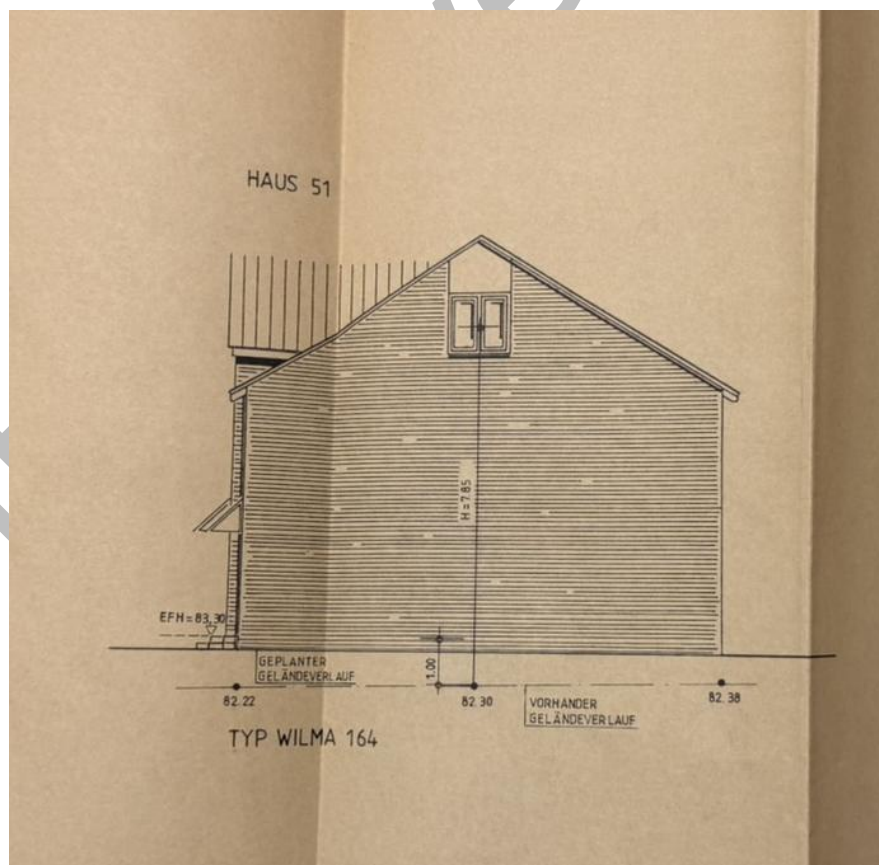
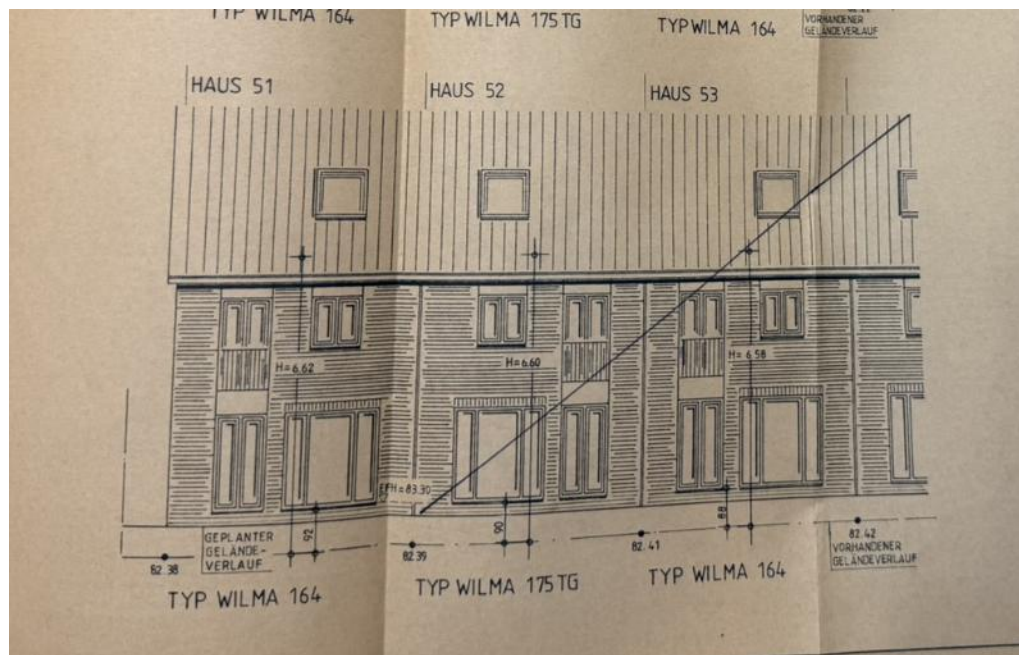
Dimensions: 3.585, 5.07, 2.14, 2.15, 1.14, 2.75, 1.06, 3.99, 3.01, 7.20, 2.65, 4.10, 1.135, 1.03, 1.40, 2.50, 3.5, 3.3, 0.5, 0.7, 1.0, 1.2, 1.5, 1.8, 2.1, 2.4, 2.7, 3.0, 3.3, 3.6, 3.9, 4.2, 4.5, 4.8, 5.1, 5.4, 5.7, 6.0, 6.3, 6.6, 6.9, 7.2, 7.5, 7.8, 8.1, 8.4, 8.7, 9.0, 9.3, 9.6, 9.9, 10.2, 10.5, 10.8, 11.1, 11.4, 11.7, 12.0, 12.3, 12.6, 12.9, 13.2, 13.5, 13.8, 14.1, 14.4, 14.7, 15.0, 15.3, 15.6, 15.9, 16.2, 16.5, 16.8, 17.1, 17.4, 17.7, 18.0, 18.3, 18.6, 18.9, 19.2, 19.5, 19.8, 20.1, 20.4, 20.7, 21.0, 21.3, 21.6, 21.9, 22.2, 22.5, 22.8, 23.1, 23.4, 23.7, 24.0, 24.3, 24.6, 24.9, 25.2, 25.5, 25.8, 26.1, 26.4, 26.7, 27.0, 27.3, 27.6, 27.9, 28.2, 28.5, 28.8, 29.1, 29.4, 29.7, 30.0, 30.3, 30.6, 30.9, 31.2, 31.5, 31.8, 32.1, 32.4, 32.7, 33.0, 33.3, 33.6, 33.9, 34.2, 34.5, 34.8, 35.1, 35.4, 35.7, 36.0, 36.3, 36.6, 36.9, 37.2, 37.5, 37.8, 38.1, 38.4, 38.7, 39.0, 39.3, 39.6, 39.9, 40.2, 40.5, 40.8, 41.1, 41.4, 41.7, 42.0, 42.3, 42.6, 42.9, 43.2, 43.5, 43.8, 44.1, 44.4, 44.7, 45.0, 45.3, 45.6, 45.9, 46.2, 46.5, 46.8, 47.1, 47.4, 47.7, 48.0, 48.3, 48.6, 48.9, 49.2, 49.5, 49.8, 50.1, 50.4, 50.7, 51.0, 51.3, 51.6, 51.9, 52.2, 52.5, 52.8, 53.1, 53.4, 53.7, 54.0, 54.3, 54.6, 54.9, 55.2, 55.5, 55.8, 56.1, 56.4, 56.7, 57.0, 57.3, 57.6, 57.9, 58.2, 58.5, 58.8, 59.1, 59.4, 59.7, 60.0, 60.3, 60.6, 60.9, 61.2, 61.5, 61.8, 62.1, 62.4, 62.7, 63.0, 63.3, 63.6, 63.9, 64.2, 64.5, 64.8, 65.1, 65.4, 65.7, 66.0, 66.3, 66.6, 66.9, 67.2, 67.5, 67.8, 68.1, 68.4, 68.7, 69.0, 69.3, 69.6, 69.9, 70.2, 70.5, 70.8, 71.1, 71.4, 71.7, 72.0, 72.3, 72.6, 72.9, 73.2, 73.5, 73.8, 74.1, 74.4, 74.7, 75.0, 75.3, 75.6, 75.9, 76.2, 76.5, 76.8, 77.1, 77.4, 77.7, 78.0, 78.3, 78.6, 78.9, 79.2, 79.5, 79.8, 80.1, 80.4, 80.7, 81.0, 81.3, 81.6, 81.9, 82.2, 82.5, 82.8, 83.1, 83.4, 83.7, 84.0, 84.3, 84.6, 84.9, 85.2, 85.5, 85.8, 86.1, 86.4, 86.7, 87.0, 87.3, 87.6, 87.9, 88.2, 88.5, 88.8, 89.1, 89.4, 89.7, 90.0, 90.3, 90.6, 90.9, 91.2, 91.5, 91.8, 92.1, 92.4, 92.7, 93.0, 93.3, 93.6, 93.9, 94.2, 94.5, 94.8, 95.1, 95.4, 95.7, 96.0, 96.3, 96.6, 96.9, 97.2, 97.5, 97.8, 98.1, 98.4, 98.7, 99.0, 99.3, 99.6, 99.9, 100.2, 100.5, 100.8, 101.1, 101.4, 101.7, 102.0, 102.3, 102.6, 102.9, 103.2, 103.5, 103.8, 104.1, 104.4, 104.7, 105.0, 105.3, 105.6, 105.9, 106.2, 106.5, 106.8, 107.1, 107.4, 107.7, 108.0, 108.3, 108.6, 108.9, 109.2, 109.5, 109.8, 110.1, 110.4, 110.7, 111.0, 111.3, 111.6, 111.9, 112.2, 112.5, 112.8, 113.1, 113.4, 113.7, 114.0, 114.3, 114.6, 114.9, 115.2, 115.5, 115.8, 116.1, 116.4, 116.7, 117.0, 117.3, 117.6, 117.9, 118.2, 118.5, 118.8, 119.1, 119.4, 119.7, 120.0, 120.3, 120.6, 120.9, 121.2, 121.5, 121.8, 122.1, 122.4, 122.7, 123.0, 123.3, 123.6, 123.9, 124.2, 124.5, 124.8, 125.1, 125.4, 125.7, 126.0, 126.3, 126.6, 126.9, 127.2, 127.5, 127.8, 128.1, 128.4, 128.7, 129.0, 129.3, 129.6, 129.9, 130.2, 130.5, 130.8, 131.1, 131.4, 131.7, 132.0, 132.3, 132.6, 132.9, 133.2, 133.5, 133.8, 134.1, 134.4, 134.7, 135.0, 135.3, 135.6, 135.9, 136.2, 136.5, 136.8, 137.1, 137.4, 137.7, 138.0, 138.3, 138.6, 138.9, 139.2, 139.5, 139.8, 140.1, 140.4, 140.7, 141.0, 141.3, 141.6, 141.9, 142.2, 142.5, 142.8, 143.1, 143.4, 143.7, 144.0, 144.3, 144.6, 144.9, 145.2, 145.5, 145.8, 146.1, 146.4, 146.7, 147.0, 147.3, 147.6, 147.9, 148.2, 148.5, 148.8, 149.1, 149.4, 149.7, 150.0, 150.3, 150.6, 150.9, 151.2, 151.5, 151.8, 152.1, 152.4, 152.7, 153.0, 153.3, 153.6, 153.9, 154.2, 154.5, 154.8, 155.1, 155.4, 155.7, 156.0, 156.3, 156.6, 156.9, 157.2, 157.5, 157.8, 158.1, 158.4, 158.7, 159.0, 159.3, 159.6, 159.9, 160.2, 160.5, 160.8, 161.1, 161.4, 161.7, 162.0, 162.3, 162.6, 162.9, 163.2, 163.5, 163.8, 164.1, 164.4, 164.7, 165.0, 165.3, 165.6, 165.9, 166.2, 166.5, 166.8, 167.1, 167.4, 167.7, 168.0, 168.3, 168.6, 168.9, 169.2, 169.5, 169.8, 170.1, 170.4, 170.7, 171.0, 171.3, 171.6, 171.9, 172.2, 172.5, 172.8, 173.1, 173.4, 173.7, 174.0, 174.3, 174.6, 174.9, 175.2, 175.5, 175.8, 176.1, 176.4, 1











Akke

Bezeichnung : Neubau eines Einfamilienhauses, Haustyp W 104, Erdgeschoss
 Flurstück-Nr. 44,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100,101,102,103,104,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114,115,116,117,118,119,120,121,122,123,124,125,126,127,128,129,130,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,144,145,146,147,148,149,150,151,152,153,154,155,156,157,158,159,160,161,162,163,164,165,166,167,168,169,170,171,172,173,174,175,176,177,178,179,180,181,182,183,184,185,186,187,188,189,190,191,192,193,194,195,196,197,198,199,200,201,202,203,204,205,206,207,208,209,210,211,212,213,214,215,216,217,218,219,220,221,222,223,224,225,226,227,228,229,230,231,232,233,234,235,236,237,238,239,240,241,242,243,244,245,246,247,248,249,250,251,252,253,254,255,256,257,258,259,260,261,262,263,264,265,266,267,268,269,270,271,272,273,274,275,276,277,278,279,280,281,282,283,284,285,286,287,288,289,290,291,292,293,294,295,296,297,298,299,300,301,302,303,304,305,306,307,308,309,310,311,312,313,314,315,316,317,318,319,320,321,322,323,324,325,326,327,328,329,330,331,332,333,334,335,336,337,338,339,340,341,342,343,344,345,346,347,348,349,350,351,352,353,354,355,356,357,358,359,360,361,362,363,364,365,366,367,368,369,370,371,372,373,374,375,376,377,378,379,380,381,382,383,384,385,386,387,388,389,390,391,392,393,394,395,396,397,398,399,400,401,402,403,404,405,406,407,408,409,410,411,412,413,414,415,416,417,418,419,420,421,422,423,424,425,426,427,428,429,430,431,432,433,434,435,436,437,438,439,440,441,442,443,444,445,446,447,448,449,450,451,452,453,454,455,456,457,458,459,460,461,462,463,464,465,466,467,468,469,470,471,472,473,474,475,476,477,478,479,480,481,482,483,484,485,486,487,488,489,490,491,492,493,494,495,496,497,498,499,500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,561,562,563,564,565,566,567,568,569,570,571,572,573,574,575,576,577,578,579,580,581,582,583,584,585,586,587,588,589,590,591,592,593,594,595,596,597,598,599,600,601,602,603,604,605,606,607,608,609,610,611,612,613,614,615,616,617,618,619,620,621,622,623,624,625,626,627,628,629,630,631,632,633,634,635,636,637,638,639,640,641,642,643,644,645,646,647,648,649,650,651,652,653,654,655,656,657,658,659,660,661,662,663,664,665,666,667,668,669,670,671,672,673,674,675,676,677,678,679,680,681,682,683,684,685,686,687,688,689,690,691,692,693,694,695,696,697,698,699,700,701,702,703,704,705,706,707,708,709,710,711,712,713,714,715,716,717,718,719,720,721,722,723,724,725,726,727,728,729,730,731,732,733,734,735,736,737,738,739,740,741,742,743,744,745,746,747,748,749,750,751,752,753,754,755,756,757,758,759,760,761,762,763,764,765,766,767,768,769,770,771,772,773,774,775,776,777,778,779,780,781,782,783,784,785,786,787,788,789,790,791,792,793,794,795,796,797,798,799,800,801,802,803,804,805,806,807,808,809,810,811,812,813,814,815,816,817,818,819,820,821,822,823,824,825,826,827,828,829,830,831,832,833,834,835,836,837,838,839,840,841,842,843,844,845,846,847,848,849,850,851,852,853,854,855,856,857,858,859,860,861,862,863,864,865,866,867,868,869,870,871,872,873,874,875,876,877,878,879,880,881,882,883,884,885,886,887,888,889,890,891,892,893,894,895,896,897,898,899,900,901,902,903,904,905,906,907,908,909,910,911,912,913,914,915,916,917,918,919,920,921,922,923,924,925,926,927,928,929,930,931,932,933,934,935,936,937,938,939,940,941,942,943,944,945,946,947,948,949,950,951,952,953,954,955,956,957,958,959,960,961,962,963,964,965,966,967,968,969,970,971,972,973,974,975,976,977,978,979,980,981,982,983,984,985,986,987,988,989,990,991,992,993,994,995,996,997,998,999,1000,1001,1002,1003,1004,1005,1006,1007,1008,1009,1010,1011,1012,1013,1014,1015,1016,1017,1018,1019,1020,1021,1022,1023,1024,1025,1026,1027,1028,1029,1030,1031,1032,1033,1034,1035,1036,1037,1038,1039,1040,1041,1042,1043,1044,1045,1046,1047,1048

Akte

Blatt 2 zur Erstellung der Wohn- und Nutzflächen, Bauplan M 10a (1:500)

Wohnflächen (Wohnfläche)

Wohnraum
 $W = (3,87 \times 5,54 \times 0,91) + 3,00 \times 0,300 + 0,5 \times 0,87 \times 0,80$
 $= 2,005 + 0,90 + 0,357 \times 0,80$ = 24,52 m²

Wohnfläche gesamt: 24,52 m²

Nutzflächen (Nutzfläche)

Nutzraum
 $N = (3,87 \times 9,38 + 3,30 \times 1,00 + 1,75 \times 0,75$
 $+ (3,25 \times 0,91) + 0,5 \times 0,87 + (0,30 \times 0,60) + 0,5 \times 0,87$ = 48,86 m²

Nutzfläche gesamt: 48,86 m²

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHEN

Wohnfläche EG	46,74 m²
Wohnfläche OG	46,37 m²
Wohnfläche BG	24,52 m²
Wohnfläche gesamt	117,63 m²
Nutzfläche KG	48,86 m²
Wohn- u. Nutzfläche gesamt:	166,49 m²

~~~~~

Düsseldorf, im Mai 1993

Der Bauherr :

Essen, im Mai 1993

Der Planverfasser :

GEMA Bausträgergesellschaft  
 Düsseldorf

PLANUNGS- U. ING. BUREAU FÜR BAUGESUNDHEIT  
 DIPL.-ING. VIKTOR SERONEIT VDI  
 HENNING-WEGEN 67B, 72 - 4000 ESSEN 1 - TEL. 0201/36404

## 7.8 Baulast Nr. 5 / 1857

