

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens, die für Bietinteressenten erstellt wurde. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten, welches nur den Verfahrensbeteiligten bekannt gemacht wird, dadurch, dass es z.T. keine Anlagen (Bauzeichnungen, pp.) und Innenaufnahmen enthält.

17.02.2026

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 180 K 050/25



Objekte:

Nr. 1 bis 4: Gemarkung Bochold, Grundbuch von Bochold
Blatt 2967, Flur 7, **45356 Essen, Weizenstraße,**

1. Mit einer Doppelhaushälfte und Garage bebautes Grund-
stück, Flurstück 470, **Weizenstraße 9A**

Verkehrswert: 420.000,00 Euro

2. 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung
Bochold, Flur 7, Flurstück 482,

Verkehrswert: symbolischer Wert 1,00 Euro

3. 1/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung
Bochold, Flur 7, Flurstück 481,

Verkehrswert: symbolischer Wert 1,00 Euro

4. 1/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung
Bochold, Flur 7, Flurstück 524,

Verkehrswert: symbolischer Wert 1,00 Euro

Verkehrswert bei Gesamtveräußerung

442.000,00 Euro

Wertermittlungstichtag (= Qualitätsstichtag): 10.12.2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
C. Vorbemerkungen	5
1. Grundstücksbeschreibung	6
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	6
1.2 Gestalt und Form	12
1.3 Erschließungszustand	14
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	15
2. Gebäudebeschreibung	18
2.1 Fotoreportage	18
2.2 Ausführung und Ausstattung	23
2.3 Massen und Flächen	27
3. Verkehrswertermittlung	29
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	29
3.2 Bodenwertermittlung	31
3.2.1 Bodenrichtwert	31
3.2.2 Bodenwert Flurstück 470, Haus Nr. 9A	33
3.2.3 Bodenwerte Flurstücke 482, 481, 524	34
3.3 Sachwertermittlung	35
3.3.1 Sachwert Flurstück 470, Haus Nr. 9A	40
3.4 Vergleichswertverfahren	42
3.4.1 Immobilienrichtwert	45
3.4.2 Vergleichswert Haus Nr. 9A	46
3.5 Ableitung der Verkehrswerte	47
3.5.1 Verkehrswert Hs. Nr. 9A, Gesamtbewertung Flurst. 470, 482, 481, 524	47
3.5.2 Verkehrswert bei Einzelbewertung Flurstück 470	48
3.5.3 Verkehrswerte bei Einzelbewertung Flurstücke 482, 481, 524	49

Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 24.10.2025:

Geschäftsnr. 180 K 050/25:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung der Grundbesitze in der Gemarkung Bochold

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Bochold Blatt 2967

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Bochold, Flur 7, Flurstück 470, Gebäude- und Freifläche, Weizenstraße 9A, Größe: 386 m².

BV lfd. Nr. 2 zu 1

1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bochold, Flur 7, Flurstück 482, Gebäude- und Freifläche, Weizenstraße, Größe: 50 m².

BV lfd. Nr. 3 zu 1

1/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bochold, Flur 7, Flurstück 481, Gebäude- und Freifläche, Weizenstraße, Größe: 102 m².

BV lfd. Nr. 4 zu 1

1/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bochold, Flur 7, Flurstück 524, Gebäude- und Freifläche, Weizenstraße, Größe: 3 m².

Eigentümer:

a)

b) , zu je 1/2 Anteil

soll gemäß §74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten einer Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des oben angegebenen Objekts eingeholt werden.

Zur Sachverständigen wird bestellt:

Dipl.-Ing. Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstr. 94, 45478 Mülheim an der Ruhr

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

Das Gutachten soll den Wert jedes Grundstücks gesondert ausweisen.

Die Behörden werden gebeten, der Sachverständigen bei der Durchführung der übertragenen Aufgaben behilflich zu sein.“

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßen und Verkehr der Stadt Essen, Anliegerbescheinigung, vom 16.12.2025.
 - 1.2 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation: <https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>
 - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Essen, Flurkarte, vom 03.12.2025.
 - 1.4 Schreiben des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen, Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 03.12.2025.
 - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 09.01.2026.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 04.12.2025.
 - 1.7 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.8 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Bochold Blatt 2967 vom 31.07.2025.
 - 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2025.
 - 1.10 Auskunft über das Geoportal Essen zum planungsrechtlichen Zustand: <https://geoportal.essen.de/planenbauen/>
 - 1.11 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.12 Einsicht in die Hausakten der Stadt Essen.
 - 1.13 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen: <https://geoportal.essen.de/laermkarte/>
 - 1.14 Einsicht in die Starkregenkarte: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>
 - 1.15 Einsicht in die homepage der Stadt Essen: https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/12/ein_blick_auf_stadteile/Bochold_22.pdf
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 10.12.2025.
Teilnehmer:
Die Eigentümer.
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. Ingo Heppner – Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
 - 2.2 Arbeiten die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. I. Heppner erstellt wurden:
Fotoreportage und Assistenz beim Erstellen eines Aufmaßes am Ortstermin.
3. Eigentümer:
4. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 10.12.2025 festgelegt.

5. Ausfertigungen.

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 72 Seiten. Hierin sind 4 Anlagen mit 5 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich wurden eine PDF und eine anonymisierte Version ebenfalls als PDF gefertigt.

C. Vorbemerkungen

Stehen mehrere Grundstücke gleichzeitig zur Versteigerung an, ist gemäß § 61 ZVG grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten. Jedoch kann auch gemeinsam ausgebaut werden, z.B. wenn die Grundstücke mit einem einheitlichen Bauwerk überbaut sind (§63 ZVG).

Bei der zu bewertenden Bebauung handelt es sich um eine Einfamiliendoppelhaus-hälfte mit Garage auf dem Flurstück 470 sowie einem Miteigentumsanteil an mehreren Grün- und Wegeflächen, Flurstücke, 482, 481 und 524. Diese gemeinsamen Flurstücke dienen überwiegend der Erschließung mehrerer Häuser und Garagen.

Eine getrennte Veräußerung ist nicht möglich, da die jeweiligen Häuser, darunter auch das zu bewertende Gebäude, dann nicht mehr an den öffentlichen Verkehrsraum erschlossen sind und somit eine Wohnnutzung nicht mehr genehmigungsfähig ist. Es wird deshalb ein Wert für die Gesamtveräußerung ausgewiesen.

Die Flurstücke 482, 481 und 524 haben bei Einzelveräußerung keinen Wert, da sie nicht bebaubar sind und ihre Instandhaltung mit Kosten verbunden ist. Bei Einzelveräußerung haben die unbebauten Zufahrts- und Grünflächen nur einen symbolischen Wert von 1,00 €.

Lage, Entfernungen:

Essen - Bochohd.

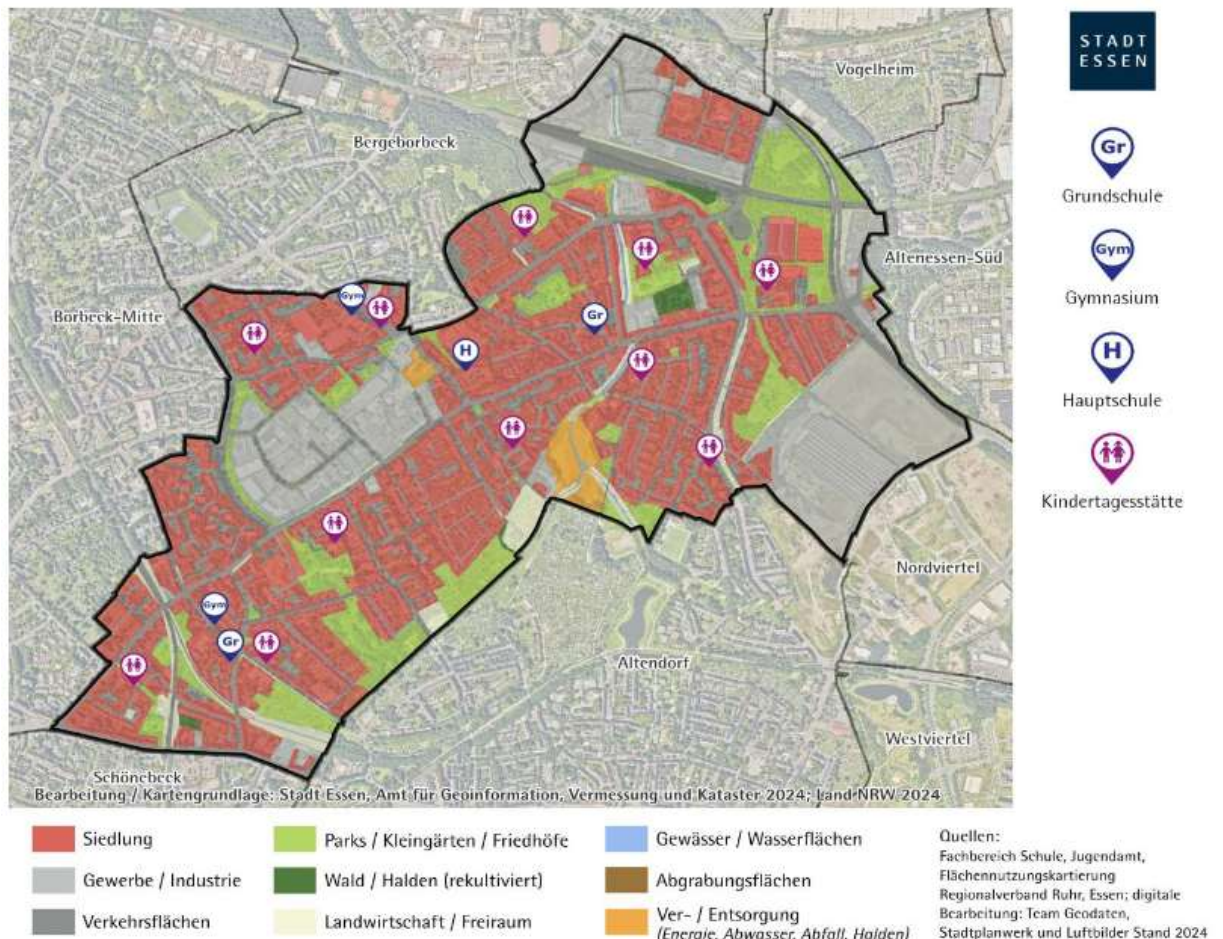
Bochohd ist ein nordwestlicher, und in seinem Bezirk bevölkerungsreichster Stadtteil der Stadt Essen. Er grenzt an die Stadtteile Schönebeck, Borbeck-Mitte, Bergeborbeck, Vogelheim, Altenessen, Nordviertel und Altendorf.

Da Bochohd nicht über einen eigenen Ortskern verfügt, wird er als eigener Stadtteil selbst von der Essener Bevölkerung kaum wahrgenommen. Dazu trägt auch die schwierige Abgrenzung bei, da die Bebauung nahtlos in die benachbarten Stadtteile übergeht.

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

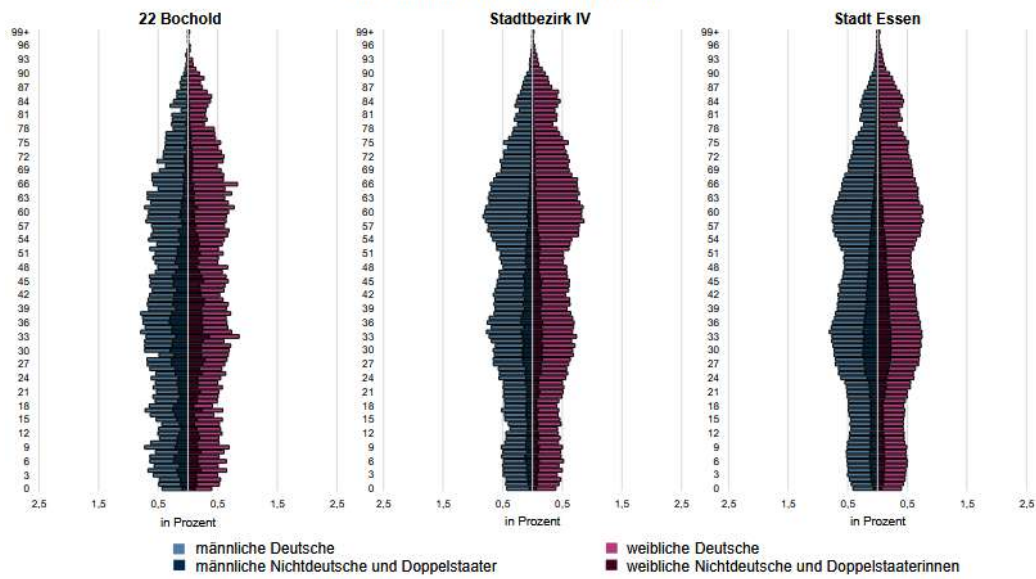
https://media.essen.de/media/wwwessende/aem-ter/12/ein_blick_auf_stadtteile/Bochohd_22.pdf

A Fläche und Bevölkerungsdichte



B Bevölkerung - Fortsetzung

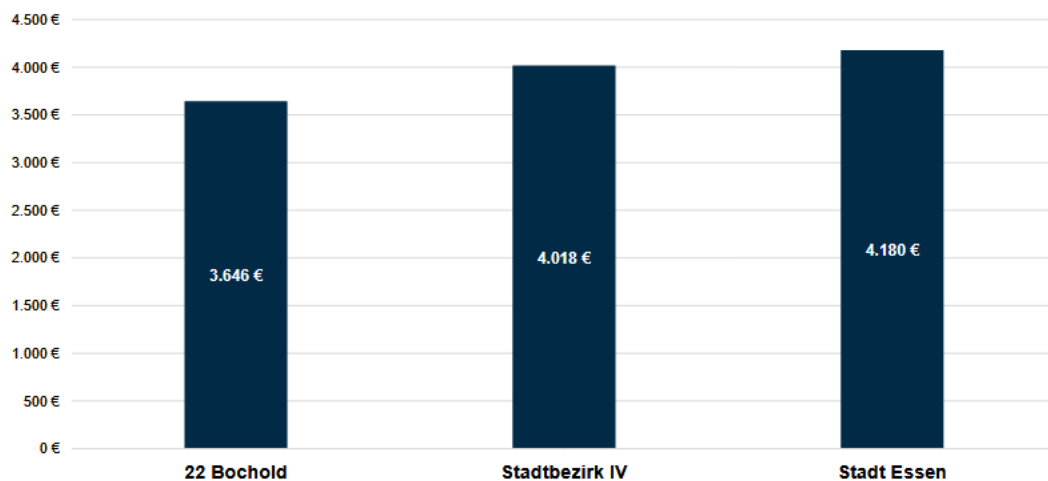
Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung nach Geschlecht¹, Staatsangehörigkeit und Alter am 31.12.2024 - in Prozent



Wohnungen nach Art der Wohnung am 31.12.2024



Median der monatlichen Bruttoarbeitsentgelte sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigter¹ insgesamt am Wohnort Essen am 31.12.2024



Die Entfernung zur Autobahn A40 an der Auffahrt Essen-Holsterhausen beträgt ca. 5 km. Das Stadtzentrum von Essen ist in 4 km zu erreichen, der Hauptbahnhof in knapp 5,5 km.

Wohn- bzw. Geschäftslage: Einfache bis mittlere Wohnlage, Lageklasse 2 (Faktor 0,94) gemäß Mietspiegel Essen 2022 bzw. Lage IV gemäß Mietspiegel der Stadt Essen 2024.

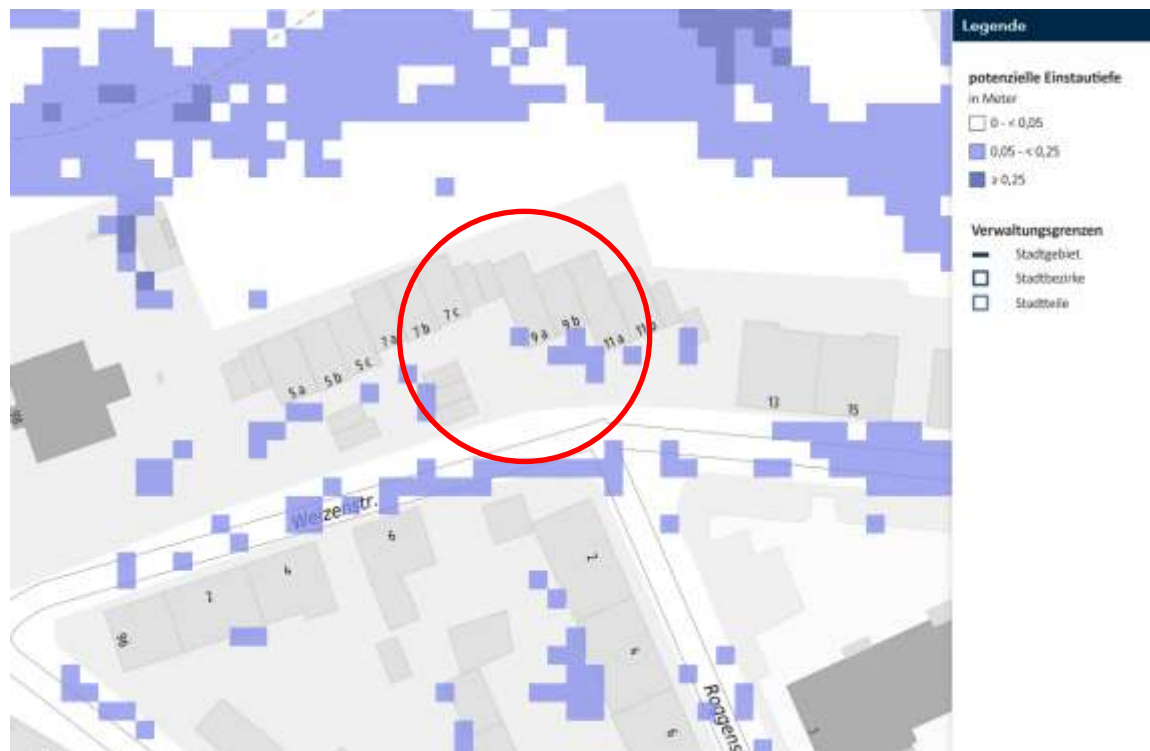
Einkaufsmöglichkeiten sind auf der Bocholder Straße in ca. 200 m zu erreichen. Hier befindet sich auch eine Straßenbahnverbindung.

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

Die zu bewertenden Grundstücke sind mit einer Einfamiliendoppelhaushälfte sowie einer Garage bebaut. Die nähere Umgebung ist ein Wohngebiet, geprägt durch eine inhomogene, überwiegend 2-geschossige Wohnbebauung: Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser, teilw. mit ausgebauten Dachgeschossen. Südlich des zu bewertenden Grundstücks befindet sich auf der anderen Straßenseite eine Schule. An der nördlichen Grundstücksgrenze schließt sich direkt eine Parkanlage an, die über ein Gartentor zu erreichen ist.

Starkregenereignisse:

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



Quelle: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>

Die Karte zeigt überflutungsgefährdete Bereiche auf Basis der Ergebnisse eines Starkregenszenarios für ein 100-jährliches Ereignis ("einmal alle hundert Jahre"). Es handelt sich um eine statistische Wahrscheinlichkeit, die nur einen Anhaltspunkt dafür bietet wie oft dieser Regen wirklich auftreten kann.

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

Für weiße Gebiete gibt es keine Gefährdung. Wenn ein Gebiet in der Starkregenkarte blau oder dunkelblau dargestellt ist, stellen sich dort höhere Wasserstände ein gemäß der dargestellten Legende.

Die Karten bilden die Situation zum Zeitpunkt unmittelbar nach dem Starkregenereignis ab, das heißt wenn das Wasser hangabwärts geflossen ist und sich in Mulden maximal gesammelt hat. Diese Gebiete bedürfen einer besonderen Betrachtung.

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

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



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

1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit den zu bewertenden Flurstücken 470 (gelb), 482, 481 und 524 (hellblau) eingefügt:



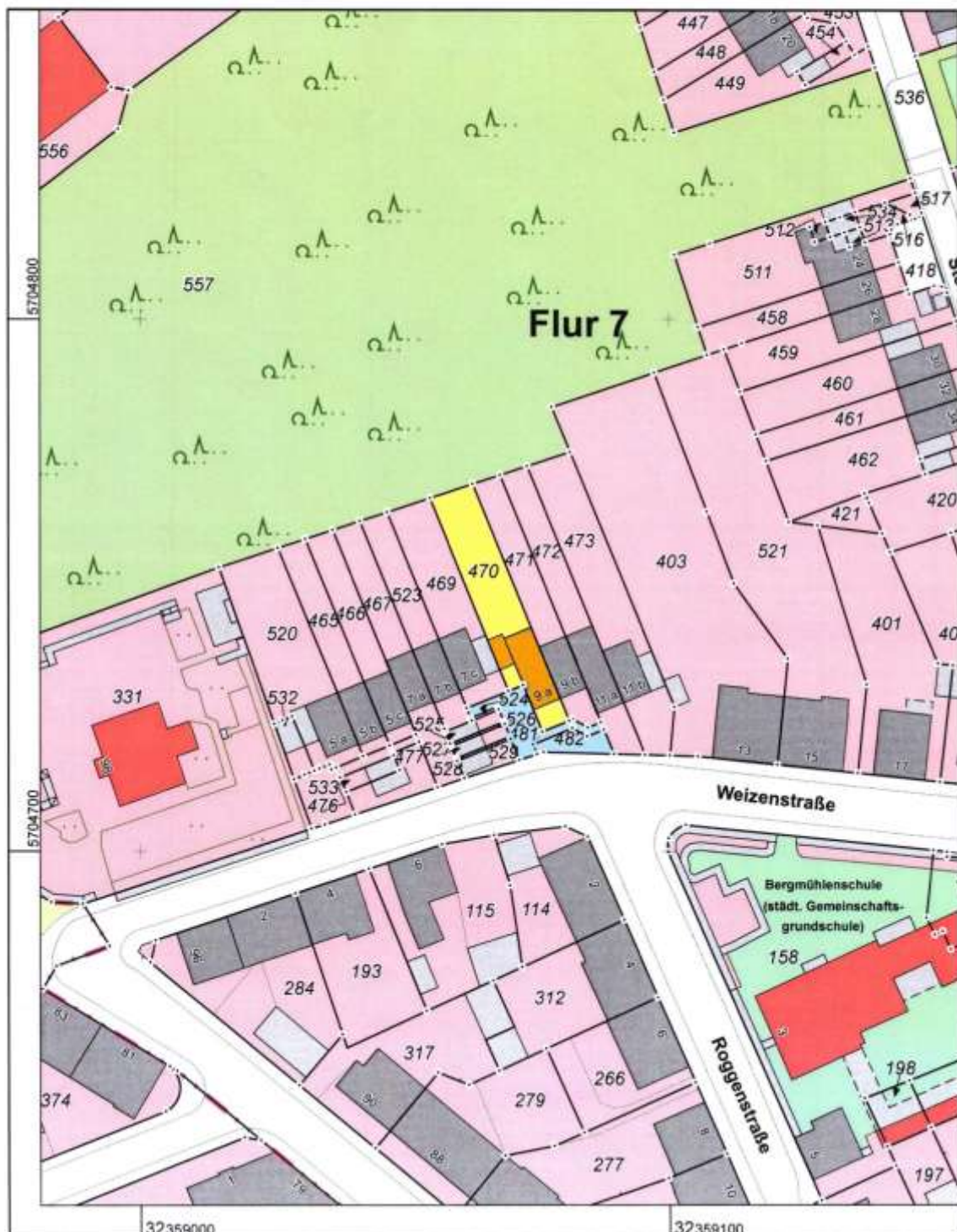
**Stadt Essen
Katasteramt**

Lindenallee 10
45127 Essen

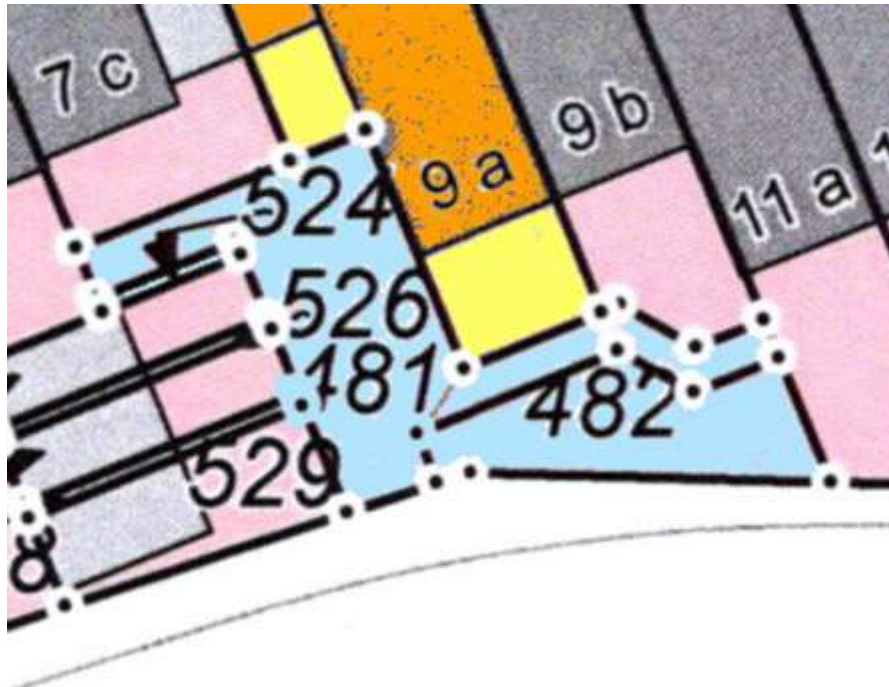
Flurstück: 470
Flur: 7
Gemarkung: Bochohd
Weizenstr. 9 a, Essen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Erstellt: 03.12.2025
Zeichen: EI 2025-3930



Detailauszug aus der Flurkarte mit den gemeinschaftlichen Flurstücken (Flurstücke 481, 482 und 524):



Flurstück 470:

Straßenfront:	Keine.
Mittlere Breite:	Ca. 8,50 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 45,00 m.
Grundstücksgröße:	386,00 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Annähernd rechteckig, mit einer Aussparung am südlichen Ende.
Topografie:	Annähernd eben.
Gartenausrichtung:	Nord.

Flurstück 482:

Straßenfront:	Ca. 14,60 m.
Mittlere Breite:	Ca. 14,60 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 3,50 m.
Grundstücksgröße:	50 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig.
Topografie:	Annähernd eben.

Flurstück 481:

Straßenfront:	Ca. 3,50 m.
Mittlere Breite:	Ca. 7,80 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 13,00 m.
Grundstücksgröße:	102 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig.
Topografie:	Annähernd eben.

Flurstück 524:

Straßenfront:	Keine.
Mittlere Breite:	Ca. 3,0 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 1,00 m.
Grundstücksgröße:	3 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig.
Topografie:	Annähernd eben.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Weizenstraße</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Weizenstraße</i> : Asphaltierte Fahrbahn, beidseitig gepflasterte Gehwege. Parkmöglichkeiten halbseitig auf der Straße auf beiden Seiten der Straße.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG NW sind für die Anliegerfronten zur <i>Weizenstraße 9A</i> getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß §8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit im Sachgebiet für die Teilanlage Beleuchtung vor. <i>Anmerkung</i> : Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach

dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telefon, Gas.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das zu bewertende Flurstück 470 ist mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut. Zwischen dem Flurstück 470 und dem öffentlichen Verkehrsraum befinden sich die Flurstücke 482, 481 und 524. Diese dienen der Erschließung des Flurstücks 470 und weiteren mit Wohnhäusern und Garagen bebauten Grundstücken. Das Flurstück 470 hat zu diesen Grundstücken keine Einfriedung. Lediglich zu den Nachbargrundstücken im Gartenbereich sind Einfriedungen vorhanden. An der rechten Grundstücksgrenze wurde hinter dem Wintergarten eine Hecke gepflanzt. Daran schließt sich im hinteren Bereich ein Stabmattenzaun mit davor liegenden Sträuchern an. An der linken Grundstücksgrenze wurde direkt hinter der Garage, welche sich im Bauwich befindet, ein überdachter Freisitz errichtet. Daran schließt sich eine hohe Hecke an. Im linken hinteren Grundstücksteil steht als Grenzbebauung eine Gartenhütte. Am Ende des Grundstücks befindet sich eine öffentliche Parkanlage. Die Einfriedung erfolgt hier durch einen ca. 2 m hohen Stabmattenzaun mit Sichtschutzelementen. Hier ist auch ein Stahltor vorhanden, über das man direkt in die Parkanlage gelangt.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches von Bochohd, Blatt 2967 bestehen neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragung.

Anmerkung
Abteilung III:

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

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis von Essen bestehen zu Lasten der zu bewertenden Flurstücke keine Eintragungen.

Bergbau: Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegen die zu bewertenden Grundstücke über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wolfsbank 2“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.
Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Wolfsbank 2“ ist die ThyssenKrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH, Kaiser-Wilhelm-Str. 100 in 47166 Duisburg.
Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.
Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung siehe in der Anlage.

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können ggf. Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde.

In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt werden.

Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Altlasten: Auszug aus der Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Essen:

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

Angrenzende Bereiche wurden nicht betrachtet.

Die Auskunft beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

Es handelt sich hierbei lediglich um eine Kurzauskunft. Eine Überprüfung weiterer bodenrelevanter Informationen erfolgte nicht.

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

- Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
- Wohnbindung: Das zu bewertende Objekt unterliegt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW vom 08.12.2009 in der geltenden Fassung, noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen.
- Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): Flurstück 470: Baureifes Land.
Flurstücke 482, 481, 524: Verkehrsfläche.
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Die zu bewertenden Grundstücke liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des §34 Baugesetzbuch (BauGB). Gem. §34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch nachfolgende Auflistung der Baugenehmigungen etc.).

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung

Art der Gebäude:

Zweigeschossiges **Einfamilienhaus** mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert. Massivbauweise mit Satteldach.
1 PKW-Fertigarage.

Baujahr:

1990.

Baugenehmigung Nr. 63-23-03533/89 vom 10.04.1990 zur Errichtung eines Einfamilienhauses.
1.Nachtragsgenehmigung vom 06.03.1991 zur Errichtung einer Dachgaube.

Rohbauabnahme am 30.10.1990.

Gebrauchsabnahme am 05.10.1995.

Baugenehmigung Nr. 63-23-00769/91 vom 18.03.1991 zur Errichtung einer PKW-Fertigarage.
Gebrauchsabnahme am 07.01.1992.

Baugenehmigung 61-51-07187-2005 vom 17.10.2005 zum Anbau eines Wintergartens.
Gebrauchsabnahme am 08.05.2006.

2.1 Fotoreportage



Bild 01
Übersichtsbild

Blick auf das zu bewertende Objekt Weizenstraße 9a. Es handelt sich um eine als Einfamilienhaus errichtete zweigeschossige Doppelhaushälfte. Links daneben befindet sich die zum Haus gehörende Garage. Der Hauseingang hat ein Vordach mit einer Ziegeleindeckung. Der Vorgarten ist gepflastert und mit einem kleinen Beet versehen.



Bild 02
Übersichtsbild

Blick auf die gemeinschaftliche Wegefläche (hier Flurstück 481). Die Fläche ist komplett gepflastert. Links sieht man Garagen, die den anderen Häusern zugeordnet sind. Hinten rechts ist die zu dem zu bewertenden Wohnhaus gehörende Garage zu sehen. Daran schließt sich links eine weitere Garage des Nachbargrundstücks an.



Bild 03
Übersichtsbild

Blick auf die gemeinschaftliche Grünfläche (hier Flurstück 482). Zum öffentlichen Gehweg wurde eine Hecke gepflanzt. Der dahinterliegende Bereich besteht aus Bäumen und Sträuchern. Zu der gemeinschaftlichen Wegefläche, Flurstück 481 (nicht im Bild), wurde ein Gabionen Zaun als Sichtschutz für die dort befindlichen Mülltonnen errichtet. Links sieht man den Hauseingang der zu bewertenden Doppelhaushälfte.



Bild 04
Übersichtsbild

Blick vom Garten auf die Rückfassade. Im Dachgeschoss wurde eine große Gaube eingebaut. Hinter dem Wohnzimmer im Erdgeschoss befindet sich ein Wintergarten. Daran schließt sich eine Terrasse an. Rechts der Terrasse und hinter der Garage wurde ein überdachter Freisitz errichtet. Ein aus Bruchsteinen bestehender Weg führt entlang der Grundstücksgrenzen in den hinteren Gartenteil. Der dazwischenliegende Teil besteht aus einer Rasenfläche.



Bild 05
Übersichtsbild

Blick auf den überdachten Freisitz. Er befindet sich hinter der Garage. Von dort gelangt man auch über eine Tür in die Garage. An der Seite zum Nachbarn wurde eine Mauer errichtet. Der Boden des Freisitzes besteht aus Natursteinplatten. Die Überdachung besteht aus einer Holzkonstruktion mit einer Bitumeneindeckung.



Bild 06
Übersichtsbild

Blick in den rückwärtigen Gartenbereich. Links sieht man den im Boden eingelassenen Swimmingpool. Daran schließt sich nach hinten ein Gartenhaus an. Die dazwischen liegende Terrasse hat einen Belag aus WPC Platten. Rechts des Gartenhauses ist noch eine Spielfläche angelegt. Von da aus gelangt man über ein Tor in die hinter dem Haus gelegene Parkanlage.

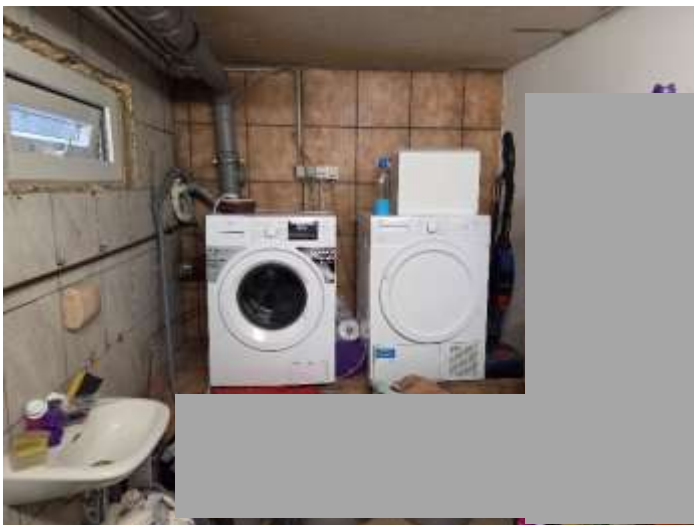


Bild 07
Kellergeschoss

Blick in die Waschküche. Waschmaschine und Trockner stehen auf einem massiven Podest. Die Rückwand ist hier bis zur Decke gefliest. Die Betonaußenwand ist unverputzt. Hier ist auch noch ein Waschbecken angebracht. Über dem Waschbecken sieht man ein Kellerfenster, welches gegen Überflutung schützt.

Bilder aus Gründen der Privatsphäre entfernt.

Bild 08**Erdgeschoss**

Blick von der Diele auf die Hauseingangstür. Es handelt sich um eine Aluminiumtür mit Verglasung. Die Diele hat einen Granitplattenbelag. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Rechts sieht man die Holztür in Holzcharge zum Gäste WC.

Bild 09**Erdgeschoss**

Blick in das Gäste WC. Granitplattenbelag auf dem Boden. Die Wände sind bis zur Decke gefliest. Ausstattung mit WC Körper und Handwaschbecken. Dazwischen sieht man einen Heizkörper.

Bild 10**Erdgeschoss**

Blick vom Wohnzimmer in Richtung Diele und Küche. Auch hier wurden, wie in der ganzen Etage, Granitplatten verlegt. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen. Die Wand links hat eine Verkleidung aus Bruchsteinen. Die Holztür an dieser Wand führt in den Keller. Rechts daneben gelangt man über einen Durchgang mit Rundbogen in die Diele. Weiter rechts sieht man die offene Küche.

Bilder aus Gründen der Privatsphäre entfernt.

Bild 11**Obergeschoss**

Blick auf die Treppe zum Obergeschoss. Sie ist im unteren und oberen Teil angewandelt. Die Unterkonstruktion besteht aus Stahl mit Holzstufen. Das Geländer ist aus Holz und ist an der Wand angebracht. Die Wände sind verputzt und gestrichen.

Bild 12**Obergeschoss**

Blick in das Bad. Ausstattung mit Waschbecken, WC Körper, Badewanne und Dusche. An der Außenwand befindet sich die Gastherme der Wohnung. Die Wände sind raumhoch gefliest. Auf dem Boden sind Keramikplatten verlegt.

Bild 13**Dachgeschoss**

Blick in den Raum im Dachgeschoss. Die Wände und die Dachschrägen sind mit Holzprofilbrettern verkleidet. Zur Südseite wurden 4 große Veluxfenster in der Dachschräge eingebaut. Hier sind noch ein paar Anpassungsarbeiten erforderlich. Auf dem Boden ist Laminat verlegt.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

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

Es wurden keine Höhenmessungen bzgl. eventuell entstandener Schief lagen durch Set-zungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenun-terschiede gemacht werden.

Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

Kellergeschoss	2 Kellerräume.
Erdgeschoss	Diele, WC, offene Küche, Wohn-/ Esszimmer, Wintergarten, Terrasse.
Obergeschoss	Flur, Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer.
Dachgeschoss	Kinderzimmer.

Rohbau:

Kellerwände:	Stahlbeton, ca. 25 cm stark lt. Planunterlagen.
Umfassungswände:	Mauerwerk, ca. 30 cm stark lt. Planunterlagen. Au-ßenfassaden mit Putz und Anstrich. Ohne Wärme-dämmverbundsystem.
Innenwände:	Mauerwerk, ca. 24 cm und 8 cm stark lt. Planunter-lagen.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion.
Dachform:	Satteldach. 1 Gaube zum Garten mit Schieferverkleidung.
Dachdeckung:	Zementdachpfannen.
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

Treppen:	Oben und unten angewendelte einläufige Stahltreppe mit Holzstufen vom KG zum DG. Handlauf aus Holz.
Fußböden:	KG: Keramikplattenbelag. EG: Diele, Gäste WC, Wohnzimmer, Küche und Wintergarten mit Granitfliesen. OG: Vinylbelag. Bad mit Keramikplattenbelag. DG: Laminatbelag
Wände:	KG: Putz und Anstrich. Im Wasch- und Hausanschlussraum teilweise raumhoch gefliest, teilweise unverputzt. EG: Tapete und Anstrich, teilweise Natursteinwand. OG: Tapete und Anstrich. DG: Profilbretterverkleidung.
Decken:	KG: Profildeckenverkleidung mit integrierten Beleuchtungskörpern in einem Raum, sonst unverputzte Stahlbetondecke. EG: Putz und Tapete, im Gäste-WC abgehängte Decke mit integrierten Beleuchtungskörpern. OG: Putz und Tapete, DG: Holzprofilbretterverkleidung.
Fenster:	KG: Stahlkellerfenster. Sicherheitsfenster gegen Überflutung. EG, OG, DG: Holz-Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden. Außenfensterbänke aus Metall.
Türen:	Hauseingangstür aus Aluminium mit Glasfeld. Innentüren Holztüren in Holzzargen.

Sanitäre Ausstattung:	Erdgeschoss: Gäste-WC, ausgestattet mit Handwaschbecken und WC-Körper. OG: Bad mit Waschbecken, WC-Körper, Badewanne, Dusche mit Duschtrennung.
Elektroinstallation:	Normale Ausführung mit FI-Sicherheitsschalter.
Heizung:	Gaszentralheizung. Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage.
Vermietungszustand:	Die Wohnung wird von den Eigentümern bewohnt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zur Wohnung ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

Besondere Einrichtungen: - Einbauküche, aufgrund des Alters ohne Wertansatz.

Besondere Bauteile: - 1 Dachgaube
Es wird nur der Teil der besonderen Bauteile als Wertansatz berücksichtigt, der nicht bereits in den NHK bzw. der BGF enthalten ist.

Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei den zu bewertenden Objekten um eine zweigeschossige Einfamilienhausdoppelhaushälfte und eine Fertiggarage. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand ohne größere sichtbare Mängel. Im Jahr 2006 wurde hinter dem Haus ein Wintergarten errichtet.

Keller: Das Kellergeschoss ist aufgeteilt in einen großen Raum und einen kombinierten Hausanschlussraum mit Waschküche. In der Waschküche wurde ein spezielles Fenster gegen Überflutung eingebaut.

Fassade: Die Fassaden des Hauses sind verputzt und gestrichen. Über dem Hauseingang befindet sich ein Vordach mit einer Pfanneneindeckung. Die Hauseingangstür besteht aus einer Aluminiumtür mit Glasfeld.

Dach: Das Dach besteht aus einer Zementpfanneneindeckung. Fallrohre und Dachrinnen sind aus Zink.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die sich im Bad im Obergeschoss befindet. Sie dient auch zur Warmwassererzeugung.

Das Dachgeschoss ist bis unter die Schrägen ausgebaut.

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

Abschätzung der Restnutzungsdauer gemäß Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein- Westfalen (AGVGA- NRW).

Tatsächliches Baujahr:	1990
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	45 Jahre

Außenanlagen:

Die Doppelhaushälfte ist vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt. Dazwischen befinden sich Erschließungsflächen, die mehreren Häusern zugeordnet sind. Sie bestehen aus gepflasterten Wegeflächen sowie einzelnen Grünflächen. Die Grünflächen sind zum öffentlichen Gehweg mit Hecken eingefriedet. Seitlich wurden Gabionen angelegt. Zwischen dem Vorgarten und den Erschließungsflächen sind keine Einfriedungen vorhanden. Der Vorgarten besteht aus einer gepflasterten Fläche mit einem Strauch.

Der rückwärtige Garten besteht aus mehreren Bereichen. Direkt hinter der Hausfassade wurde ein Wintergarten errichtet. Daran schließt sich eine Terrasse an. Hinter der etwas zurückgesetzten Garage befindet sich an der linken Seite ein überdachter Freisitz. Hinter der Terrasse und dem Freisitz wurde eine Rasenfläche angelegt. An der rechten Grundstücksgrenze verläuft ein Weg aus Bruchsteinen zum hinteren Grundstücksbereich. Hier wurde ein im Erdreich versenkter Swimming pool eingebaut. An der hinteren Grundstücksgrenze steht noch neben einer gepflasterten Fläche ein Gartenhaus. Über ein Tor besteht die Möglichkeit in den angrenzenden Park zu gelangen.

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

2.3 Massen und Flächen

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden anhand eines vor Ort aufgenommenen Aufmaßes erstellt.

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

EG

Diele	(1,91 m x 2,58 m)	=	4,93 m ²	5,35 m ²
	(0,98 m x 0,43 m)	=	0,42 m ²	
WC	(1,01 m x 1,44 m)	=	1,45 m ²	1,39 m ²
	(-0,42 m x 0,15 m)	=	-0,06 m ²	
Küche	(1,83 m x 1,63 m)	=	2,98 m ²	5,94 m ²
	(2,57 m x 1,15 m)	=	2,96 m ²	
Wohnen	(4,06 m x 3,24 m)	=	13,15 m ²	32,95 m ²
	(5,05 m x 3,92 m)	=	19,80 m ²	
Wintergarten	(5,24 m x 3,93 m)	=	20,59 m ²	20,59 m ²

OG

Flur	(0,94 m x 2,97 m)	=	2,79 m ²	2,79 m ²
Bad	(2,12 m x 2,37 m)	=	5,02 m ²	5,16 m ²
	(0,19 m x 0,73 m)	=	0,14 m ²	
Kinderzimmer	(2,78 m x 4,69 m)	=	13,04 m ²	13,63 m ²
	(0,30 m x 1,98 m)	=	0,59 m ²	
Schlafzimmer	(5,05 m x 3,95 m)	=	19,95 m ²	23,44 m ²
	(3,06 m x 1,14 m)	=	3,49 m ²	

DG

Kinderzimmer	(5,00 m x 9,25 m)	=	46,25 m ²	30,61 m ²
	(-1,20 m x 6,05 m)	=	-7,26 m ²	
	(-5,00 m x -0,67 m)	=	3,35 m ²	
	0,5 x (-5,00 m x 1,66 m)	=	-4,15 m ²	
	(-3,80 m x 1,16 m)	=	-4,41 m ²	
	0,5 x (-3,80 m x 1,67 m)	=	-3,17 m ²	
				141,85 m ²
Terrasse	(5,31 m x 2,47 m)	=	13,12 m ²	
	(2,81 m x 3,93 m)	=	11,04 m ²	
				24,16 m ²
	15,00% x 141,85 m ²	=	21,28 m ²	
	0,25 x 21,28 m ²	=		5,32 m ²
				147,17 m ²

rd. 147,00 m²

Bruttogrundflächen (BGF):

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

KG	10,50 m	x	5,40 m	=	56,70 m ²	
		x		=	0,00 m ²	
						<hr/> 56,70 m ²
EG	10,50 m	x	5,40 m	=	56,70 m ²	
		x		=	0,00 m ²	
						<hr/> 56,70 m ²
OG	10,50 m	x	5,40 m	=	56,70 m ²	
						<hr/> 56,70 m ²
DG	10,50 m	x	5,40 m	=	56,70 m ²	
						<hr/> 226,80 m ²
						rd. 227,00 m²

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

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

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

Da grundsätzlich 2 Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Verfahrensergebnisse durchgeführt werden sollten, werden sowohl Vergleichs- als auch Sachwertermittlung im nachfolgenden Gutachten getätigt.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

3.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im *Vergleichswertverfahren* so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §24 Abs. 1 und §13 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgaben-rechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

3.2.1 Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **zonaler** Bodenrichtwert vor. Die Abgrenzung der nach § 196 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 ImmoWertV vorgeschriebenen Bodenrichtwertzonen fasst Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zusammen. Die Bodenrichtwerte besitzen Eigenschaften, die den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der jeweiligen Zone entsprechen.

Gemäß textlichen Zusatzinformationen zum Bodenrichtwert ist, unabhängig von der Zuordnung eines Grundstücks zu einer Bodenrichtwertzone, zur Wertermittlung in jedem Fall eine sachverständige Prüfung der wertrelevanten Eigenschaften und Merkmale, insbesondere des Entwicklungszustands nach § 3 und der weiteren Grundstücksmerkmale nach § 2 und §5 ImmoWertV erforderlich.

Hier ist gemäß Gutachterausschuss Essen die folgende Vorgehensweise und Reihenfolge zu beachten:



Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke beziehen sich modellbedingt auf eine Baulandtiefe bis zu 40 m. Grundstücke mit größerer Tiefe sind in der Regel qualitativ zu unterteilen, vgl. Abb. 1. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt. Abhängigkeiten vom Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Baulandtiefe unter 40m, Grundstücksfläche) wurden nicht festgestellt.

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17769 in Essen - Bochold,
Weizenstraße 9A, beträgt zum Stichtag 01.01.2025: **310,00 €/m²**

Das Richtwertgrundstück der angrenzenden Zone ist wie folgt definiert:

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

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

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

Bei den benachbarten Zonen liegen die Richtwerte bei 280 bis 330 €/m² oder haben andere Nutzungen. Es ist keine Anpassung an die Nachbarzonen notwendig, da die zu bewertenden Grundstücke als durchschnittlich für ihre Zone gewertet werden. Als Basiswert wird von dem zonalen Bodenrichtwert, = **310 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 abgeleitet.

Von 2022 auf 2025 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Aufgrund der allmeinen Marktlage wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **310 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 herangezogen.

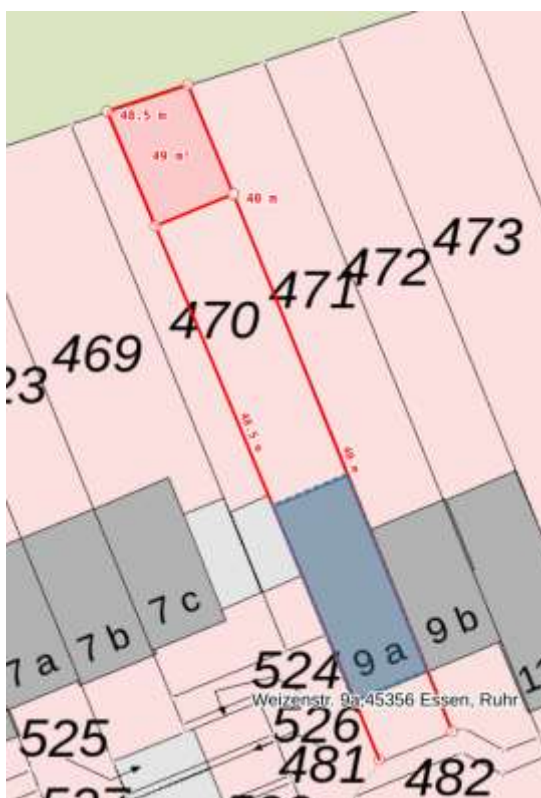
3.2.2 Bodenwert Flurstück 470, Haus Nr. 9A

Berücksichtigung des Grundstückszuschnittes und der baulichen Ausnutzung:

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich bei einer maximalen Tiefe von ca. 48,5 m um ein Grundstück mit Übertiefe.

Die Tiefe des Richtwertgrundstückes beträgt 40 m.

In der Wertermittlungspraxis werden Übertiefen dadurch berücksichtigt, dass eine Aufteilung in Vorder- und Hinterland vorgenommen wird, wobei das Hinterland einen deutlichen Wertabschlag zum Vorderlandwert erfährt.



Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 386 m².

Die Hinterlandfläche tiefer als 40 m (im rechten Grundstücksteil) wurde wie folgt ermittelt: 49 m²

Somit ergeben sich folgende Teilflächen:

Vorderlandfläche $386 \text{ m}^2 - 49 \text{ m}^2 =$	337 m ²
Hinterlandfläche	49 m ²

Um die Modellkonformität zu wahren, sind Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität (dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen, sogenannter zusätzlicher Hausgarten), als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal am Ende der Verfahren zu berücksichtigen. Das betrifft ebenfalls sonstige Rechte.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird der Bodenwert der Fläche bis zu einer Tiefe von 40 m zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 wie folgt geschätzt:

$$337 \text{ m}^2 * 310 \text{ €/m}^2 = 104.470,00 \text{ €}$$

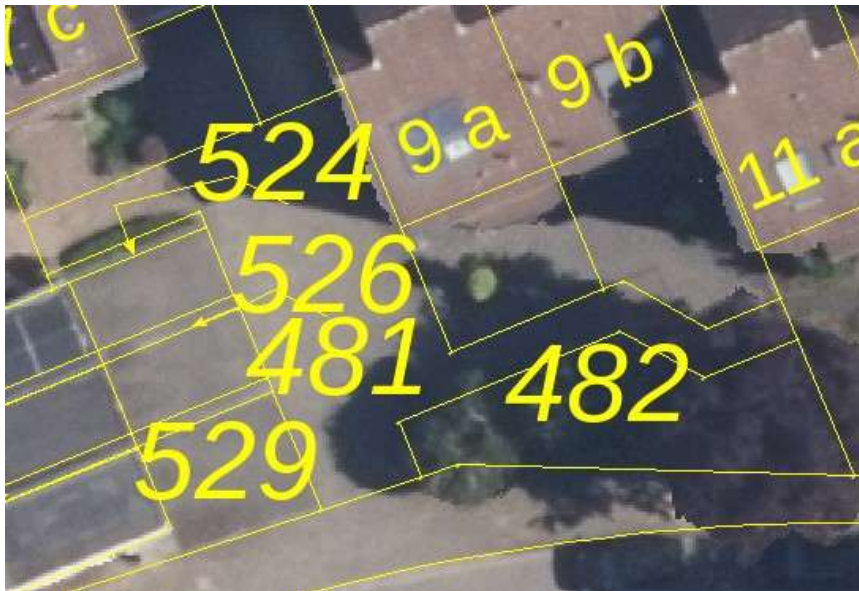
rd. 104.000,00 €

Bei Grundstücksflächen, die jenseits einer Grundstückstiefe von 40 m liegen, wird gemäß Grundstücksmarktbericht eine Spanne zwischen 7 und 60 % des Bodenwertes angegeben, wobei der Median bei 22 % liegt bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 180 m².

$$49 \text{ m}^2 * 310 \text{ €/m}^2 * 0,22 = 3.341,80 \text{ €}$$

rd. 3.300,00 €

3.2.3 Bodenwerte Flurstücke 482, 481, 524



Bei den unbebauten Flurstücken handelt es sich um Hof- und Grünflächen, die der Erschließung der Garagen und der Häuser dienen bzw. so klein sind, dass eine wirtschaftliche Bebauung nicht möglich ist.

Die Wege- und Grünflächen stellen für den Eigentümer keinen wirtschaftlichen Wert dar. Vielmehr fallen für die Säuberung und Instandhaltung der Anlagen Kosten an, was eine zusätzliche Belastung darstellt. Der Bodenwert wird für diese Flurstücke deshalb mit jeweils **1,00 € symbolisch** angesetzt.

3.3 Sachwertermittlung

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

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

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

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2025:

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

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

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

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

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

Normalherstellungskosten

NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV, Nummer II)

Gebäudestandard

Nach Anlage 4 ImmoWertV, Nummer III

Baunebenkosten

In den NHK 2010 enthalten

Regionalfaktor

1,0 (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Korrekturfaktoren

Nach Anlage 4 ImmoWertV, Nummer I.3 wegen

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

Bezugsmaßstab

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

Nicht in der BGF erfasste besondere Bauteile

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

Außenanlagen

Prozentualer Ansatz für typischerweise vorhandene Hausanschlüsse, Terrasse und Einfriedung

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

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV)

Restnutzungsdauer

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

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

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

Baupreisindex

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

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

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist der Anlage 4 ImmoWertV V, NHK 2010 entnommen. Die Normalherstellungskosten werden ermittelt u.a. nach Objektarten, Ausführungsstandards, Größe und anderen Abweichungen. Die Normalherstellungskosten werden mittels Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den Qualitätstichtag hochgerechnet. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Gemäß Modell des GAA Essen beträgt der Regionalfaktor 1,0, d.h. es ist keine Anpassung der NHK vorzunehmen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 2025 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND)

des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Den Auswertungen des Gutachterausschusses lag eine Gesamtnutzungsdauer der Gebäudesubstanz von 80 Jahren zugrunde.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA. NRW verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.

Die Restnutzungsdauer wurde bei vorgefundener Modernisierung und vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **45 Jahren** zum Stichtag 10.12.2025 ermittelt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Jedoch dürfen nicht die tatsächlichen Kosten zur Ermittlung der Wertminderung abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur Untersuchungen, die von den tatsächlich aufzubringenden Kosten ca. 0 bis 70 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen.

Schönheitsreparaturen wie Anstrich von Wänden und Decken sowie kleinere Mängel und Schäden sind gar nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Wie auch übliche Abnutzungserscheinungen, die in der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind. Hinzu kommen steuerliche Absetzungsmöglichkeiten bei vermieteten Objekten bzw. dem Ersterwerbs- und Gestaltungszuschlag bei eigengenutzten Objekten bzw. der notwendigen Marktanpassung für die "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale", Abkürzung boG (Quelle: Sprengnetter, Immobilienbewertung, lose Blattsammlung, Band 12).

3.3.1 Sachwert Flurstück 470, Haus Nr. 9A

Einfamilienhaus mit Garage

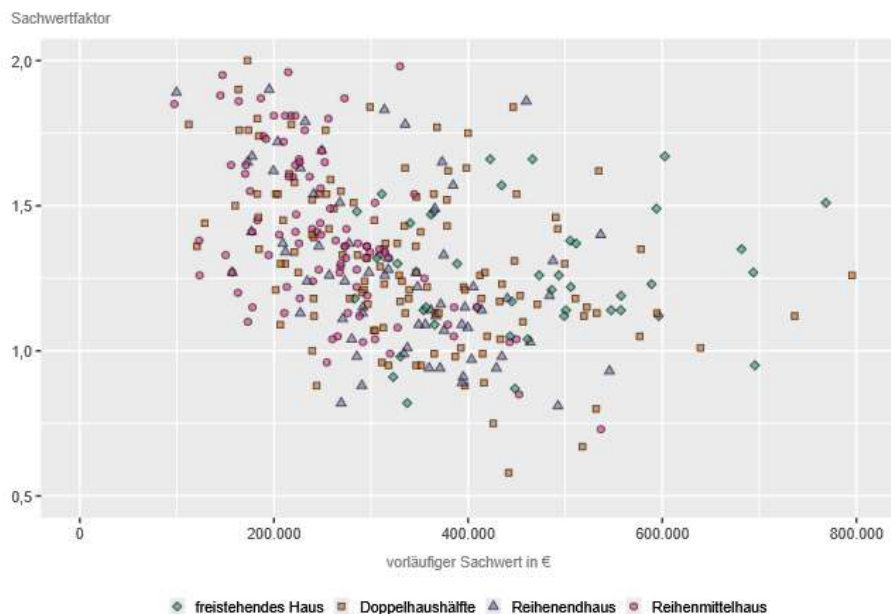
Bruttogrundfläche		227,00 m ²
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)		793,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag		1,906
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,906		1511,46 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK) Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 227,00 m ² x 1511,46 €/m ²		343.100,97 €
Wertminderung wegen Alters (linear)		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	45 Jahre	
Restwert: Herstellungswert =	343.100,97 € * 0,563 =	192.994,29 €

Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert	192.994,29 €
Garagegebäude (Zeitwert pauschal)	+ 10.000,00 €
Wert der Außenanlagen (incl. BNK) einschließlich Wintergarten	+ <u>40.000,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. Baunebenkosten)	242.994,29 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks	+ <u>104.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)	346.994,29 €

Marktanpassung:

Vom Gutachterausschusses der Stadt Essen wurden auf der Grundlage des Kaufpreismaterials Zu- und Abschläge vom Sachwert beschlossen, mit denen die im Sachwertverfahren erhaltenen Ergebnisse für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke korrigiert werden können. Er liegt im vorliegenden Fall für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke ohne Reihenmittelhäuser bei 1,29 mit einer Standardabweichung von 0,24. Dabei ist zu beachten, dass je höher der vorläufige Sachwert ist, desto geringer ist der Sachwertfaktor, sh. Grafik aus dem GMB Essen. Der durchschnittliche Sachwertfaktor von 1,29 bezieht sich auf einen vorläufigen Sachwert von rd. 350.000 €. Bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 347.000 € liegt der individuelle Sachwertfaktor zunächst im Bereich des durchschnittlichen Wertes, sh. Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht Essen:



Vorteile des Objektes sind die übersichtliche Größe, die Lage an einem Park sowie der gepflegte Zustand.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist vom Stadtteil her eine einfache bis mittlere Lage, die Mikrolage jedoch als mittlere Lage einzuordnen. Die Nordausrichtung des Gartens führt zu einem kleinen Abschlag.

Der Sachwertfaktor wird mit 1,25 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $346.994,29 \text{ €} * 1,25 = 433.742,86 \text{ €}$

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Bodenwert Hinterland (sh. Seite 34) + 3.300,00 €
437.042,86 €

Marktangepasster Sachwert rd. 437.000,00 €

3.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 38 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

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

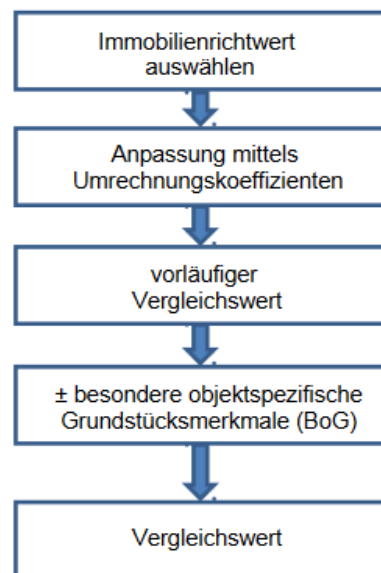
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

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

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

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

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



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

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

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

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

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

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

Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

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

Im Folgenden sind die Merkmale näher erläutert:

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

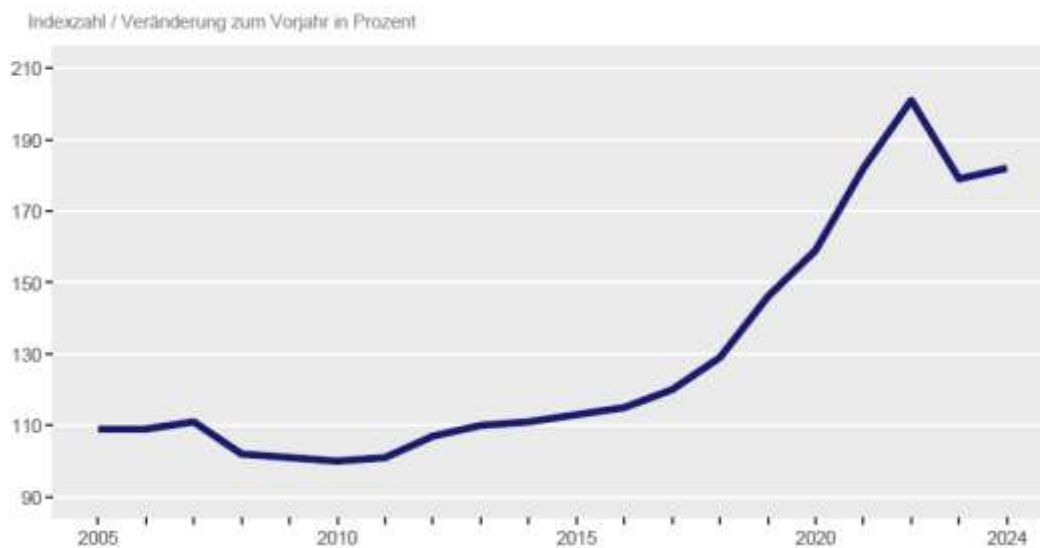
Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

Zur zeitlichen Anpassung ist anzumerken, dass es ab Herbst 2022 ein Preisgefälle gab, nach einem jahrelangen Anstieg und im Jahr 2024 eine leichte Steigerung festgestellt werden konnte. Von dem Stichtag des Immobilienrichtwertes, 01.01.2025 bis zum Wertermittlungsstichtag wird von einer Stagnation ausgegangen. Siehe auch Index gem. GMB Essen:

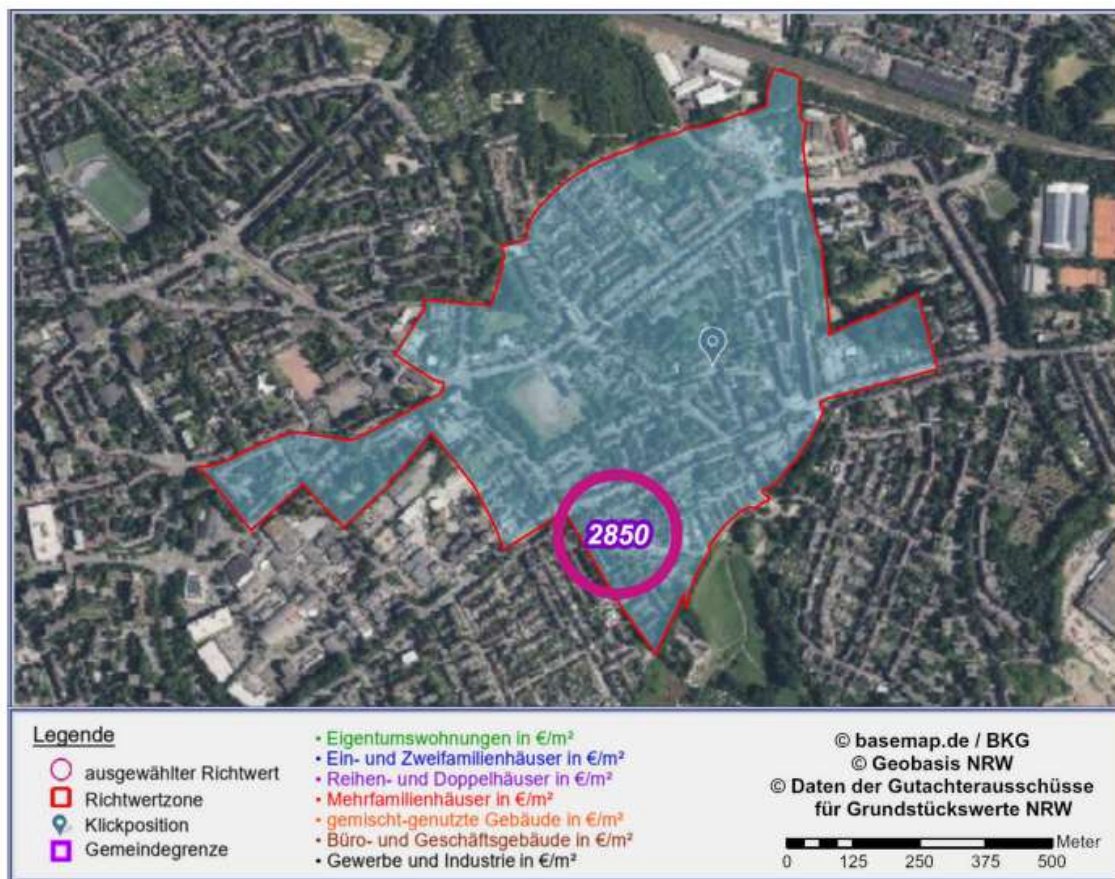
Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl
2005	109	2012	107	2019	146
2006	109	2013	110	2020	159
2007	111	2014	111	2021	182
2008	102	2015	113	2022	201
2009	101	2016	115	2023	179
2010	100	2017	120	2024	182
2011	101	2018	129		

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



3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 317769, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert der Zone 317769 ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Bochold
Immobilienrichtwertnummer	317769
Immobilienrichtwert	2850 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2025
Teilmarkt	Reihen- und Doppelhäuser
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1962
Wohnfläche	130 m ²
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Grundstücksgröße	300 m ²
Sonstige Hinweise	
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

3.4.2 Vergleichswert Haus Nr. 9A

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

Immobilienrichtwert			2850,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungstichtag	01.01.2019	10.12.2025	
			rd. 2850,00 €/m ²
Mikrolage			
Angepasster IRW			rd. 2850,00 €/m ²
			Korrekturfaktoren
Baujahr	1962	1990	1,136
Wohnfläche	130	147	0,960
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	1,000
Gebäudestandard	Mittel	Mittel	1,000
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden wird gesondert bewertet	1,000
Vermietungszustand	Nicht vermietet	Nicht vermietet	1,000
Grundstücksgröße	300 m ²	386 m ²	1,016
Modernisierungsstandard	Nicht modernisiert	Nicht modernisiert	1,000
Vorläufiger Vergleichswert			3157,83 €/m ²
Weitere Abweichungen vom "Normobjekt"		Garten Nord	0,95
Angepasster Vergleichswert			rd. 3000,00 €/m ²
Multipliziert mit der Wohnfläche		147,00 m ²	441.000,00 €
Garage			10.000,00 €
Vergleichswert			451.000,00 € 451.000,00 €

3.5 Ableitung der Verkehrswerte

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. §6 Abs.4 ImmoWertV.

Zur Bestimmung der dem jeweiligen Verfahrenswert beizumessenden Gewichtung sind die Regeln maßgebend, die für die Verfahrenswahl gelten. Ein Verfahrensergebnis ist demnach umso gewichtiger, je mehr ein Verfahren den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht zu dem das Bewertungsobjekt gehört und je zuverlässiger die für eine markt-konforme Anwendung des Verfahrens erforderlichen Wertansätze und insbesondere die verfahrensbezogenen Sachwertfaktoren (Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor) aus dem arten - und ortsspezifischen Grundstücksteilmarkt abgeleitet wurden.

3.5.1 Verkehrswert Hs. Nr. 9A, Gesamtbewertung Flurst. 470, 482, 481, 524

Der Sachwert wurde mit rd. 437.000,00 € ermittelt.

Der Vergleichswert wurde mit rd. 451.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen überwiegend zum Zwecke der Eigennutzung erworben.

Die im Sachwertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Normalherstellungskosten, Marktanpassungsfaktor und Bodenwert) sind mit großer Sicherheit und in Anlehnung an den Gutachterausschuss der Stadt Essen abgeleitet worden. Das gleiche gilt für die Daten aus dem Vergleichswertverfahren.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Sachwert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung des Vergleichswertes, = **rd. 442.000,00 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus, erstellt 1990 in Massivbauweise als Doppelhaushälfte sowie einer Fertiggarage im Bauwich. Im Jahr 2006 wurde ein Wintergarten angebaut. Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand ohne größere sichtbare Mängel.

Die gesamte Wohnfläche wurde mit rd. 147 m² ermittelt. Die Grundstücksgröße beträgt 386 m².

Die unbebauten Flurstücke 482, 481 und 524 sind für die Erschließung des Grundstücks notwendig, weshalb diese in die Gesamtbewertung miteinfließen, siehe auch Seite 5.

Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in **45356 Essen, Weizenstraße 9A**, Gemarkung Bochold, Flur 7, Flurstück 470, 482, 481, 524, Grundbuch von Bochold, Blatt 2967, wird zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 mit gerundet

442.000,00 €

in Worten: Vierhundertzweiundvierzigtausend Euro geschätzt.
rd. 3.007 €/m² bei 147 m² Wohnfläche).

Dieser Wert liegt im Bereich der Durchschnittswerte für Essen-Bochold für das vorhandene Baujahr. Siehe auch Auszug aus GMB 2023, Werte für 2022 vergleichbar mit heutigem Preisniveau.

Siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2024:

Die Preisentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr einen Preisrückgang von ca. 11 %. Damit liegen die Preise in diesem Marktsegment wieder auf dem Niveau von 2021.

Und Grundstücksmarktbericht Essen 2025:

Die Preisentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr einen Preisanstieg von 1,7 %. Damit liegen die Preise in diesem Marktsegment wieder auf dem Niveau von 2021.

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe				Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018	
Bochold	Anzahl	≤ 3	11	≤ 3	≤ 3	8
	Median-KP [€/m ² WF]	3.354	2.134	2.432	3.493	3.670
	Max-KP [€/m ² WF]	—	3.125	—	—	4.099
	Min-KP [€/m ² WF]	—	884	—	—	1.872
	StAbw-KP [€/m ² WF]	—	576	—	—	693
	Median-WF [m ²]	80	120	125	122	152
	Median-Gfl [m ²]	277	213	331	262	274
	Median-Baujahr	1920	1965	1979	2006	2022

3.5.2 Verkehrswert bei Einzelbewertung Flurstück 470

Bei Einzelbewertung müsste über die Flurstücke 481 und 482 ein Wegerecht vereinbart werden, weshalb in diesem Falle eine Wertminderung von 5 % geschätzt wird:
0,95 * 442.000 € = 419.900, **rd. 420.000 €**

Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in **45356 Essen, Weizenstraße 9A**, Gemarkung Bochold, Flur 7, Flurstück 470, Grundbuch von Bochold, Blatt 2967, wird zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 mit gerundet

420.000,00 €

in Worten: Vierhundertzwanzigtausend Euro geschätzt.

3.5.3 Verkehrswerte bei Einzelbewertung Flurstücke 482, 481, 524

Bei den unbebauten Flurstücken handelt es sich um Hof- und Grünflächen, die der Erschließung der Garagen und der Häuser dienen bzw. so klein sind, dass eine wirtschaftliche Bebauung nicht möglich ist.

Die Aufteilung in Einzelflurstücke ergibt sich aus §61 ZVG, der fordert, dass grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten ist. Diese Vorgehensweise widerspricht dem Marktverhalten. Die ermittelten Verkehrswerte stellen einen rein fiktiven Wert für das Zwangsversteigerungsverfahren dar. Die Einzelgrundstücke sind einzeln nicht marktgängig.

Die Wege- und Grünflächen stellen für den Eigentümer keinen wirtschaftlichen Wert dar. Vielmehr fallen für die Säuberung und Instandhaltung der Anlagen Kosten an, was eine zusätzliche Belastung darstellt. Die Verkehrswerte werden für diese Flurstücke deshalb mit jeweils **1,00 € symbolisch** angesetzt.

Mülheim a.d. Ruhr, 17.02.2026

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen.

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsg. mbH, Köln, 9. Aufl. 2020.

Sprengnetter:

Immobilienbewertung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig, (Loseblattsammlung) Bände I – XVI.

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939)

BauNVO: Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.1006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

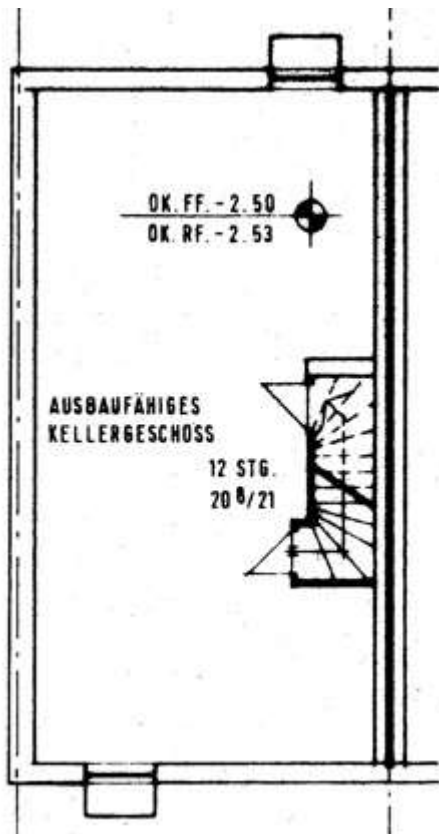
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

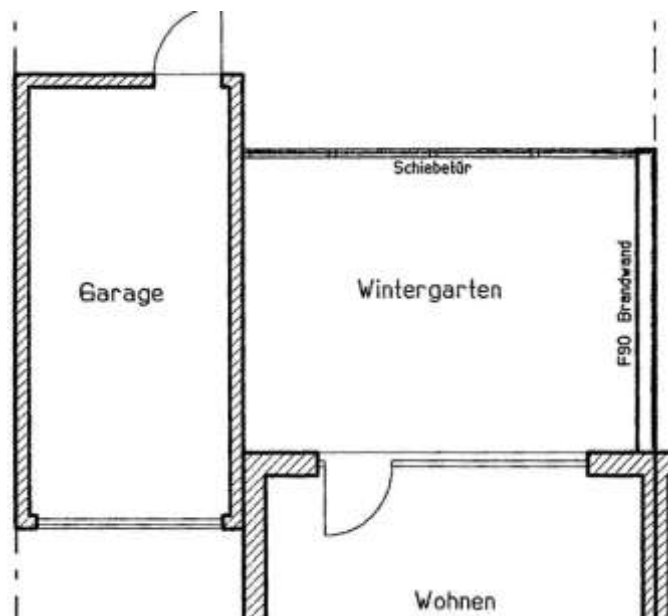
Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2

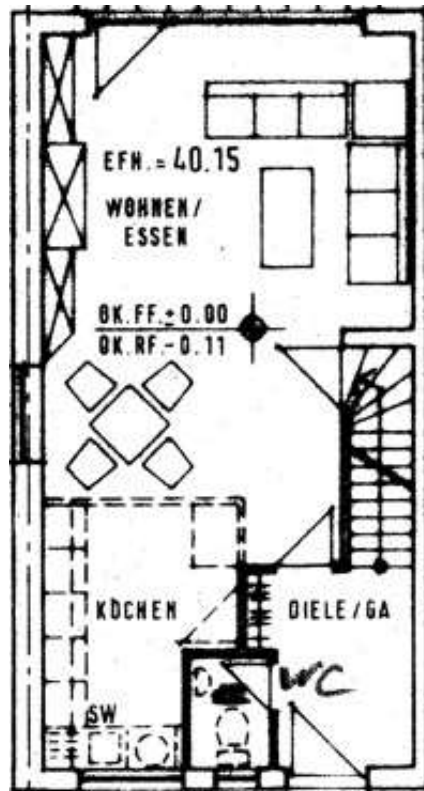


Grundriss Kellergeschoss gemäß Bauakte

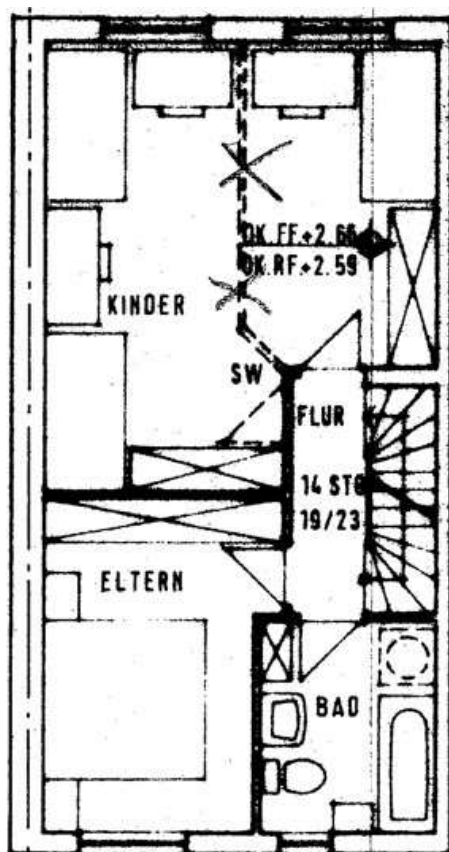


Grundriss Anbau Wintergarten im Erdgeschoss gemäß Bauakte

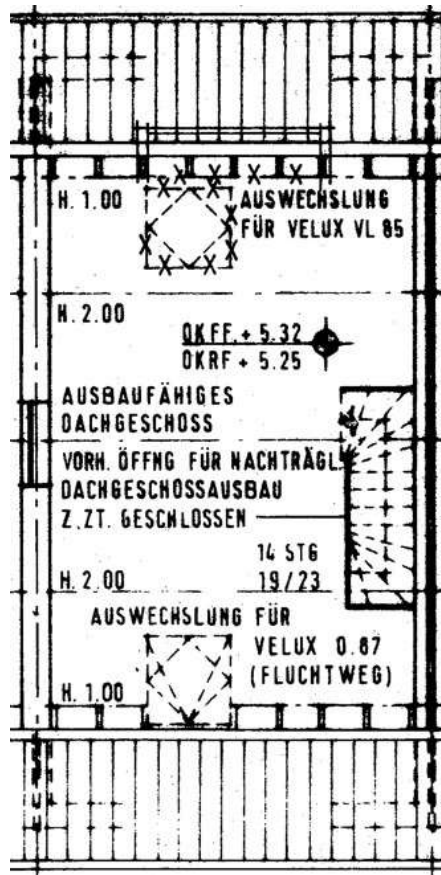
Anlage 3



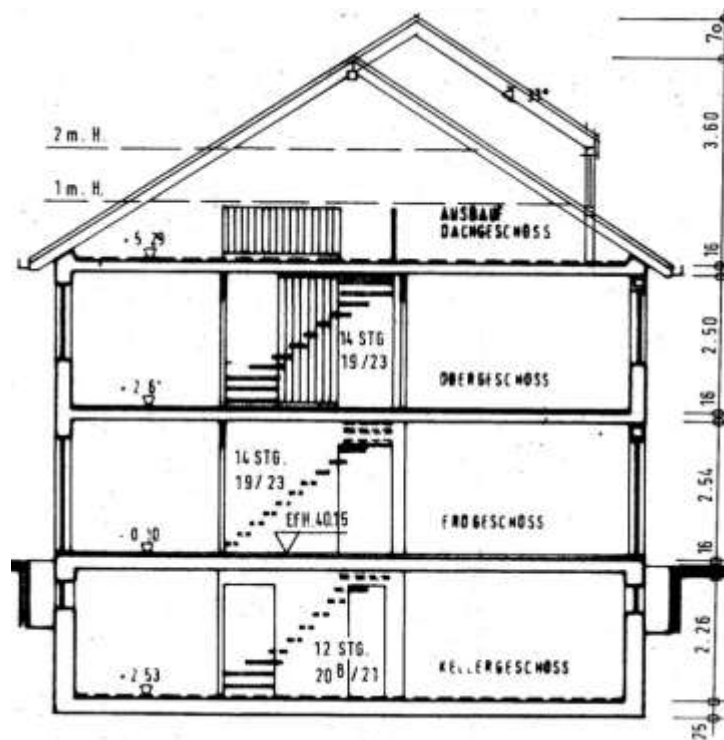
Grundriss Erdgeschoss gemäß Bauakte



Grundriss Obergeschoss gemäß Bauakte



Grundriss Dachgeschoss gemäß Bauakte



Schnitt

Anlage 4

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

Bergschadensersatzansprüche und Bergschadensverzicht

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

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

Bergbauliche Situation und Bergschadensgefährdung

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

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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