

anonymisierte Version des Gutachtens

08.04.2026

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 180 K 061/25



Objekt: Mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte und Garage bebautes Grundstück in **45259 Essen, Georgkirchstraße 17**, Gemarkung Heisingen, Flur 13, Flurstück 96, Grundbuch von Heisingen, Blatt 644,

Verkehrswert **480.000,00 Euro**

Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag): 27.01.2026

Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	10
1.3 Erschließungszustand	11
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	12
2. Gebäudebeschreibung	15
2.1 Fotoreportage	16
2.2 Ausführung und Ausstattung	24
2.3 Massen und Flächen	31
3. Verkehrswertermittlung	33
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	33
3.2 Bodenwertermittlung	35
3.2.1 Bodenrichtwert	35
3.2.2 Bodenwert	37
3.3 Sachwertermittlung	39
3.3.1 Sachwert	44
3.4 Vergleichswertverfahren	46
3.4.1 Immobilienrichtwert	49
3.4.2 Vergleichswert	50
3.5 Ableitung der Verkehrswerte	51
3.5.1 Verkehrswert	51

Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 19.12.2025:

Geschäftsnr. 180 K 061/25:

„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an dem Grundbesitz in der Gemarkung Heisingen

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Heisingen Blatt 644

BV lfd. Nr. 1

*Gemarkung Heisingen, Flur 13, Flurstück 96, Hof- und Gebäudefläche,
Georgkirchstraße 17, Größe: 732 m².*

xxxxxxxxxx

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.

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 05.02.2026.
 - 1.2 Auskunft über das Geoportal Essen zu Baulasten: <https://geoportal.essen.de/Baulasteninformation/>
 - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Essen, Flurkarte, vom 13.01.2026.
 - 1.4 Schreiben des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen, Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 13.01.2026.
 - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 27.01.2026.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 13.01.2026.
 - 1.7 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.8 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Heisingen Blatt 644 vom 19.09.2025.
 - 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2026.
 - 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/aem-ter/12/ein_blick_auf_stadtteile/Heisingen_31.pdf
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 27.01.2026.
Teilnehmer:
xxx, Miteigentümer
xxx, Miteigentümerin
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: xxx.

4. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 27.01.2026 festgelegt.
5. Ausfertigungen.
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 62 Seiten. Hierin sind 4 Anlagen mit 5 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich wurden eine PDF und eine anonymisierte Version ebenfalls als PDF gefertigt.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590.000 Einwohner).

Essen ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen. Die kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf ist eines der Oberzentren des Landes und zählt zu den größten deutschen Städten. Sie ist ein bedeutender Industriestandort und Sitz wichtiger Großunternehmen. Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie in den vergangenen vier Jahrzehnten hat die Stadt im Zuge des Strukturwandels einen starken Dienstleistungssektor entwickelt. Essen ist seit 1958 römisch-katholischer Bischofssitz und seit 1972 Universitätsstadt.

Das Stadtgebiet Essen besteht aus 9 Bezirken, welche wiederum in insgesamt 50 Stadtteile unterteilt sind. Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits und dem durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits. Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.



Quelle: wikipedia.de

Lage, Entfernungen:

Essen - Heisingen.

Heisingen gehört zu den südlichen Stadtteilen Essens und hat rund 13.000 Einwohner. Durch die attraktive Wohnlage auf der Ruhrhalbinsel besitzt Heisingen einen sehr hohen Naherholungswert.

Durch seine abgeschiedene Lage sind Arbeits- und speziell Einkaufsmöglichkeiten besser in den umliegenden Zentren zu finden.

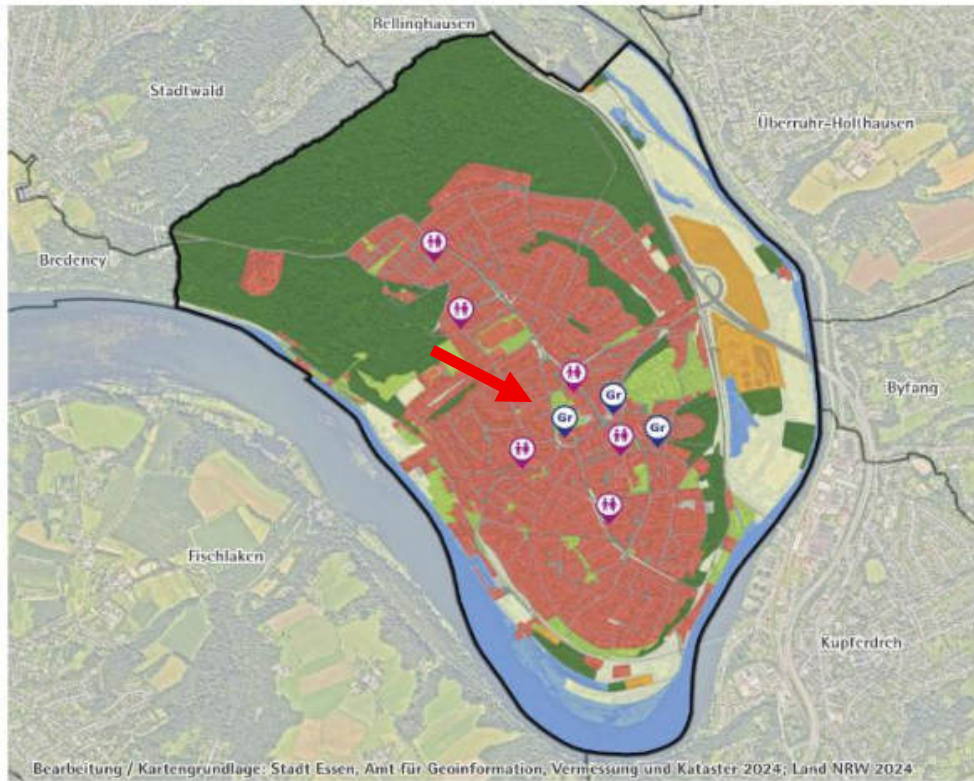
Die Entfernung von dem zu bewertenden Grundstück bis zum Stadtkern, bzw. Hauptbahnhof von Essen beträgt ca. 8,5 km. Bis zum Stadtteilzentrum Heisingen sind es ca. 450 m.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt in ca. 1 km Entfernung an der Auffahrt Essen-Heisingen zur A 44.

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

https://media.essen.de/media/wwwessende/amerter/12/ein_blick_auf_stadtteile/Heisingen_31.pdf

A Fläche und Bevölkerungsdichte



Bearbeitung / Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster 2024; Land NRW 2024

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

STADT ESSEN

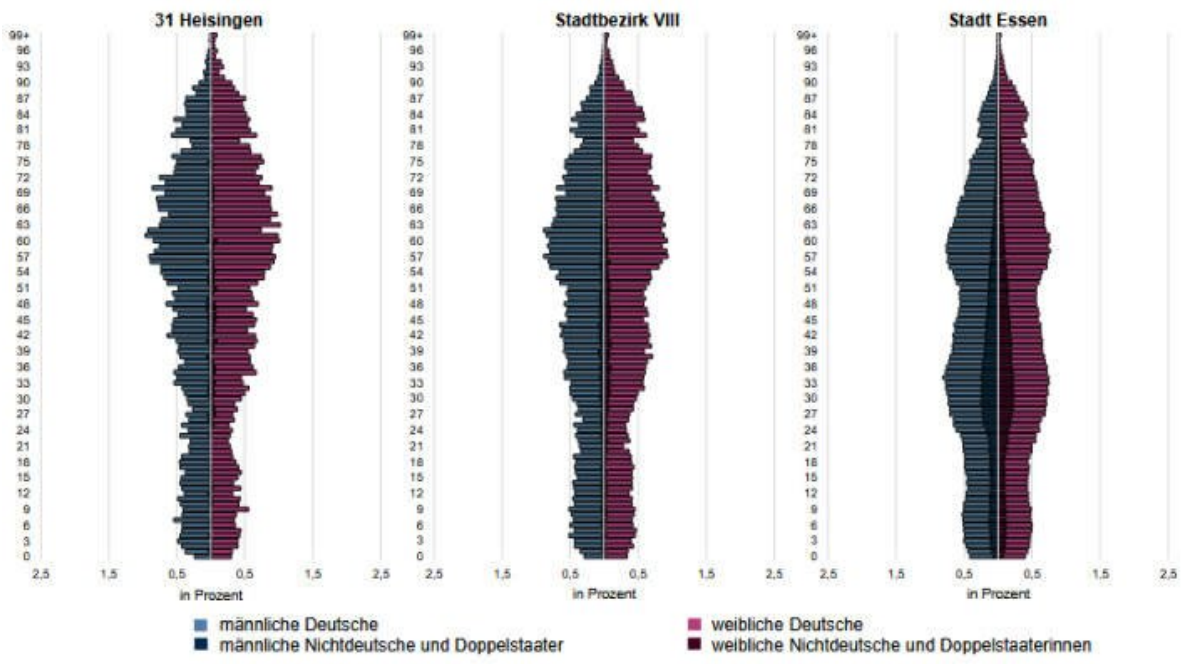
Gr
Grundschule

K
Kindertagesstätte

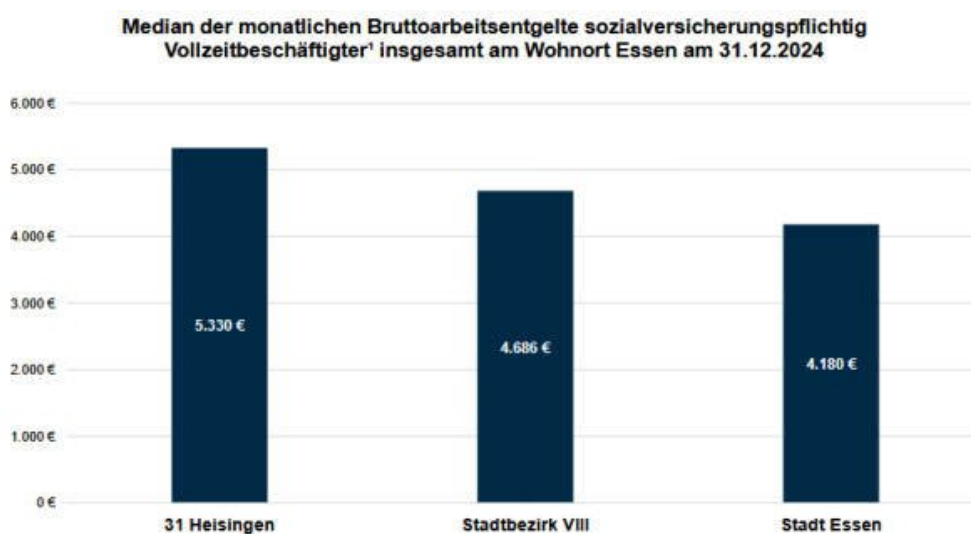
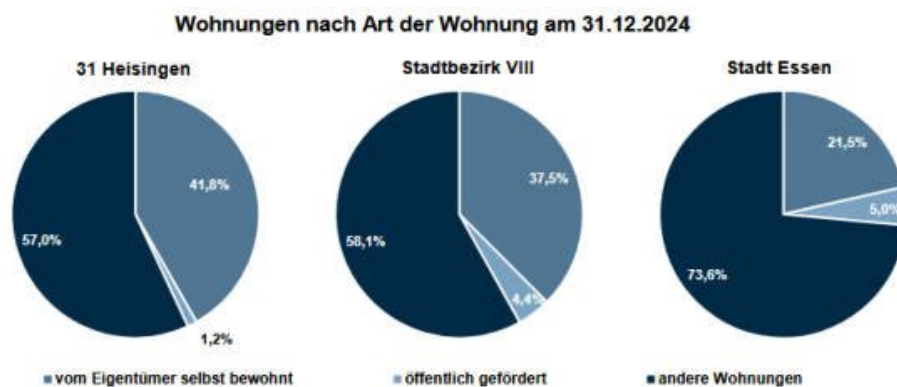
Quellen:
 Fachbereich Schule, Jugendamt,
 Flächennutzungskartierung
 Regionalverband Ruhr, Essen; digitale
 Bearbeitung: Team Geodaten,
 Stadtplanwerk und Luftbilder Stand 2024

B Bevölkerung - Fortsetzung

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



- männliche Deutsche
- weibliche Deutsche
- männliche Nichtdeutsche und Doppelstaater
- weibliche Nichtdeutsche und Doppelstaaterinnen



Wohn- bzw. Geschäftslage:

Gute Wohnlage, Lageklasse 5 (Faktor 1,15) gemäß Mietspiegel Essen 2022 bzw. Lage II gemäß Mietspiegel der Stadt Essen 2024.

Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtteilzentrum von Essen Heisingen vorhanden.

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

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte und einer Garage bebaut. Die nähere Umgebung ist ein Wohngebiet, geprägt durch eine homogene, überwiegend 2-geschossige Wohnbebauung: Doppelhäuser als Ein- und Zweifamilienhäuser.

Nachfolgend wird ein Plan zur Lage der Grundstücke in Essen – Heisingen eingefügt:



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

1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden Flurstück 96 (gelb) eingefügt:



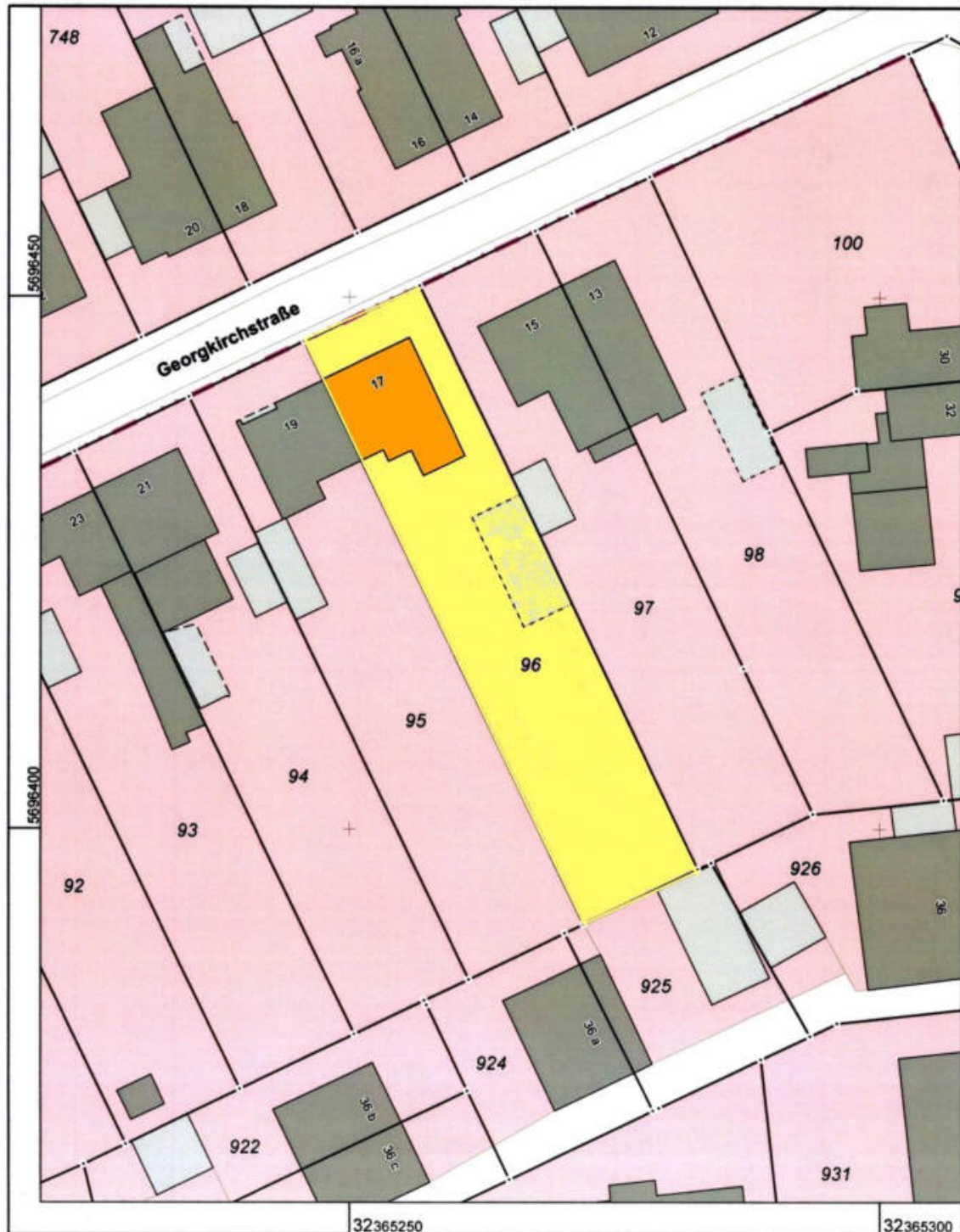
**Stadt Essen
Katasteramt**

Lindenallee 10
45127 Essen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurstück: 96
Flur: 13
Gemarkung: Heisingen
Georgkirchstr. 17, Essen

Erstellt: 13.01.2026
Zeichen:



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

Flurstück 96:

Straßenfront:	Ca. 12,00 m zur <i>Georgkirchstraße</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 12,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 61,00 m.
Grundstücksgröße:	732,00 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig.
Topografie:	Nach Süd-Osten leicht abfallend.
Gartenausrichtung:	Süd-Ost.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Georgkirchstraße</i> : Öffentliche Straße, Anliegerstraße.
Straßenausbau:	<i>Georgkirchstraße</i> : Asphaltierte Fahrbahn, beidseitig plattierte Gehwege. Parkmöglichkeiten auf der Straße auf einer Seite der Straße.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	<p>Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG NW sind für die Anliegerfronten zur <i>Georgkirchstraße 17</i> getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß §8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit für die Teilanlagen Fahrbahn und Oberflächenentwässerung vor.</p> <p><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.</p> <p><i>Laut mündlicher Auskunft des Amtes für Straßen und Verkehr</i> – Anliegerbeiträge – werden keine Beiträge erhoben.</p>

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das zu bewertende Flurstück 96 ist mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte bebaut. Das Gebäude ist vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt. Entlang der linken Grundstücksgrenze verläuft eine Einfahrt zu einer weiter hinten gelegenen Garage, die sich an der linken Grundstücksgrenze befindet. Die Einfriedung der Zufahrt erfolgt durch ein zweiflügeliges Stahltor. Zum linken Nachbargrundstück wurde entlang der Zufahrt ein Stahlgitterzaun errichtet, welcher bis zur Garage reicht. Dieser wurde noch im hinteren Bereich durch einen Sichtschutzaun ergänzt. Daran schließt sich weiter hinten ein Maschendrahtzaun an. Zum rechten Nachbargrundstück wurde im Vorgarten und auch zur Straße keine Einfriedung errichtet. Lediglich ein kleines Stahltor befindet sich neben der linken Zufahrt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich hinter dem Haus entlang der Terrasse eine ca. 2 m hohe Mauer. Daran schließt sich ein Stahlgitterzaun an. Dieser wurde auch an der hinteren Grundstücksgrenze fortgeführt.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches von Heisingen, Blatt 644 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 besteht zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks keine Eintragung.

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Wilhelm Fortsetzung“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Siehe weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 9.

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 96: Baureifes Land.

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

Planungsrecht:

In der Bauakte konnte keine Genehmigung über den Ausbau der Räumlichkeiten im Dachgeschoss, rechte Wohnung, gefunden werden. Es handelt sich bei dieser Fläche nicht um Aufenthaltsräume i.S. der Bau O NRW.

Grundsätzlich ist es denkbar, eine nachträgliche Genehmigung für Aufenthaltsräume zu erzielen, da schon eine Treppe (die jedoch zu steil ist) vorhanden ist. Zur Genehmigungsfähigkeit müsste die jetzt vorhandene, als Fluchttreppe ungeeignete Stiegentreppe ausgetauscht werden und für den zweiten Fluchtweg Maßnahmen für eine Anleiterung über ein Dachflächenfenster geschaffen werden (mit ggf. Auswechslung des Dachflächenfensters, falls es nicht den Maßen eines Fluchtfensters entspricht).

Eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit ist grundsätzlich mit Unsicherheiten behaftet aufgrund möglicher städtebaulicher Ziele und baulicher Anforderungen. Zur Klärung, ob eine Nutzungsänderung nachträglich genehmigt werden würde, muss ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt werden. Diese Vorgehensweise übersteigt jedoch den Rahmen des Gutachtens.

Es wird in diesem Gutachten von einer grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit ausgegangen. Da sowieso erhebliche Kosten für die Instandsetzung der rechten

Wohnung anfallen, kann im Zuge der Sanierungsmaßnahmen auch die Treppe ausgetauscht werden und die Fenster dementsprechend ausgestattet werden.

Für eine nachträgliche Genehmigung sind auch Nachweise bezüglich Wärme-, Schall- und Brandschutz sowie Statik zu erbringen. Hierfür ist ein Sachverständiger einzuschalten, der entsprechende Untersuchungen vornimmt. Ggf. müssten schallschutztechnische oder statische Nachrüstungen vorgenommen werden, was erhebliche Kosten verursachen könnte. Die diesbezügliche Wertminderung ist außerdem zu berücksichtigen.

Die Räume im Spitzboden der linken Wohnung werden nicht für den Ausbau zu Aufenthaltsräumen gewertet aufgrund der nicht vorhandenen Treppe, lichten Raumhöhe und Aufteilung.

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: Zweigeschossige **Zweifamiliendoppelhaushälfte** mit Kellergeschoss. Massivbauweise mit Walmdach. 1 Garage, Massivbauweise.

Baujahr: **1924, Anbau 1968.**
Baugenehmigung Nr. 63-2-70367/67 vom 22.09.1967 einen seitlichen Wohnhausanbau zu errichten.
Rohbauabnahme am 05.11.1968.
Gebrauchsabnahme am 22.10.1969.

2.1 Fotoreportage



Bild 01
Übersichtsbild

Blick auf das zu bewertende Objekt Georgkirchstraße 17. Es handelt sich um eine Zweifamilien-doppelhaushälfte. Die Fassade ist mit Faserzementplatten verkleidet, im EG links wurde ein Wärmedämmverbundsystem angebracht. Das Dach ist als Walm-dach ausgeführt. Links führt eine Zufahrt zu der hinter dem Haus und an der linken Grundstücksgrenze errichteten Garage. Beide Wohnungen werden über einen Hauseingang begangen.



Bild 02
Übersichtsbild

Blick auf die rückwärtige Fassade. Rechts sieht man den 1968 errichteten Anbau mit Balkon. Auch hier sind die Fassaden mit Faserzementplatten verkleidet. Die Kunststofffenster sind mit Rollläden ausgestattet. Die Wohnungen erstrecken sich jeweils über EG, OG und DG. Jede der beiden Wohnungen hat eine Terrasse.



Bild 03
Übersichtsbild

Blick in den Garten. Die rückwärtige Grundstücksfläche ist längs geteilt und den beiden Wohnungen zugeordnet. Der linke Teil besteht aus einer Garage und einer dahinter liegenden Gartenhütte. Daran schließt sich eine Rasenfläche an. Am Ende ist noch ein kleiner Geräteschuppen aufgestellt. Der rechte Grundstücksteil besteht überwiegend aus einer Rasenfläche. Am Ende steht eine kleine Gartenhütte.



Bild 04
Übersichtsbild

Blick auf die Garage. Sie besteht aus einer Wellblechkonstruktion und hat ein elektrisch bedienbares Stahlschwinger. Der rechts angebaute Sockel ist gefliest. Hier haben sich mehrere Fliesen gelöst.



Bild 05
Übersichtsbild

Blick in den gemeinsamen Flur der beiden Wohnungen. Vorne links gelangt man in die linke Wohnung, welche sich in dem 1968 errichteten Anbau befindet. Die Tür hinten rechts (nicht im Bild) führt in die leerstehende Wohnung im Altbau. Die Wände sind im Flur tapeziert, auf dem Boden liegt ein PVC Belag. Die Wohnungseingangstüren sind aus Holz in Holzargen.



Bild 06
Wohnung rechts, Erdgeschoss
Blick in den Flur mit dem Treppenaufgang in das Obergeschoss. Links sieht man die Wohnungseingangstür. Die einläufige Treppe ist aus Holz mit einem Holzhandlauf an der Wand. Die Treppe ist vom Steigungsverhältnis her zu steil, müsste jedoch aufgrund des Bestandsschutzes nicht zwingend erneuert werden (ist jedoch anzuraten).

**Bild 07****Wohnung rechts, Erdgeschoss**

Blick in das alte Bad. Ausstattung mit WC-Körper und Waschbecken und Badewanne. Hinten sieht man ein Kunststofffenster mit Strukturglas zur Belichtung. Die Wände sind ca. 1,5 m hoch gefliest. Auf dem Boden wurden kleinformatige Fliesen verlegt.

**Bild 08****Wohnung rechts, Erdgeschoss**

Blick in das Wohnzimmer. Links sieht man die Tür zum Flur mit Treppe zum OG. Die Tür geradeaus führt in die Küche. Die Wände sind tapeziert, auf dem Boden befindet sich ein PVC Belag. Rechts sieht man den alten Ofen. An der Decke wurde eine Holzprofilbretterverkleidung angebracht. Dieser Raum ist ein Durchgangszimmer zum sich daran anschließenden „gefangen Raum“.

**Bild 09****Wohnung rechts, Erdgeschoss**

Blick in die Küche. Gleiche alte Ausstattung wie im Wohnzimmer. Die Wände sind hier zum Teil 1,6 m hoch gefliest. Rechts sieht man noch ein Waschbecken mit Warmwasserübertischgerät (nicht im Bild).

**Bild 10****Wohnung rechts, Erdgeschoss**

Blick in den Flur, welcher von der Küche in den Garten und in den Keller führt. Auf dem Boden sind kleinformatische Fliesen verlegt, die Wände haben eine Profilbretterverkleidung. Die Tür zum Garten ist aus Holz mit einem Glasfeld. An der Decke sind Styroporplatten angebracht. Niedrige lichte Raumhöhe.

**Bild 11****Wohnung rechts, Keller**

Blick in den einzigen Kellerraum. Die Decke ist aus Stahlbeton. Die Wände sind nur geschleimt und stark verdreckt. Hinten links sieht man den Gasanschluss, der allerdings abgestellt wurde.

**Bild 12****Wohnung rechts, Obergeschoss**

Blick in den Flur im Obergeschoss. Rechts sieht man die Brüstung zur Treppe. Hinten wurde ein Waschbecken mit Wandfliesen angebracht. Die Tür vorne links führt in das Kinderzimmer, über die Tür hinten gelangt man in das Schlafzimmer. Dazwischen befindet sich eine Tür hinter der sich die Treppe zum Dachgeschoss befindet. Die Wände sind tapeziert, auf dem Boden sieht man die Holzdielen mit einigen Farbabplatzungen.



Bild 13
Wohnung rechts, Obergeschoss
Blick in das Schlafzimmer. Gleiche Ausstattung wie in den anderen Räumen.



Bild 14
Wohnung rechts, Obergeschoss
Blick in das Kinderzimmer. Hinten links sieht man einen kleinen Gasofen. Hinter der Schräge befindet sich die Treppe zum Dachgeschoss.

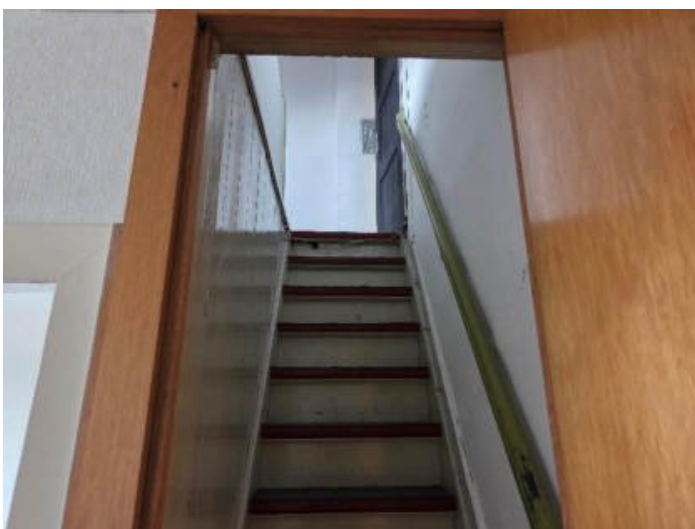


Bild 15
Wohnung rechts, Obergeschoss
Blick auf die Treppe zum Dachgeschoss. Die schmale Holzterre hat einen Holzhandlauf an der Wand und ist als erster Fluchtweg nicht geeignet.

**Bild 16****Wohnung rechts, Dachgeschoss**

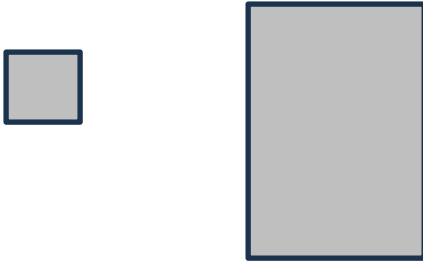
Blick in einen der beiden Räume im Dachgeschoss. Die Dachverkleidungen hängen durch und müssen erneuert werden. Links sieht man die Brüstung zum Trepenaufgang. Komplettestandsetzungsbedürftiger Zustand.

**Bild 17****Wohnung rechts, Dachgeschoss**

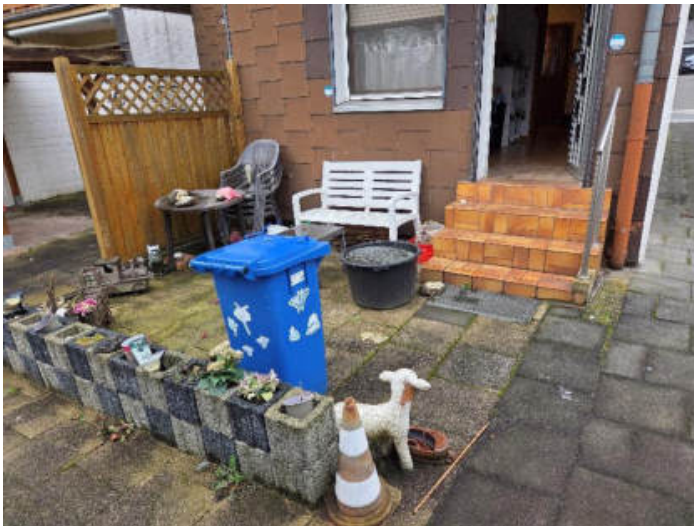
Blick in den anderen Raum im Dachgeschoss. Auch hier alles im Altzustand.

**Bild 18****Wohnung links, Erdgeschoss**

Blick in den Flur der linken Wohnung. Hinten links sieht man die Wohnungseingangstür aus Holz in Holzzarge. Die Wände und Decken sind überwiegend mit einer Holzprofilbretterverkleidung versehen. Auf dem Boden wurde Laminat verlegt. Gegenüber der Wohnungseingangstür führt eine Treppe (nicht im Bild) in das Obergeschoss.

**Bild 19****Wohnung links, Erdgeschoss**

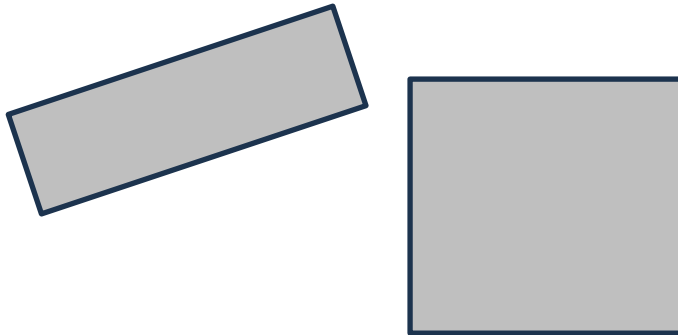
Blick in das erneuerte Bad. Die Wände sind raumhoch gefliest, ebenso der Bodenbelag. Rechts befindet sich eine bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung. Links das Waschbecken und der WC Körper. Zur Belichtung dient ein Kunststofffenster mit Strukturglas und Rollläden. An der Decke wurden Korkplatten angebracht.

**Bild 20****Wohnung links, Erdgeschoss**

Blick auf die Terrasse der linken Wohnung. Rechts sieht man die Zufahrt zur Garage. Die Terrasse erreicht man über 4 geflieste Stufen. Ein Holzzaun dient als Sichtschutz zur Terrasse der rechten Wohnung.

Bild 21**Wohnung links, Obergeschoss**

Blick hinunter auf die Treppe zum Erdgeschoss. An den Wänden und der Decke sind teilweise die Holzprofilbretter entfernt worden. Der Handlauf der Holzterrasse fehlt. Instandsetzungsbedürftiger Zustand.

**Bild 22****Wohnung links, Obergeschoss**

Blick in die Küche im Obergeschoss. Auf dem Boden sind Fliesen verlegt. Die Wände sind tapeziert, über der Küchenarbeitsplatte ist ein Fliesenspiegel angebracht. Die Decke hat eine Holzprofilbretterverkleidung. Links sieht man die Auszugstreppe, über die man in den Spitzboden gelangt.

**Bild 23****Wohnung links, Obergeschoss**

Blick auf den Balkon. Der Balkon hat als Brüstung eine Stahlkonstruktion mit Kunststoffplatten als Verkleidung. Auf dem Boden sieht man Moos, da der Wasserspeicher zu hoch eingebaut wurde und deshalb das Wasser nicht abfließen kann. Instandsetzungsbedürftiger Zustand.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

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

Es wurden keine Höhenmessungen bzgl. eventuell entstandener 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

Anbau nicht unterkellert, sonst ein Raum im Hauptge-
bäude.

Erdgeschoss

Hauseingang, gemeinschaftlicher Flur

Wohnung rechts: Diele mit Treppenaufgang zum
OG, Bad, Wohnzimmer, Küche, 2. Flur zum Gar-
ten hin.

Wohnung links: Diele mit Treppenaufgang, Bade-
zimmer, Abstellraum, Ankleidezimmer als Durch-
gangszimmer zum Schlafzimmer, Schlafzimmer
mit Zugang zur Terrasse, Terrasse.

Obergeschoss

Wohnung rechts: Diele mit Aufgang zum Dach-
geschoss, Schlafzimmer, Kinderzimmer.

Wohnung links: Diele, Küche, Wohnzimmer als
Durchgangszimmer zum Schlafzimmer, Schlafzim-
mer mit Zugang zum Balkon, Balkon.

Dachgeschoss

Wohnung rechts: 2 Räume.

Wohnung links: Dachboden nur über Auszugstreppe von der Küche zugänglich.

Rohbau:

Kellerwände:	Mauerwerk, ca. 35 cm stark lt. Planunterlagen.
Umfassungswände:	Mauerwerk, ca. 24 cm stark lt. Planunterlagen. Außenfassaden mit Wärmedämmverbundsystem bzw. Faserzementplattenverkleidung.
Innenwände:	Mauerwerk, ca. 24 cm, 15 cm bzw. 12 cm stark lt. Planunterlagen.
Geschossdecken:	Stahlbetondecke im Keller, sonst Holzbalkendecke.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion.
Dachform:	Walmdach.
Dachdeckung:	Zementpfanneneindeckung.
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

Wohnung rechts:

Treppen:	Einläufige gerade Betontreppe in den Keller, Holzhandlauf an der Wand. Einläufige gerade Holztreppe zum Obergeschoss, Holzhandlauf an der Wand. Einläufige gerade Holztreppe zum Dachgeschoss, Holzhandlauf an der Wand.
Fußböden:	KG: Ziegelflachschiicht. EG: PVC Belag, Keramikplattenbelag im Bad und hinterem Flur. OG: Holzdielenbodenbelag. DG PVC Belag.
Wände:	KG: nur geschlemmt. EG: Putz und Tapete. Holprofilbretterverkleidung im hinteren Flur, Fliesen im Bad, ca. 1,5 m hoch. OG: Putz und Tapete. DG: Putz und Tapete.
Decken:	KG: Betondecke, unverputzt.

	EG: Holzprofilbretterverkleidung. OG: Styroporplatten. DG: Holzverkleidung mit Tapete.
Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster aus Holz. Außenfensterbänke aus Metall.
Türen:	Holztüren in Holzzargen.
Sanitäre Ausstattung:	EG: Bad mit Badewanne, WC-Körper und Waschbecken.
Elektroinstallation:	Alte Ausführung ohne FI-Sicherheitsschalter.
Heizung:	Gaseinzelheizungen bzw. Elektroheizkörper. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.
Vermietungszustand:	Die Wohnung ist leerstehend.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zur Wohnung ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.
<u>Wohnung links:</u>	
Treppen:	Angewendelte einläufige Holzterappe in das Obergeschoss, Holzhandlauf an der Wand. Auszugstreppe vom OG in den Spitzboden.
Fußböden:	EG: Laminatbelag, Keramikplattenbelag im Bad. OG: Keramikplattenbelag in Flur und Küche, sonst Laminatbelag.
Wände:	EG: Putz und Tapete, teilweise Holzprofilbretterverkleidung, Fliesen im Bad. OG: Putz und Tapete.
Decken:	EG: Holzprofilbretterverkleidung, Korkplatten im Bad. OG: Holzprofilbretterverkleidung, bzw. Putz und Tapete.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Außenfensterbänke aus Metall.
Türen:	Holztüren in Holzzargen.
Sanitäre Ausstattung:	EG: Bad mit Dusche, WC-Körper und

	Waschbecken.
Elektroinstallation:	Normale Ausführung.
Heizung:	Gaszentralheizung. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.
Vermietungszustand:	Die Wohnung ist wird von der Eigentümerin bewohnt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zur Wohnung ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">- Lichtschächte- Balkon

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

Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zweigeschossige Doppelhaushälfte, teilunterkellert. Das Gebäude stammt laut Aussage eines Eigentümers aus dem Jahr 1924. Im Jahr 1968 wurde an der linken Seite ein zweigeschossiger Anbau errichtet, der nicht unterkellert ist.

Fassade: Die Fassaden des Hauses sind mit einem Wärmedämmverbundsystem bzw. einer Faserzementplattenverkleidung versehen. Die Hauseingangstür besteht aus einer Aluminiumtür mit Glasfeld. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung unterschiedlichen Baujahrs. Zum Teil sind sie aus den 70iger Jahren, zum Teil aus den 90iger Jahren. Die Außenfensterbänke sind aus Metall.

Dach: Es handelt sich um ein Walmdach. Die Dachrinnen und Fallrohre sind aus Zink.

Das Haus hat 2 Wohnungen:

Im rechten Teil (Ursprungsgebäude) befindet sich eine Wohnung im EG, OG und DG. Die Wohnung befindet sich im Altzustand und ist komplett zu renovieren. Das Bad ist alt und zu erneuern. Die Wände sind verputzt und mit alten Tapeten versehen. Auf dem Boden sind im EG alte PVC Platten verlegt, im Obergeschoss sieht man die alten Holzdielen mit Farbabplatzungen. Auch die Holzterasse zum Obergeschoss zeigt in den Stufen und dem Geländer Farbabplatzungen. Im Dachgeschoss haben sich die Tapeten an den Wänden und Decken gelöst. Das gilt auch für die Verkleidungen im Dachbereich. Eine Heizung fehlt, da teilweise mit dem Gaseinzelöfen und elektrischen

Heizkörpern geheizt wurde.

Im linken angebauten Teil befindet sich die zweite Wohnung. Sie wird ebenfalls über den gemeinsamen Hauseingang mit Flur erschlossen. Sie erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss. Ein Keller ist nicht vorhanden. Die Wohnung befindet sich in einem teilrenovierten Zustand. Das Bad wurde 2021 erneuert. Im Treppenaufgang fehlt ein Teil der Holzprofilbretterverkleidung. Einige Fenster sind mit elektrisch bedienbaren Rollläden versehen, an den manuell bedienbaren Rollläden sind zum Teil die Riemen gerissen. Die Heizleitungen sind auf Putz verlegt. Die Entwässerung des Balkons ist nicht fachmännisch ausgeführt. Der Ablaufspeier ist zu hoch, so dass das Wasser auf dem Balkon steht und nicht ablaufen kann.

Der Spitzboden ist ausgebaut, aber nur über eine Auszugstreppe von der Küche erreichbar. Die Wände und Decken sind alle mit Holzprofilbretter verkleidet. Hier befindet sich auch die Gasterme.

Geschätzte Kosten zur Instandsetzung:

Vor einer Neuvermietung ist die rechte Wohnung komplett neu renovieren.

Erneuerung des alten über 50 Jahre alten Badezimmer, pauschal incl. Sanitärobjekte, Neuverfliesung etc.)	15.000,00 €
Erneuerung der Elektroinstallation, pauschal	10.000,00 €
Einbau einer Heizungsanlage, pauschal	30.000,00 €
Erneuerung der Fenster, pauschal	15.000,00 €
Erneuerung der Wand- und Bodenbeläge, Türen 300 € / m ² * 69 m ² (ohne Balkon und Bad) =	20.700,00 €
Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen, pauschal	15.000,00 €
Überarbeitung der Treppe zum Obergeschoss, Neuanstrich, Beläge	5.000,00 €
Erneuerung der Treppe zum Dachgeschoss	10.000,00 €
Herstellung des zweiten Fluchtweges im Dachgeschoss	8.000,00 €
Nachträgliche Genehmigung incl. Fachgutachter, pauschal	15.000,00 €

Behebung der Schäden in der linken Wohnung:

Erneuerung der Wand- und Deckenverkleidung im Flur, pauschal	5.000,00 €
Behebung Reparatur Balkonentwässerung, pauschal	3.000,00 €
Instandsetzung Balkongeländer, pauschal	3.000,00 €

Instandsetzung im Außenbereich, Treppe zum Garten, Seitenwange
pauschal

5.000,00 €

Insgesamt, ca.

160.000,00 €

Für Nebenkosten entsteht ein weiterer Kostenfaktor von ca. 20 %, = 160.000 € * 1,20 = 192.000,00 €.

Es wurden hierbei nur die notwendigen Maßnahmen berücksichtigt.

Es dürfen jedoch nicht die tatsächlichen Kosten zur Ermittlung der Wertminderung abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes.

Im vorliegenden Fall wird der Faktor mit 0,80 der ermittelten Kosten geschätzt:

192.000,00 € * 0,80 = 153.600,00 €. Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von ca.

150.000,00 € zum Stichtag 27.01.2026 geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

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

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. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt und ist neu zu erstellen.

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

Tatsächliches Baujahr:

1924

Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2026:

80 Jahre

Restnutzungsdauer aufgrund fiktiver durchgeführter Modernisierungen: 37 Jahre

Außenanlagen:

Die Doppelhaushälfte ist vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt. Im Bereich des Wohnhauses ist mit Ausnahme eines kleinen Stahltores keine Einfriedung vorhanden. Die Einfahrt an der linken Grundstücksgrenze hat ein zweiflügeliges Stahltor. Der Vorgarten besteht aus einer Fläche mit Sträuchern sowie einem Zuweg zum Hauseingang, über den die beiden Wohnungen erschlossen werden. Links des Zugangs aus Betonsteinplatten ist eine Mülltonnenbox aus Waschbeton aufgestellt. Der ca. 3 m breite Weg aus Betonsteinplatten an der linken Grundstücksgrenze führt zu einer breiten Garage aus Stahlblechelementen, welche sich an der linken Grundstücksgrenze hinter dem Haus befindet. Eingefriedet ist der Weg nach links durch einen Stahlmattenzaun, und daran anschließenden Sichtschutzelementen aus Holz. Zwischen dem Haus und der Garage ist eine plattierte Fläche angelegt, die durch rechteckige Pflanzelemente in eine Terrasse für die linke Wohnung und einem Weg optisch getrennt wurde. Daran schließt sich hinter dem rechten Gebäudeteil eine weitere Terrasse an, welche der rechten Wohnung zugeordnet ist. Hier befindet sich auch eine kleine überdachte Fläche, bestehend aus einer Holzkonstruktion und transluzenten Wellelementen aus Kunststoff. An der rechten Grundstücksgrenze steht auch eine hohe unverputzte Mauer als Abgrenzung zum rechten Nachbarn. Der hintere Grundstücksteil ist längs in 2 Bereiche geteilt. Diese sind jeweils den beiden Wohnungen zugeordnet. Sie werden durch Holzelemente voneinander getrennt. Im linken Teil steht die Garage. Daran schließt sich eine Gartenhütte an, gefolgt von einer Grünfläche. Der rechte Teil besteht überwiegend aus einer Rasenfläche. Am Ende des Grundstücks steht noch eine kleine Gartenhütte. Eingefriedet ist das hintere Grundstück rechts und hinten durch einen Stahlmattenzaun, an der linken Grundstücksgrenze durch einen Maschendrahtzaun.

Die Garage besteht aus einer Stahlblechkonstruktion und einem breiten Stahlschwingtor, das elektrisch bedient wird. Auf dem Boden befindet sich eine Betonplatte.

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."

Wohnung rechts

EG

Flur	(1,18 m x 1,51 m)	=	1,78 m ²	1,78 m ²
Bad	(1,18 m x 2,20 m)	=	2,60 m ²	2,60 m ²
Wohnen	(3,20 m x 4,60 m) (-0,28 m x 1,08 m)	=	14,72 m ² = -0,30 m ²	14,42 m ²
Küche	(3,45 m x 2,90 m)	=	10,01 m ²	10,01 m ²
Flur 2 (Höhe<2,00 m)	0,5 x (0,86 m x 2,36 m) 0,5 x (0,88 m x 0,84 m)	=	1,01 m ² = 0,37 m ²	1,38 m ²

OG

Flur	(1,92 m x 4,00 m) (-1,02 m x 2,38 m)	=	7,68 m ² = -2,43 m ²	5,25 m ²
Schlafen	(4,57 m x 3,54 m)	=	16,18 m ²	16,18 m ²
Kind	(2,59 m x 3,30 m) (1,97 m x 0,73 m) (-0,14 m x 0,73 m) 0,5 x (-0,78 m x 0,73 m)	=	8,55 m ² = 1,44 m ² = -0,10 m ² = -0,28 m ²	9,60 m ²

DG

Raum 1	(3,97 m x 4,71 m) (-0,97 m x 1,73 m) (-1,11 m x 4,71 m) 0,5 x (-1,11 m x 4,71 m)	=	18,70 m ² = -1,68 m ² = -5,23 m ² = <u>-2,61 m²</u>	0,5 x 9,18 m ² = 4,59 m ²
Raum 2	(2,49 m x 3,87 m) (-0,90 m x 2,00 m) 0,5 x (-1,11 m x 2,97 m)	=	9,64 m ² = -1,80 m ² = <u>-1,65 m²</u>	0,5 x 6,19 m ² = <u>3,09 m²</u> 68,90 m ²
Terrasse	(4,61 m x 6,83 m) (2,26 m x 1,09 m) 15,00% x 68,90 m ²	=	31,49 m ² = <u>2,46 m²</u> 33,95 m ² = 10,33 m ²	0,25 x 10,33 m ² = <u>2,58 m²</u> 71,48 m ²

rd. 71,00 m²

Wohnung linksEG

Flur	(1,40 m x 1,99 m)	=	2,79 m ²	4,93 m ²
	(0,93 m x 2,31 m)	=	2,15 m ²	
Abstellraum	(0,99 m x 0,63 m)	=	0,62 m ²	0,62 m ²
Bad	(2,12 m x 1,36 m)	=	2,88 m ²	2,75 m ²
	0,5 x (-0,19 m x 1,36 m)	=	-0,13 m ²	
Ankleide / Waschen	(3,63 m x 3,11 m)	=	11,29 m ²	11,29 m ²
Schlafen	(3,62 m x 3,47 m)	=	12,56 m ²	12,47 m ²
	(-0,80 m x 0,12 m)	=	-0,10 m ²	

OG

Flur	(0,86 m x 0,83 m)	=	0,71 m ²	0,71 m ²
Küche	(2,56 m x 3,72 m)	=	9,52 m ²	9,52 m ²
Wohnen	(3,62 m x 3,84 m)	=	13,90 m ²	13,90 m ²
Schlafen	(3,64 m x 3,49 m)	=	12,70 m ²	12,61 m ²
	(-0,80 m x 0,12 m)	=	-0,10 m ²	
				68,81 m ²
Terrasse	(3,80 m x 3,00 m)	=	11,40 m ²	
Balkon	(1,90 m x 1,16 m)	=	2,20 m ²	
			13,60 m ²	
	15,00% x 68,81 m ²	=	10,32 m ²	
		0,25 x	10,32 m ²	2,58 m ²
				71,39 m ²
				rd. 71,00 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	5,06 m x 5,04 m	=	25,50 m ²	25,50 m ²
EG	4,82 m x 8,35 m	=	40,25 m ²	92,69 m ²
	2,30 m x 1,20 m	=	2,76 m ²	
	4,14 m x 12,00 m	=	49,68 m ²	
OG	4,82 m x 8,35 m	=	40,25 m ²	89,93 m ²
	4,14 m x 12,00 m	=	49,68 m ²	
DG	4,82 m x 8,35 m	=	40,25 m ²	89,93 m ²
	4,14 m x 12,00 m	=	49,68 m ²	
				298,04 m ²
				rd. 298,00 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 Marktangepassungsfaktoren 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 01.01.2026.

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 17511 in Essen - Heisingen, *Georgkirchstraße 17*, beträgt zum Stichtag 01.01.2026: **650,00 €/m²**

Das Richtwertgrundstück der angrenzenden Zone ist wie folgt definiert:

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

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

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

Bei den benachbarten Zonen liegen die Richtwerte bei 570 bis 650 €/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, = **650 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2026 abgeleitet.

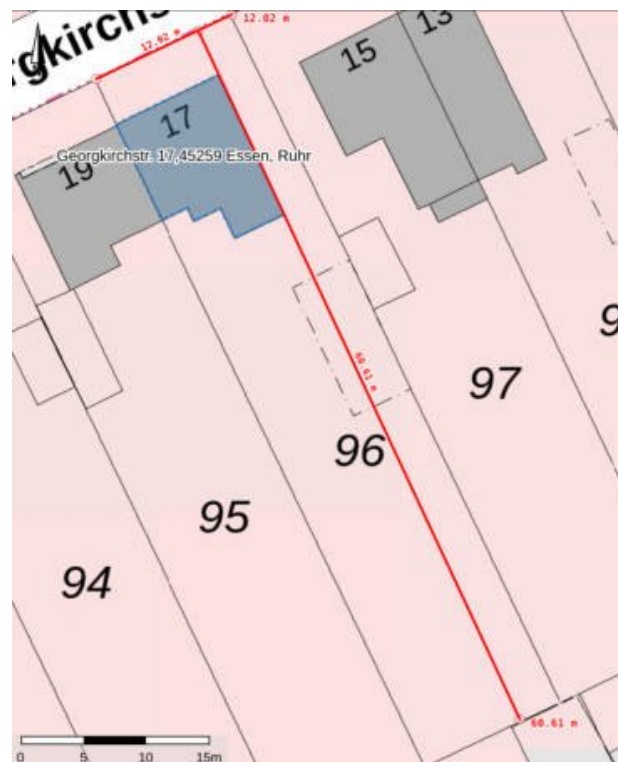
Von 2022 auf 2025 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Der Bodenrichtwert ist zum 1.1.2026 leicht gestiegen. Aufgrund der allmeinen Marktlage wird der Bodenrichtwert in Höhe von **650 €/m** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 herangezogen.

3.2.2 Bodenwert

Berücksichtigung des Grundstückszuschnittes:

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich bei einer Grundstücksbreite von 12 m und einer mittleren Grundstückstiefe von knapp 61 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 732 m².

Vorderlandfläche:

12,00 m mittlere Breite x 40 m = 480 m²

480 m²

Hinterlandfläche somit: 732 m² - 480 m²=

252 m²

Die **Hinterlandfläche** ist gemäß Grundstücksmarktbericht von Essen als Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenen Garten zu werten. Der Wertansatz beträgt hier zwischen 10 und 61 % des Baulandwertes, Median 20%. Der Bodenwert wird hier mit 20 % des Baulandwertes angesetzt.

Vorderlandfläche

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird der Bodenwert der Fläche zum Wertermittlungstichtag 27.01.2026 wie folgt geschätzt:

$$480 \text{ m}^2 * 650 \text{ €/m}^2 = 312.000,00 \text{ €}$$

rd. 312.000,00 €

Hinterlandfläche

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird der Bodenwert der Fläche zum Wertermittlungstichtag 27.01.2026 wie folgt geschätzt:

$$252 \text{ m}^2 * 650 \text{ €/m}^2 * 20\% = 32.760,00 \text{ €}$$

rd. 32.800,00 €

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

3.3 Sachwertermittlung

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

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

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

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2026:

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 2026:

Normalherstellungskosten

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 Nummer II ImmoWertV

Gebäudestandard

Nach Anlage 4 Nummer III ImmoWertV,

Baunebenkosten

In den NHK 2010 enthalten

Regionalfaktor

1,0 (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Korrekturfaktoren

Nach Anlage 4 Nummer I.3 ImmoWertV wegen

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

Bezugsmaßstab

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

Nicht in der BGF erfasste besondere Bauteile

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

Außenanlagen

Prozentualer Ansatz für typischerweise vorhandene Hausanschlüsse, Terrasse und Einfriedung

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

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV)

Restnutzungsdauer

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

Modellkonformität

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 2026 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 **37 Jahren** zum Stichtag 27.01.2026 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

Zweifamiliendoppelhaushälfte

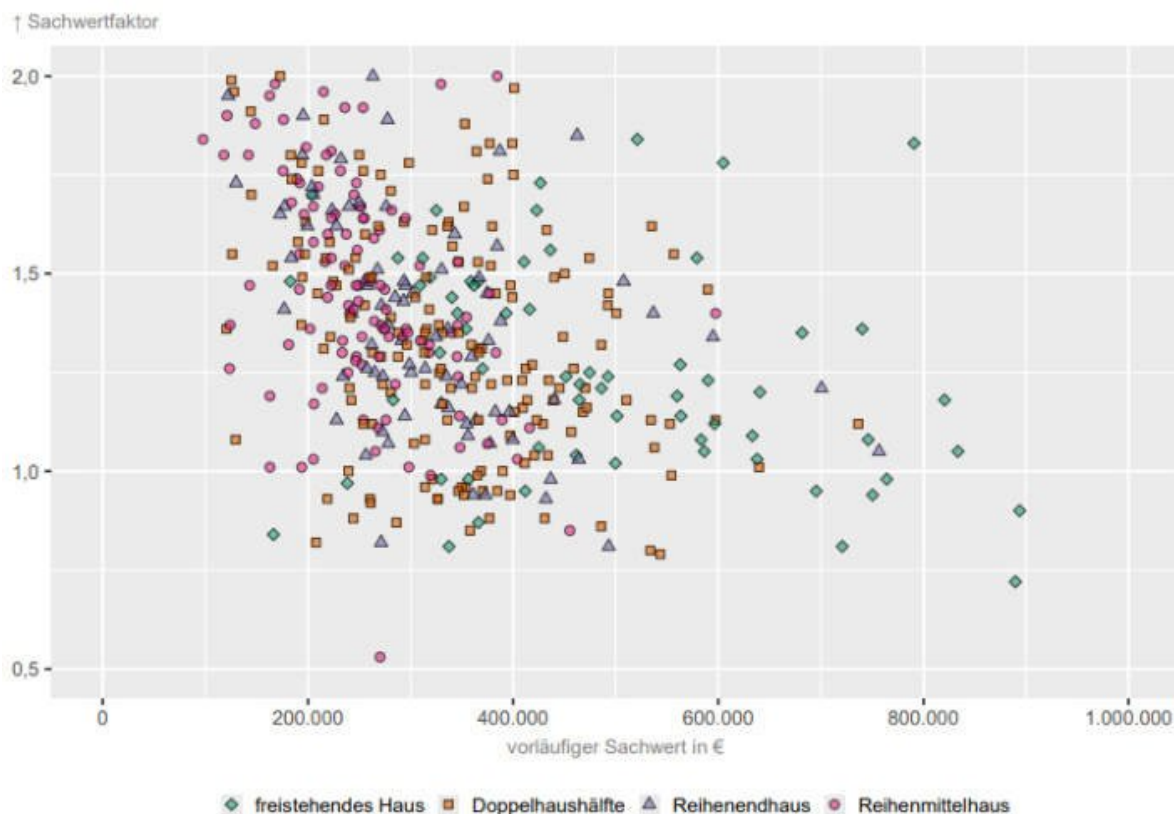
Bruttogrundfläche	298,00 m ²
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	685,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,906
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,906	1305,61 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK) Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 298,00 m ² x 1305,61 €/m ²	389.071,78 €
Wertminderung wegen Alters (linear)	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	37 Jahre
Restwert: Herstellungswert =	389.071,78 € * 0,463 = 179.945,70 €

Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert	179.945,70 €
Garagegebäude (Zeitwert pauschal)	+ 5.000,00 €
Wert der Außenanlagen (incl. BNK), 7 % gem. GMB	<u>+ 11.000,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. Baunebenkosten)	195.945,70 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks, Baulandfläche	<u>+ 312.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)	507.945,70 €

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 1,33 mit einer Standardabweichung von 0,27. 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 1,33 bezieht sich auf einen vorläufigen Sachwert von rd. 350.000 €. Bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 508.000 € ist der individuelle Sachwertfaktor zu reduzieren, sh. Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht Essen:



Vorteile des Objektes sind die übersichtliche Größe und die Aufteilung der Wohnungen in einen linken und rechten Wohnbereich (eigene Terrasse mit ebenerdigen Zugang zum Garten). Unsicherheiten in Bezug auf notwendige Instandsetzungs- und Erhaltungskosten ist ein Faktor, der sich in einer Reduzierung des Sachwertfaktors äußern kann.

Außerdem sind die Wohnungsaufteilungen mit Durchgangszimmer und gefangenen Räumen ungünstig. Die jeweils sehr schmalen Grundrisse sind für eine Änderung der Aufteilungen schwierig.

Der Sachwertfaktor wird mit 1,15 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $507.945,70 \text{ €} * 1,15 = 584.137,56 \text{ €}$

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungstau (sh. Seite 29)	- 150.000,00 €
- Hausgartenfläche (sh. Seite 38)	+ <u>32.800,00 €</u>
	466.937,56 €

Marktangepasster Sachwert

rd. 467.000,00 €

3.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 34 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 01.01.2026 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: 01.01.2026)**

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, 01.01.2026 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	2025	184

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

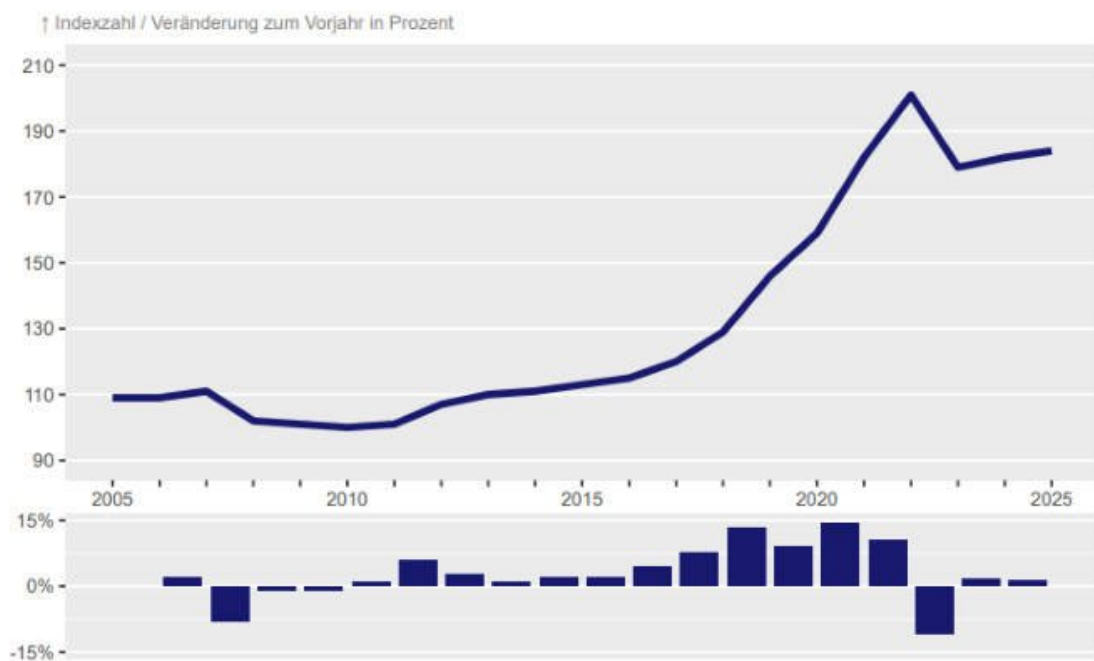
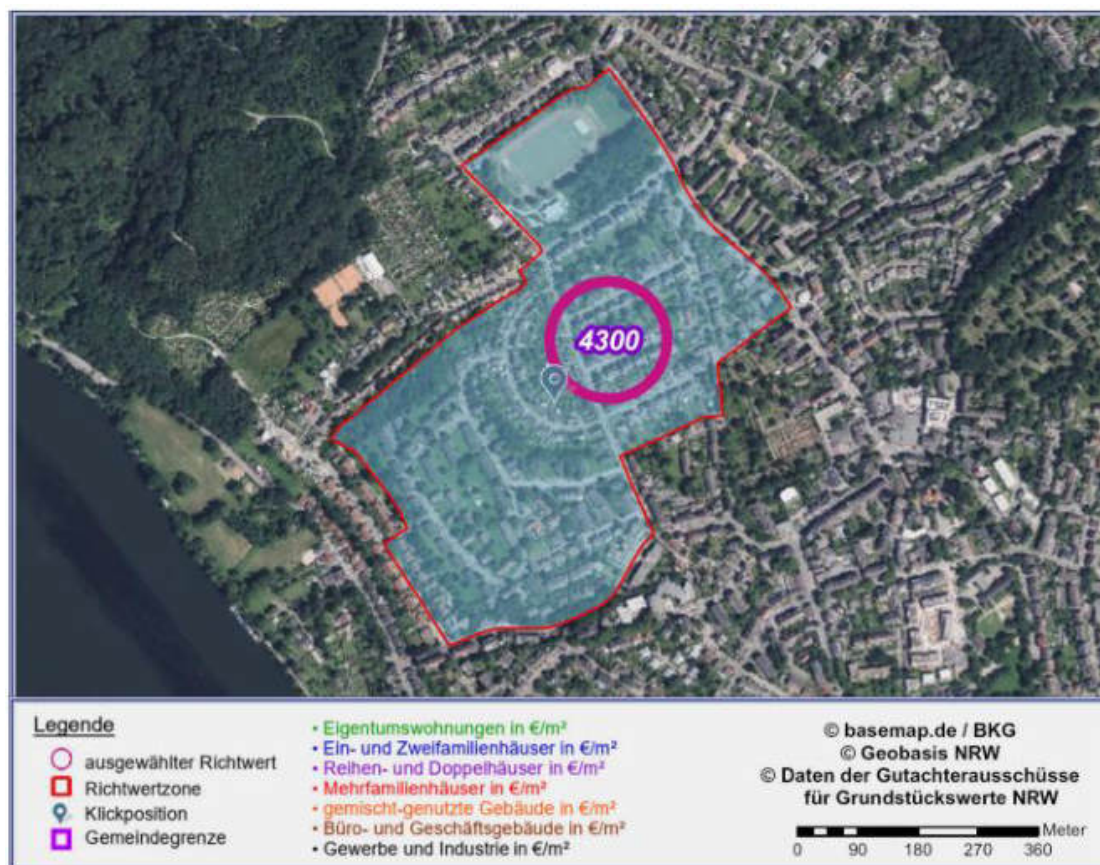


Abbildung 5.5: Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe

3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 317548, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert der Zone 317511 ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Heisingen
Immobilienrichtwertnummer	317511
Immobilienrichtwert	4300 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2026
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

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			4300,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungsstichtag	01.01.2026	27.01.2026	
			rd. 4300,00 €/m ²
Mikrolage			
Angepasster IRW			rd. 4300,00 €/m ²
			Korrekturfaktoren
Baujahr	1962	1924	1,000
Wohnfläche	130	142	0,972
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	1,000
Gebäudestandard	Mittel	Einfach bis Mittel	0,946
Grundstücksgröße	300 m ²	Baulandfläche 480 m ²	1,025
Modernisierungsstandard	Nicht modernisiert	Teilweise modernisiert	1,065
Vorläufiger Vergleichswert			4316,18 €/m ²
Weitere Abweichungen vom "Normobjekt"			1,00
Angepasster Vergleichswert			rd. 4316,00 €/m ²
Multipliziert mit der Wohnfläche		142,00 m ²	612.872,00 €
BoG (sh. wie Sachwert)			-150.000,00 €
Gartenland			32.800,00 €
Garage Zeitwert pauschal			5.000,00 €
Vergleichswert			500.672,00 € 501.000,00 €

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

Der Sachwert wurde mit rd. 467.000,00 € ermittelt.

Der Vergleichswert wurde mit rd. 501.000,00 € ermittelt.

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

Die im Sachwertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Normalherstellungskosten, Marktanpassungsfaktor und Bodenwert) sind mit großer Sicherheit und in Anlehnung an den Gutachterausschuss der Stadt Essen abgeleitet worden. Das gleiche gilt für die Daten aus dem 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. 480.000,00 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zweigeschossige Zweifamilien-doppelhaushälfte, erstellt 1924 und 1968 erweitert. Das Haus ist teilunterkellert und hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 142 m². Es ist aufgeteilt in eine rechte Wohnung (Altbau) und eine linke Wohnung (1968 erweiterter Anbau). Die rechte Wohnung ist leerstehend und komplett renovierungsbedürftig. Die Wohnungsgröße von ca. 71 m² verteilt sich über das EG, OG und DG. Die linke Wohnung wird von der Miteigentümerin bewohnt. Hier wurden einige Modernisierungsarbeiten wie ein neues Bad durchgeführt. Dennoch ist hier ein Instandhaltungsstau vorhanden. Die Wohnung hat eine Größe von ca. 71 m² und erstreckt sich über das EG und OG. Der ausgebaute Spitzboden ist nur über eine Einzugstreppe erreichbar.

Die Grundstücksgröße beträgt 732 m².

Der Verkehrswert für das mit einer **Zweifamiliendoppelhaushälfte** und Garage bebautes Grundstück in **45259 Essen, Georgkirchstraße 17**, Gemarkung Heisingen, Flur 13, Flurstück 96, Grundbuch von Heisingen, Blatt 644, wird zum Wertermittlungstichtag 27.01.2026 mit gerundet

480.000,00 €

in Worten: Vierhundertachtzigtausend Euro geschätzt.
(rd. 3.380 €/m² bei 142 m² Wohnfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 150.000,00,00 € und Hinterlandfläche - 32.800,00 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 600.000,00 € (rd. 4.225 €/m² Wohnfläche).

Dieser Wert liegt über den Durchschnittswerten für Essen-Heisingen für das vorhandene Baujahr, was mit der relativ geringen Wohnfläche und dem hohen Bodenwert erklärbar ist. Siehe auch Auszug aus GMB 2023, Werte für 2022 vergleichbar mit heutigem Preisniveau.

Siehe Auszug aus dem 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.“

Und Grundstücksmarktbericht Essen 2026:

„Die Preisentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr einen Preisanstieg von 1,1 %. Somit erholen sich die Preise in diesem Marktsegment nach dem Rücksetzer in 2023 weiter und liegen nun leicht über dem Niveau von 2021.“

Stadtteil	Baujahrsgruppe				Neubau
	Kenngroße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	
Anzahl	—	27	20	10	—
Median-KP [€/m²WF]	—	3.812	3.720	4.665	—
Max-KP [€/m ² WF]	—	6.107	6.622	7.403	—
Min-KP [€/m ² WF]	—	1.746	2.274	3.243	—
StAbw-KP [€/m ² WF]	—	1.173	1.008	1.181	—
Median-WF [m ²]	—	165	186	166	—
Median-Gfl [m ²]	—	605	508	420	—
Median-Baujahr	—	1963	1980	2011	—

Mülheim a.d. Ruhr, 08.04.2026



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 5 G. vom 22.12.2025 (BGBl. 2025, Nr. 348)

BauNVO: Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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

ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA: Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen

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 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364)

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 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024, Nr. 306)

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 2024/2025, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen.

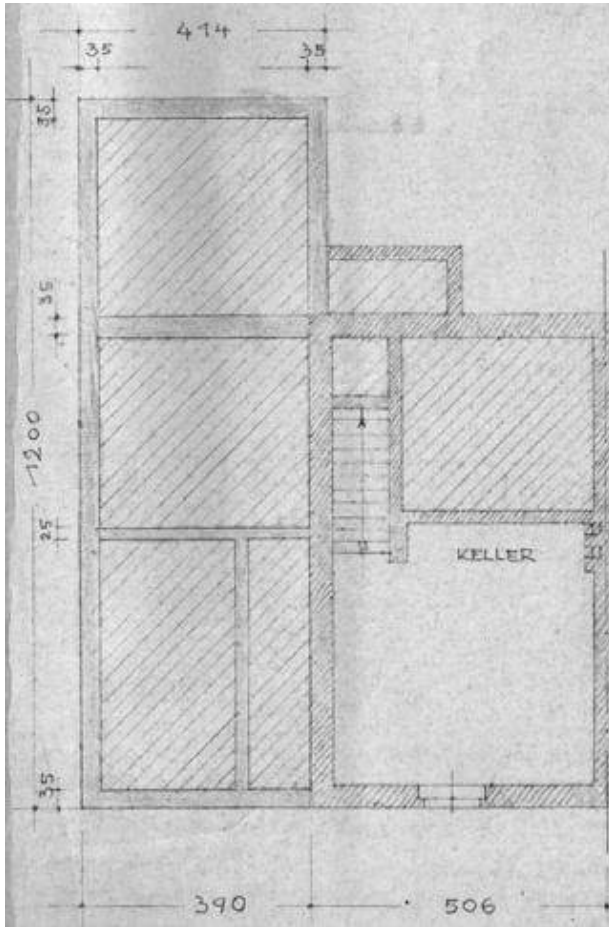
Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

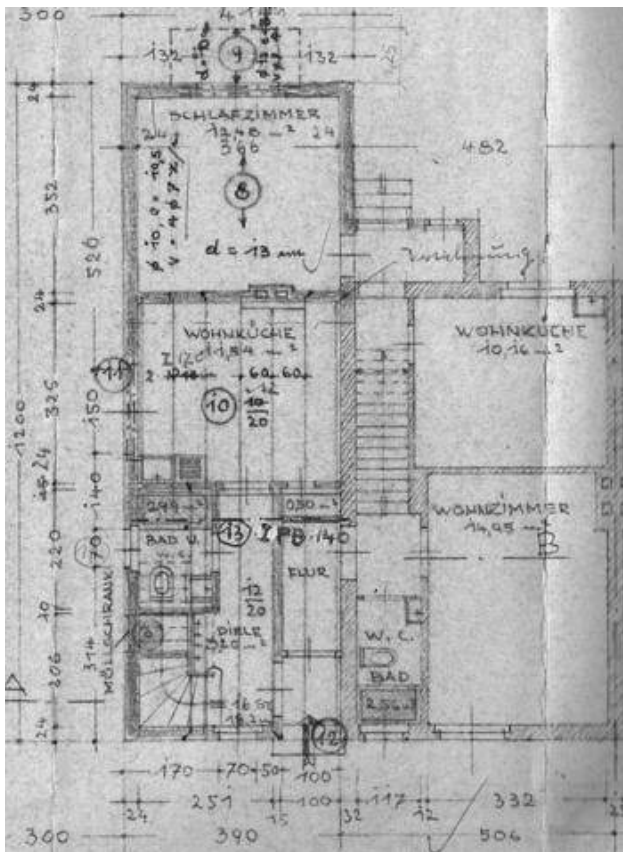
Unglaube

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Reguvis Fachmedien GmbH, 2021.

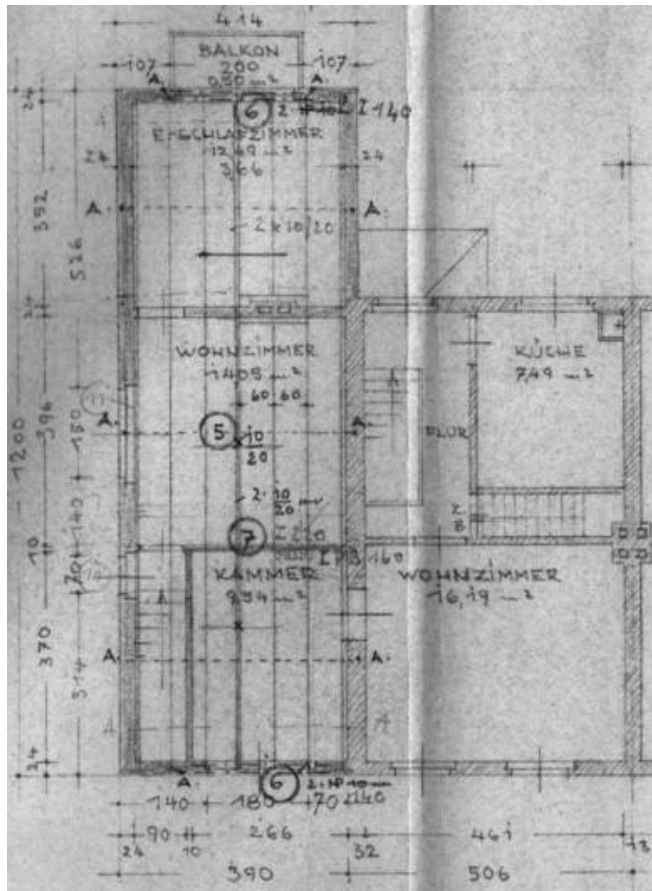
Anlage 2



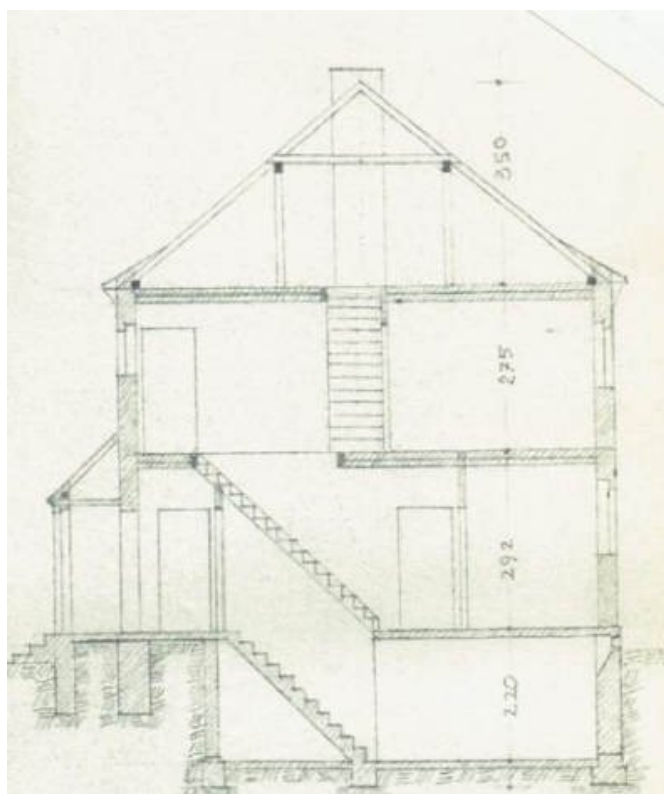
Grundriss Kellergeschoss gemäß Bauakte



Grundriss Erdgeschoss gemäß Bauakte



Grundriss Obergeschoss gemäß Bauakte



Schnitt gemäß Bauakte

Anlage 3

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 genannte Bergbauberechtigte zu richten.

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

Bergbauliche Situation und Bergschadensgefährdung

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

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

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