

Dipl. - Ing. Dipl. - Des. Sabine Berchem

Vereidigte Sachverständige der IHK Essen/ Mülheim/ Oberhausen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Haskens Land 65 • 45355 Essen • Tel. : 02 01 / 61 41 160 • Fax : 02 01 / 61 41 163 • email: sb@sberchem.de



Gutachten

**über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.D. § 194 BauGB**

anonymisiert

Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftsnummer: 180 K 030/24



Objekt:	Stauseebogen 29 in 45259 Essen Gemarkung Heisingen Flur 6, Flurstück 168 Flur 6, Flurstück 169 Flur 6, Flurstück 44
Objektart:	Erholungsfläche, Verkehrsfläche
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	19. Juni 2024
Verkehrswert, Marktwert Flurstück 168	<u>€ 2.500,00</u>
Verkehrswert, Marktwert Flurstück 169	<u>€ 6.500,00</u>
Verkehrswert, Marktwert Flurstück 44	<u>€ 20.000,00</u>

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung	3
I.1. Allgemeine Angaben	3
II. Grundstücksbeschreibung	4
II.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
II.2 Erschließungszustand	5
II.3 Gestalt und Form	5
II.4 Rechtliche Gegebenheiten	5
III. Gebäudebeschreibung	8
III.1 Gartenlauben und Nebengebäude	8
III.2 Außenanlagen	8
III.3 Zustand	9
III.4 Einschränkende Hinweise	9
III.5 Baumassen und –Flächen	9
IV. Verkehrswertermittlung	10
IV.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	12
IV.2 Bodenwertermittlung	13
IV.3 Sachwertermittlung Flurstück 44	17
IV.3.1 Gartenlaube 1	18
IV.3.2 Gartenlaube 2	18
IV.3.3 Gartenlaube 3	18
IV.3.4 Zusammenfassung der Sachwerte	19
V. Verkehrswert	20
VI. Verzeichnis der Anlagen	22
VII. Literaturverzeichnis	22
VIII. Übersicht	23
IX. Katasterplan	24
X. Fotos	25

I. Aufgabenstellung

*Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen vom 19.06.2024,
Geschäftsnummer 180 K 030/24*

*„in dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft der
Grundstücke*

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Heisingen Blatt 1384

*Lfd. Nr. 8 BV: Gemarkung Heisingen, Flur 6, Flurstück 168, Landwirtschaftsfläche,
Stauseebogen, Größe 2,52 a*

*Lfd. Nr. 9 BV: Gemarkung Heisingen, Flur 6, Flurstück 169, Erholungsfläche, Verkehrsfläche,
Stauseebogen, Größe 6,74 a*

*Lfd. Nr. 12 BV: Gemarkung Heisingen, Flur 6, Flurstück 44, Verkehrsfläche, Erholungsfläche,
Stauseebogen 29, Größe 29,57 a*

Eigentümer:

Erbengemeinschaft xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

*Soll über den Wert (Verkehrswert) ein aktualisiertes Gutachten eingeholt werden (§ 74 a Abs. 5
ZVG).“*

I.1. Allgemeine Angaben, Vorbemerkungen

- 1.1** das Gutachten stützt sich auf folgende Grundlagen:
- Lageplan
 - Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
 - Grundbuchauszug vom 22.04.2024
 - Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen
- 1.2** Auftraggeber:
Amtsgericht Essen, Abteilung 180
- 1.3** Aufgabe des Gutachtens:
s. Aufgabenstellung
- 1.4** Die Ortsbesichtigung erfolgte am: 16. Oktober 2024
- 1.5** Teilnehmer:
xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
Sabine Berchem
- 1.6** Wertermittlungsgrundlagen:
Wertermittlungsverordnung
Baugesetzbuch
Grundbuchauszug
einschlägige Fachliteratur
- 1.7** Ausfertigungen:
Das Gutachten besteht aus insgesamt 30 Seiten.
Das Gutachten wurde in 15 Ausfertigungen erstellt, davon eine für
meine Unterlagen.

II. Grundstücksbeschreibung

II.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:	Bundesland Nordrhein-Westfalen, mit rund 590.000 Einwohnern zählt Essen zu den zehn größten deutschen Städten. Drei Autobahnen und ein dichtes Schienennetz - IC- und ICE-Anschluss inklusive - sorgen für einen schnellen Personen- und Gütertransport. Die Mittelpunktfunktion der Stadt Essen in einem der größten Wirtschaftsräume Deutschlands und ihre Zentralität innerhalb eines vereinigten Europas sind für die Wirtschaft ein klarer Standortvorteil. Neun der hundert umsatzstärksten deutschen Unternehmen haben ihren Sitz in Essen, darunter die RWE AG, die Evonik Aktiengesellschaft, der Warenhauskonzern Karstadt, E.ON, die Hochtief AG und das Schuhunternehmen Deichmann. Die Messe Essen ist mit technischen Fachmessen und großen Publikumsausstellungen eine internationale Wirtschaftsdrehscheibe. Essen verbindet Urbanität mit Grün- und Erholungsflächen, unter anderem der Grugapark, und der Baldeneysee und seine Umgebung.
Mikrolage:	Die Liegenschaft befindet sich in Heisingen. Heisingen ist ein südlicher Stadtteil von Essen, der nördlich der Ruhr auf einer Halbinsel liegt. Das heute mittelständisch geprägte Heisingen besteht überwiegend aus meist lockerer Wohnbebauung mit einem Ortskern sowie einigen umliegenden Naturschutzgebieten. Im Schellenberger Wald, nahe dem Jagdhaus Schellenberg, befindet sich der Aussichtspunkt Korte-Klippe, der einen Blick über das Ruhrtal und den Baldeneysee bietet. In den Heisinger Ruhrauen liegen eine alte Wassermühle und die Schleuse Rote Mühle. Das Naturschutzgebiet Heisinger Ruhraue bildet seit 2004 ein etwa 150 Hektar großes Naturschutzgebiet; an der Spitze der Heisinger Halbinsel bietet das Vogelschutzgebiet Heisinger Bogen zahlreichen selten gewordenen Vogelarten einen Rückzugsraum. Die Flurstücke grenzen an den Leinpfad der parallel zum Baldeneysee verläuft.
Verkehrslage, Entfernungen	Die Liegenschaft ist über die Straße Stauseebogen erschlossen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Versorgungsmöglichkeiten des mittelfristigen Bedarfs sind in ausreichenden Maße in der Umgebung von rund 2,0 km vorhanden. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum von Heisingen beträgt ca. 1,3 km und zur Innenstadt ca. 9,5 km. Normale Anbindung an den Individualverkehr. Die A 44 ist rund 1,8 km, die A 52 ist rund 6,4 km, die A40 ist rund 8,2 km und die B227 ist ca. 2,0 km entfernt.
Öffentl. Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle befindet sich in der Nähe.
Wohnlage:	Diese Lage wird der sehr guten Wohnlage zugeordnet.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße	Wohnbebauung, Grün- und Laubwaldflächen, Ruhrfischereigenossenschaft etc.
topographische Grundstückslage:	Das Gelände fällt ab dem 1. Drittel in Richtung Süd-Ost ab (rund 3,0 m), mit Böschungsanteilen.

III.2 Erschließungszustand

Straßenart:	Schmale Straße mit geringem Verkehrsaufkommen, in dem Bereich als Einbahnstraße.
Straßenausbau:	Asphaltiert ohne Gehwege
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser, Strom, Art und Umfang konnte nicht abschließend geklärt werden, ebenso ist Art und Umfang der Entwässerung nicht bekannt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Im Bereich der Grundstücksgrenze zum Flurstück 65 besteht eine Überbauung von rund 14 m ² der Gartenlaube, s. Lageplan.

II.3 Gestalt und Form

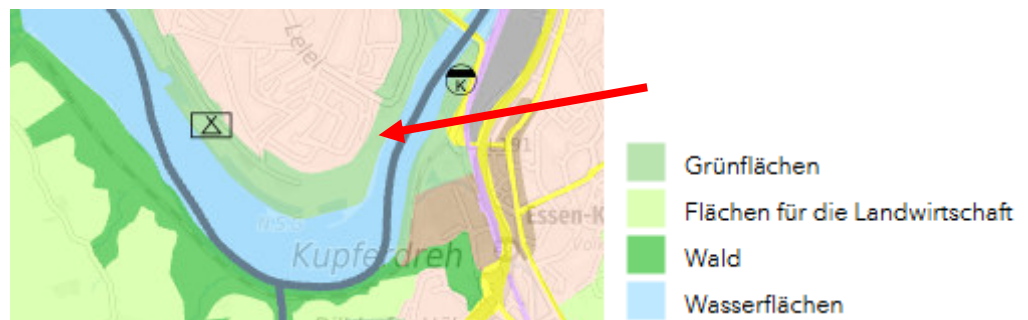
Straßenfront:	Flurstück 168 ca. 6,30 m, Flurstück 169 ca. 25,40 m, Flurstück 44 ca. 99,00 m
mittlere Tiefe:	Flurstück 168 ca. 31,70 m, Flurstück 169 ca. 30,10 m, Flurstück 44 ca. 27,80 m
Grundstücksgröße:	Flurstück 168 = 252 m ² , Flurstück 169 = 674 m ² , Flurstück 44 = 2 957 m ²
Bemerkungen:	s. Lageplan.

II.4 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

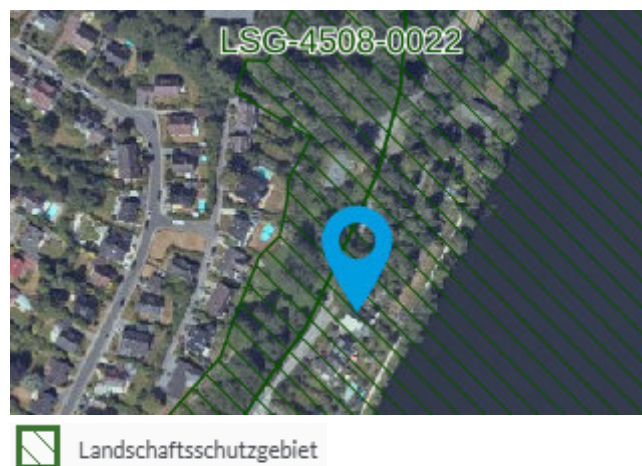
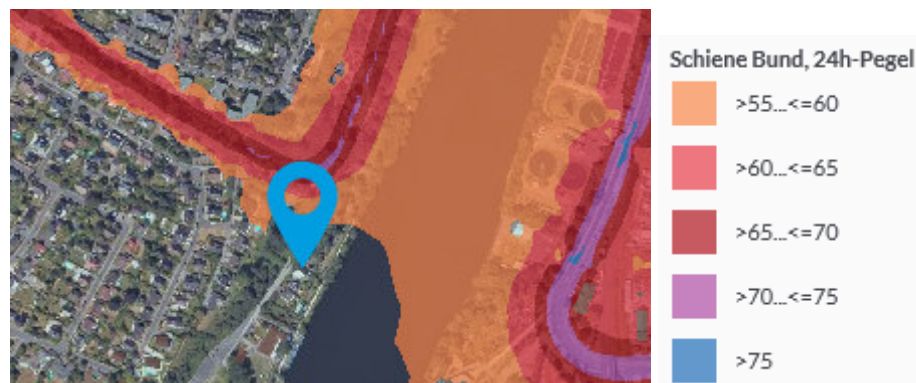
Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Heisingen Blatt 1384 besteht die Flurstücke betreffend keine Eintragung. In Abt. II des Grundbuchs von Heisingen Blatt 1384 besteht das Flurstück 168 und 169 betreffend folgende Eintragung: Der jeweilige Eigentümer des Planes 247- Flur 6 Nr. 28, 29, 30, 31- hat zu dulden, dass die Gemeinde Heisingen das Wasser aus den Graben 57-58 mittels eines gewölbten Durchlasses durch diesen Plan zur Ruhr hindurch leitet und den Durchlass unterhält.
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Die Flurstücke 169 und 44 sind verpachtet, ein Pachtvertrag stand nicht zur Verfügung, die Pacht für die gesamte Fläche beträgt aktuelle 500 €/Jahr. Das entspricht 0,14 €/m² im Jahr. Insgesamt ergibt sich aus den geringen Einnahmen unter Berücksichtigung der anfallenden Kosten kein Wertvorteil. Das Flurstück 168 wird zum Stichtag von dem Verband der Ruhrfischereigenossenschaft als Stellplatz- und Wegefläche genutzt, soweit bekannt erfolgt keine Vergütung. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden und Untersuchungen angestellt.

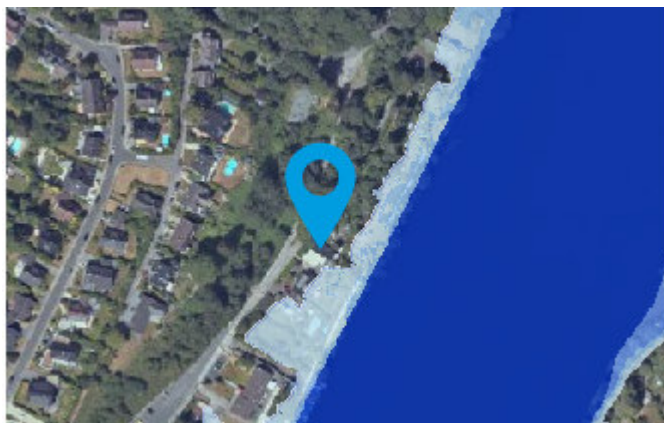
Erschließungsbeiträge	Die Erschließungsbeiträge sind soweit bekannt abgegolten.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Für die Liegenschaft besteht keine Eintragung in das Baulastenverzeichnis.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungs- verfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Darstellung im Flächen-nutzungsplan:	In dem wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Grünfläche dargestellt.



Festsetzungen im Bebauungsplan:	Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 (Bauen im Außenbereich) BauGB zu beurteilen. Hier sind Vorhaben nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und die entsprechenden Bestimmungen des Gesetzes zutreffen. Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz.
---------------------------------	--

NRW-Umweltdaten
Lärmkataster



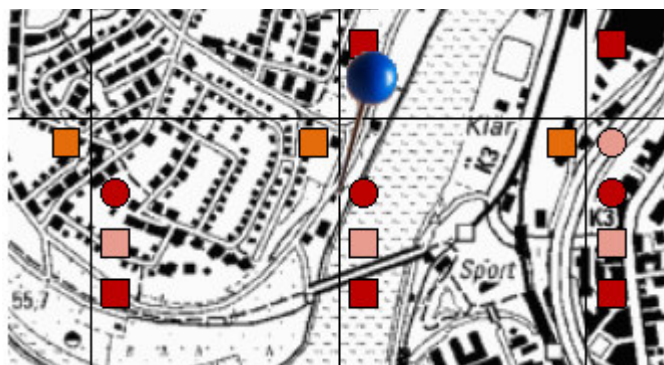


Hochwassergefahrenkarte, mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ 100)



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Gefährdungspotential
des Untergrundes in
NRW:



●	verlassene Tagesöffnung	Anzahl: 1
■	oberflächennaher Bergbau, belegt	bekannt
■	tagesnaher Bergbau, möglich	bekannt
■	Gasaustritt in Bohrungen	bekannt

Altlasten:

Soweit bekannt besteht keine Eintragung in das Altlastenkataster.

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

III. Gebäudebeschreibung

Die Bewertungsmerkmale des Gebäudes zum Stichtag der Wertermittlung nach den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Feststellungen wurden im Folgenden soweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung und offensichtlich sind. Eine Hausakte mit Plänen der aufstehenden Gartenlauben ist nicht vorhanden. Die Gartenlauben konnten **ausschließlich von außen besichtigt** werden. In welcher Qualität der Ausbau erfolgt ist, ist nicht bekannt.

Aufgrund der fehlenden Hausakte und nach Rücksprache mit dem Planungsamt konnte nicht abschließend geklärt werden, welche der Aufbauten genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind oder genehmigungsfrei sind. Das damit verbundene Risiko findet gesondert Berücksichtigung.

III.1 Gartenlauben und Nebengebäude

- | | |
|----------------|---|
| Gartenlaube 1: | In Mischbauweise errichtet, der Sockel ist soweit feststellbar massiv, die Wände sind nach Angabe des Pächters in Holzbauweise hergestellt, leicht geneigtes Flachdach mit Bitumenbahnen, Fassade mit unterschiedlichen Materialien verkleidet, Eingangstür Holz, Fenster zum Teil mit Rollläden. |
| Gartenlaube 2: | Systembauweise, in den Hang gebaut, leicht geneigtes Satteldach mit Bitumenbahnen, nach Auskunft des Pächters stand die Gartenlaube bei dem letzten Hochwasser weitestgehend unter Wasser und kann aufgrund der starken Durchfeuchtung nicht mehr genutzt werden. |
| Gartenlaube 3: | Systembauweise, Satteldach mit Metalleindeckung, Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, vergittert, soweit ersichtlich ist die Laube zum Stichtag bewohnt. Vor der Laube befindet sich eine kleine Fotovoltaikanlage. |
| Nebengebäude | Auf beiden Flurstücken befinden sich diverse kleinere Schuppen und Unterstände aus Holz in einfacher Bauweise und Qualität. |

III.2 Außenanlagen

- | | |
|---------------------------------------|---|
| Außenanlagen
Flurstück 168: | Zum Stichtag wird das Flurstück von dem Verband der Ruhrfischereigenossen-schaft als Stellplatz- und Wegefläche genutzt. Die Fläche ist zum Flurstück 169 durch einen Metaldoppelstabzaun getrennt und ausschließlich über die Flurstücke 501, 502 und 375 erschlossen. Die Stellplatz- und Wegefläche ist gepflastert, ansonsten befinden sich auf den Flurstück Bäume und Hecken. |
| Außenanlagen
Flurstück 44 und 169: | Das Flurstück ist gemeinsam mit dem Flurstück 169 eingefriedet, zwischen den Flurstücken besteht keine Trennung. Die Einfriedung besteht aus Metaldoppel-stabzaun, Hecken, Maschendrahtzaun sowie mehreren Zugangstoren (von der Straßenseite 4 und zum Leinpfad mindestens 1 Tor). Auf den Flurstücken befindet sich ein Baumbestand aus Laub- und Nadelbäumen, sowie Sträucher, Rasenflächen, Treppenanlagen und verschieden große Pflasterflächen, die Wegeflächen sind weitestgehend geschottert. |
- Die Fläche befindet sich in einem unterschiedlichen Pflegezustand, zum Teil werden an einigen Stellen diverse (nicht mehr im Gebrauch befindliche) Gegenstände gelagert, z.B. alte Boote, Wohnwagen, Stühle etc..

III.3 Zustand

Gartenlauben: Die Qualität und der Zustand der Gartenlauben ist, soweit ersichtlich als einfach zu beurteilen. Ggf. wurden asbesthaltige Materialien verbaut.

Nebengebäude: Die unterschiedlichen Schuppen und Unterstände sind als schlicht zu bewerten, da nicht abschließend geklärt werden konnte ob die Errichtung in dem Umfang zulässig ist und insbesondere aufgrund der sehr eingeschränkten Nutzbarkeit wird den Aufbauten kein Wert mehr beigemessen.

Allgemeine Anmerkung: *Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.*

III.4 Einschränkende Hinweise

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Daher wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Soweit Holzbalkendecken vorhanden sind, wurde ihr Zustand sowie der Balkenköpfe nicht untersucht. Untersuchungen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrfraß oder schadstoffbelastete Baustoffe (z.B. Asbest, Formaldehyd) wurden nicht vorgenommen.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

III.5 Baumassen und -Flächen

Ermittlung der Baumassen

Als Grundlage der Wertermittlung des Gebäudebestandes ist es zunächst erforderlich, die Baumassen des auf dem Grundstück vorhandenen Bestandes zu errechnen. Die Berechnung erfolgt nach den Vorschriften der Verordnung der Grundsätze zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken. Grundlage zur Berechnung sind die während des Ortstermins aufgenommenen Masse bzw. die den Bauplänen entnommenen.

Ermittlung der Geschossflächen

Unter den Geschossflächen sind die Bruttoflächen der einzelnen Nutzgeschosse einschl. der anteiligen Flächen für Mauerwerk, Treppenhäuser usw. zu verstehen. Bei Wohnbauten sind Haushaltskeller, Waschküche und dergl., die lediglich eine Hilfsfunktion haben, nicht zu bewerten.

III.5.1 Ermittlung der Flächen

Für die zu bewertende Liegenschaft liegt keine Bauakte vor. Die Flächen wurden auf Grundlage des Lageplans sachverständig ermittelt.

BGF	Gartenlaube 1 (im Katasterplan eingetragen)	rund	70,00 m ²
	Gartenlaube 2	rund	35,00 m ²
	Gartenlaube 3 (im Katasterplan eingetragen)	rund	40,00 m ²

IV. Verkehrswertermittlung

für das Grundstück in
 45259 Essen, Stauseebogen 29

Gemarkung Heisingen

Flur	Flurstück	Größe	
6	168	252,00 m ²	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Kleingarten
6	169	653,00 m ²	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Kleingarten
		21,00 m ²	Straßenverkehr
6	44	2 911,00 m ²	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Kleingarten
6	44	46,00 m ²	Straßenverkehr

zum Wertermittlungstichtag: 19. Juni 2024

Begründung der Grundstücksaufteilung:

Aufgrund der Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeit wird die Besitzung in folgende –qualitativ unterschiedlich- zu beurteilende Teilflächen aufgeteilt:

Teilfläche A: 252 m² (Flurstück 168)

Hierbei handelt es sich um den Flächenanteil der wertmäßig als Stellplatz- und Wegefläche beurteilt wird.

Teilfläche B.1: 653 m² (Flurstück 169)

Hierbei handelt es sich um den Flächenanteil der wertmäßig als Freizeit- und Erholungsfläche, Kleingarten beurteilt wird.

Teilfläche B.2: 21 m² (Flurstück 169)

Hierbei handelt es sich um den Flächenanteil der wertmäßig als Straßenfläche beurteilt wird.

Teilfläche C.1: 2 911 m² (Flurstück 44)

Hierbei handelt es sich um den Flächenanteil der wertmäßig als Freizeit- und Erholungsfläche, Kleingarten beurteilt wird.

Teilfläche C.2: 46 m² (Flurstück 44)

Hierbei handelt es sich um den Flächenanteil der wertmäßig als Straßenfläche beurteilt wird.

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

Die Verfahrenswahl richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles (§12 Abs. 1 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des Wertes bebauter Grundstücke stehen neben dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) das Ertragswertverfahren (§§ 27 -34) und das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) zur Verfügung. Der Bodenwert wird in der Regel durch Preisvergleich ermittelt gem. § 40 ImmoWertV. Hierbei können auch geeignete, aus Vergleichskaufpreisen abgeleitete Richtwerte herangezogen werden. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies und nach dem Kommunalabgabengesetz kanalanschlussbeitragsfreies Grundstück im unbebauten Zustand. Die in diesem Wertgutachten verwendeten Geschossflächenzahlen (GFZ) beziehen sich auf die Definitionen der Baunutzungsverordnung von 1986.

Die Auswahl der Bewertungsverfahren hängt von Verhältnissen des jeweiligen Falles ab. Soweit Ertragsverhältnisse verkehrsüblicherweise für ein Objekt von entscheidender Bedeutung sind, wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens nicht verzichtet werden können.

Bei der Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren werden unter Beachtung der § 31 ImmoWertV Mieten und Pachten zugrunde gelegt, die unter Berücksichtigung des Zustandes angemessen und nachhaltig erzielbar waren.

Die sicherste Bestimmung des Verkehrswertes ist durch Vergleichswertverfahren gegeben, wenn hierzu ausreichende Werte zur Verfügung stehen.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 39) zu berücksichtigen. (2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38) zu ermitteln.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

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 der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

IV.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens und des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Diese Verfahren tragen den hier vorliegenden Gegebenheiten am besten Rechnung; die zugrunde zu legenden Einzelansätze beruhen auf Erfahrungssätzen, die mit Hilfe von Vergleichen und Marktanalysen abgeleitet sind.

Die bei dem Vergleichswertverfahren zugrunde gelegten Einzelansätze beruhen auf Erfahrungssätzen, die mit Hilfe von Vergleichen und umfangreichen Marktanalysen durch den Gutachterausschuss der Stadt Essen abgeleitet sind.

Der Wert des Grundes und Bodens wird nach dem Vergleichswertverfahren unter Verwendung von Bodenrichtwerten abgeleitet. Die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften des zu beurteilenden Grundstücks, insbesondere Unterschiedlichkeiten der Lage sowie der baulichen und wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit, werden marktkonform berücksichtigt.

Insbesondere ist hierbei die unterschiedliche bauliche Nutzbarkeit des Grundstückes zu beurteilen, wofür im Wege einer durchgreifenden Marktanalyse Umrechnungskoeffizienten ermittelt und vom Gutachterausschuss der Stadt Essen veröffentlicht wurden.

IV.2 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich (lila Bodenrichtwerte)

Im planungsrechtlichen Außenbereich ist eine bauliche Nutzung nur in den in § 35 BauGB genannten Fällen zulässig. Für die bebauten Flächen im Außenbereich – Wohnen – hat der Gutachterausschuss zonale Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich ermittelt.

Diese Bodenrichtwerte gelten für Grundstücke mit folgenden Merkmalen

- überwiegend Wohnnutzung
- Wohngebäude genießt Bestandschutz
- keine landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücke
- ein- bis zweigeschossige Bauweise.

Die Größe des Baulandanteils des Grundstücks ist sachgerecht zu ermitteln und der vorhandenen Bepflanzung (z.B. überbaute Fläche des Wohnhauses i.V. mit GRZ = 0,2) anzupassen. Die Grundstücksgröße ist im Bereich der Wohnnutzung bis maximal 1.500 m² anzusetzen.

Die Qualität der Grundstücksteile, die über den Baulandanteil hinausgehen (Hausgarten, Obstwiesen, land- und forstwirtschaftliche Flächen) ist selbständig zu bestimmen und ihrer Nutzung wertmäßig einzustufen.

Es wird angenommen, dass die Erschließung gesichert und ein Anschluss an einen öffentlichen Kanal besteht.

Aufgrund der Lage im Außenbereich besteht keine Erschließungsbeitragspflicht.

Soweit kein Anschluss an einen Kanal besteht, ist ein Abschlag in Höhe der Mehraufwendungen für die jetzige als auch zukünftige Abwasserbeseitigung (feste Grube, Verrieselung, biologische Kleinkläranlage etc. – zukünftig Kanalanschlussbeitrag) bei der Wertermittlung sachverständig zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte für Nichtbauland

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (braune Bodenrichtwerte)

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wurden jeweils „braune“ Bodenrichtwerte für Ackerland und ackerfähiges Grünland (A) sowie Dauergrünland (GR) ermittelt. Mit der Darstellung des Bodenrichtwerts ist keine qualitative Aussage verbunden, welche Nutzung im Einzelfall möglich ist.

Gemäß § 14 Absatz 4 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ohne den Wertanteil für den Aufwuchs ausgewiesen. Für die Zuordnung zu den Kategorien „Ackerland“ bzw. „Grünland“ sind die nachhaltigen Nutzungsmöglichkeiten und ggf. die Einstufung nach der im Liegenschaftskataster enthaltenen Bodenschätzung maßgeblich.

Die Bodenrichtwerte stellen das im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr orts- und marktübliche Preisniveau dar. Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke gelten für Flächengrößen ab 1 ha, d.h. für Flächen, deren Verkauf wegen ihrer Größe dem Genehmigungsvorbehalt des nordrhein-westfälischen Ausführungsgesetzes zum Grundstücksverkehrsgesetz unterliegen. Kleinere Flächen der Landwirtschaft, die sich durch ihre landschaftliche Lage, ihre Nähe zu Siedlungsgebieten, ihre Verkehrsanbindung oder ihre Nutzung auch für außerlandwirtschaftliche Zwecke eignen, werden zum Teil zu deutlich abweichenden Preisen gehandelt, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine hierhin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung zu erwarten ist. Nicht anzuwenden sind die Werte auf Flächen, die durch planungsrechtliche oder sonstige Festsetzungen oder Vorgaben oder durch landschafts- oder naturschutzrechtliche Bestimmungen wertrelevant eingeschränkt oder aufgewertet sind. Ebenfalls nicht heranzuziehen sind sie für landwirtschaftliche Hofstellen, Altenteile und Grundstücke mit sonstigen baulichen Anlagen im Außenbereich. Für solche Flächen ist in der Regel eine sachverständige Einschätzung der Grundstücksqualität sowie der weiteren wertrelevanten Eigenschaften erforderlich.

Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (grüne Bodenrichtwerte)

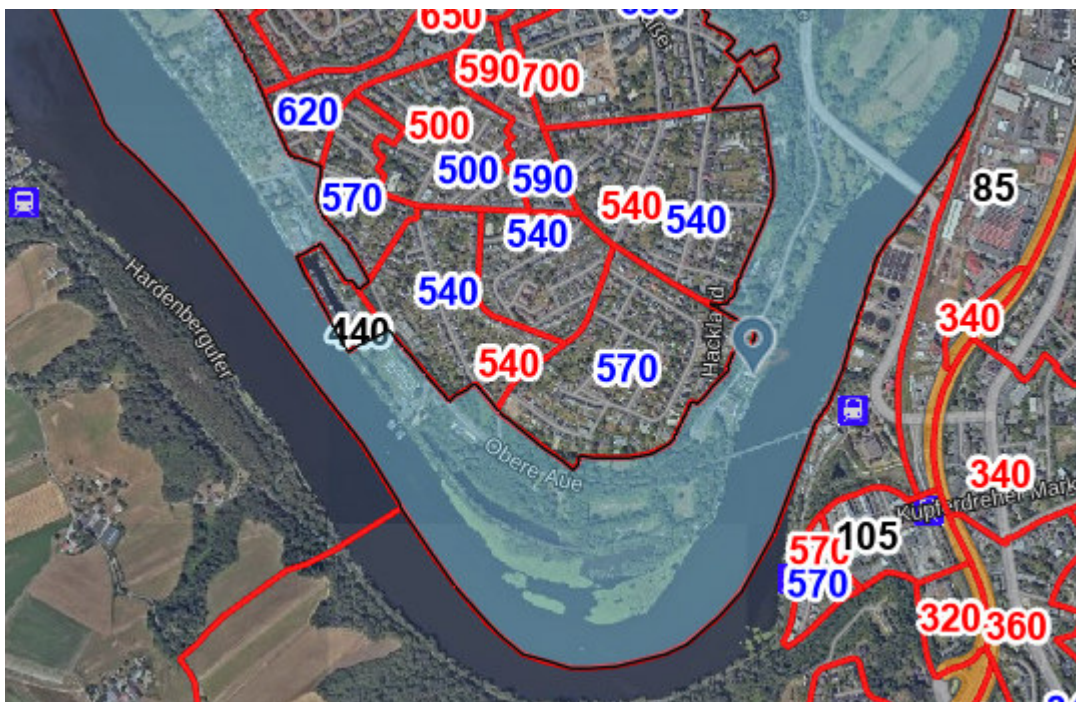
Für Flächen der Forstwirtschaft wurden „grüne“ Bodenrichtwerte ermittelt.

Gemäß § 14 Absatz 4 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ohne den Wertanteil für den Aufwuchs ausgewiesen.

Als Sonstige Flächen genutzte Grundstücke (türkise Bodenrichtwerte)

Für sonstigen Flächen wie Dauerkleingärten, Friedhöfe, Freiflächen, Parkanlagen und Messe Parkplätze wurden Bodenrichtwertzonen ermittelt und teilweise als „türkise“ Bodenrichtwertzonen ausgewiesen.

Eine Zonenbildung erfolgte ab einer bestimmten Flächengröße (ca. 5 ha) und / oder bei einer entsprechenden Bebauungsplanausweisung. Ansonsten sind derartige Nutzungen in andere Bodenrichtwertzonen integriert; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.



Der Bodenrichtwert beträgt in der Stadt Essen (BRW-Nr.: 69020)
 zum Stichtag 01.01.2024 = 330,00 €/m²

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Baufläche/Baugebiet	= Bebaute Fläche im Außenbereich
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= I-II

Der Bodenrichtwert beträgt in der Stadt Essen (BRW-Nr.: 66401)
 zum Stichtag 01.01.2024 = 0,70 €/m²

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	= forstwirtschaftliche Fläche
-------------	-------------------------------

4.2.1.2 Außeragrarisches genutzte Freiflächen

Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (außeragrarisches genutzte Freiflächen) sind dadurch geprägt, dass sie über ihre land- oder forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommen, aber nicht die Qualität von Bauerwartungsland oder Rohbauland aufweisen. Die besondere Eignung der Flächen kann sich aus der Nähe zu städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen (Ausstrahlungsbereich) oder aus der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere in einer landschaftlich schönen Gegend mit guten Verkehrsanbindungen, ergeben. Diese Flächen wurden auch als begünstigtes Agrarland bezeichnet. Für die Auswertung sind Kaufpreise aus den Jahren 2014 bis 2023 verwendet worden.

	Anzahl	Kaufpreis [€/m²]			Fläche [m²]		
		Median	von	bis	Median	von	bis
Flächen ≤ 1.500 m²	139	19	5	115	400	70	1.440
Flächen > 1.500 m² und < 10.000 m²	35	10	2	30	3.150	1.700	9.860
Flächen ≥ 10.000 m²	13	8	1	30	18.300	10.120	37.130

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2024 wie folgt geschätzt:

Teilfläche A: 252 m² (Flurstück 168)

Hierbei handelt es sich um den Flächenanteil der wertmäßig als Stellplatz- und Wegefläche beurteilt wird. Unterlagen für eine Verpachtung liegen nicht vor. Nach Auskunft des Miterben erfolgen keine Zahlungen für die Nutzung der Teilfläche.

Aufgrund der Lage im Außenbereich, der Nutzung, sowie der Eintragungen im Abt. II (s. Seite 5), halte ich für die zu bewertende Teilfläche in Anlehnung an die Kaufpreise für außeragrarisches genutzte Freiflächen **10,00 €/m²** für sachgerecht. Das Areal ist zum Stichtag ausschließlich über die Flurstücke 501, 502 und 375 erschlossen.

- Stellplatz- und Wegefläche
 $252,00 \text{ m}^2 \cdot 10,00 \text{ €/m}^2 = 2\,520 \text{ €}$

Grundstücksgröße: **252,00 m²** Bodenwert unbelastet: rund **2 500 €**

Teilfläche B.1: 653 m² (Flurstück 169)

Hierbei handelt es sich um den Flächenanteil der wertmäßig als Freizeit- und Erholungsfläche, Kleingarten beurteilt wird.

In Essen liegt der Wert für Kleingartenanlagen bei rund 19 €/m². Bei der zu bewertenden Teilfläche handelt es sich um **keine** klassische Kleingartenanlage. Aufgrund der Topographie, dem Überflutungsrisikos (s. Seite 7), sowie der Eintragungen im Abt. II (s. Seite 5) einerseits, der unmittelbaren Nähe zum Baldeneysee andererseits, halte ich in Anlehnung an die Kaufpreise für außeragrarisches genutzte Flächen (≤ 1.500 m²), **10,00 €/m²** für sachgerecht.

- Freizeit- und Erholungsfläche, Kleingarten
 $653,00 \text{ m}^2 \cdot 10,00 \text{ €/m}^2 = 6\,530 \text{ €}$

Grundstücksgröße: **653,00 m²** Bodenwert unbelastet: rund **6 500 €**



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Teilfläche B.2: 21 m² (Flurstück 169)

Hierbei handelt es sich um den Flächenanteil der wertmäßig als Straßenfläche beurteilt wird.

Für öffentliche Erschließungsflächen gibt es keinen Markt, unter Berücksichtigung der Größe sowie der Verkehrssicherungspflicht wird der Fläche aus sachverständiger Sicht kein Wert beigemessen.

– Straßenfläche

Grundstücksgröße: **21,00 m²** Bodenwert unbelastet: rund **0 €**

Teilfläche C.1: 2 911 m² (Flurstück 44)

Hierbei handelt es sich um den Flächenanteil der wertmäßig als Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Kleingarten beurteilt wird.

Bei der zu bewertenden Teilfläche handelt es sich um **keine** klassische Kleingartenanlage. Aufgrund der Topographie, dem Überflutungsrisikos (s. Seite 7), sowie der Eintragungen im Abt. II (s. Seite 5) einerseits, der unmittelbaren Nähe zum Baldeneysee andererseits, halte ich in Anlehnung an die Kaufpreise für außeragrarisches genutzte Freiflächen (> 1.500 m² und < 10.000 m²), **8,00 €/m²** für sachgerecht.

– Freizeit- und Erholungsfläche, Kleingarten

$$2\,911,00\text{ m}^2 \cdot 8,00\text{ €/m}^2 = 23\,288\text{ €}$$

Grundstücksgröße: **2 911,00 m²** Bodenwert unbelastet: rund **23 300 €**

Teilfläche C.2: 46 m² (Flurstück 44)

Hierbei handelt es sich um den Flächenanteil der wertmäßig als Straßenfläche beurteilt wird.

Für öffentliche Erschließungsflächen gibt es keinen Markt, unter Berücksichtigung der Größe sowie der Verkehrssicherungspflicht wird der Fläche aus sachverständiger Sicht kein Wert beigemessen.

– Straßenfläche

Grundstücksgröße: **46,00 m²** Bodenwert unbelastet: rund **0 €**

IV.3 Sachwertermittlung Flurstück 44

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 – 41 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 36) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 Absatz 3 zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 37) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 38 und 39 sind entsprechend anzuwenden.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. (2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

BAUNEBEINKOSTEN

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Der Ansatz kann den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen werden.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

WERTMINDERUNG

Die Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

a) Wegen Alters

Die Alterswertminderung wird außer für Gewerbegebäude nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das jeweils gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert.

IV.3.1 Gartenlaube 1

Die Nutzungsdauer für Gartenlauben liegt üblicherweise bei 40 Jahren. Der Zeitpunkt der Errichtung ist nicht bekannt. Aufgrund der Bauweise halte ich aus sachverständiger Sicht eine Restnutzungsdauer von 5 Jahren für sachgerecht.

Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten zum Stichtag der Wertermittlung:

Für Gartenlauben wurden keine separaten NHK-Kosten veröffentlicht, als Grundlage für die Ermittlung wird die NHK für Einfamilienhäuser der Standardstufe 1 als sachgerecht angenommen. Die Ausstattung der Gartenlaube entspricht im Mittel der Standardstufe 1. Die genaue Auswertung hat 882 €/m² BGF (NKH Einfamilienhaus Typ 2.23) ergeben.

Typ			Ausstattung					Auswahl
			1	2	3	4	5	
	1.23	freistehende Einfamilienhäuser	920	1025	1180	1420	1775	
	2.23	Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1105	1335	1670	100%
	3.23	Reihenmittelhäuser	810	900	1035	1250	1560	

Der Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag Juni 2024 beträgt gemäß den Veröffentlichungen des statistischen Bundesamtes 182,7.

= 882 * 182,7/100 = rund **1 611 €/m²** Brutto Baukosten

* Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag
 70,00 m² BGF * 1 611 €/m² BGF 112 770 €

* Wertminderung wegen Alters (lineare Alterswertminderung)
 Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre
 wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 5 Jahre
 87,50 % des Herstellungswerts (incl. Baunebenkosten)
 - 98 674 €

Gebäudewert (incl. Baunebenkosten) 14 096 €

IV.3.2 Gartenlaube 2

Aufgrund des baulichen Zustands unter Berücksichtigung der Durchfeuchtung wird der Laube kein Wert mehr beigemessen. Die Rückbaukosten werden gesondert berücksichtigt.

IV.3.3 Gartenlaube 3

Aufgrund der Bauweise halte ich aus sachverständiger Sicht eine Restnutzungsdauer von 5 Jahren für sachgerecht.

Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten zum Stichtag der Wertermittlung:

Typ			Ausstattung					Auswahl
			1	2	3	4	5	
	1.23	freistehende Einfamilienhäuser	920	1025	1180	1420	1775	100%
	2.23	Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1105	1335	1670	
	3.23	Reihenmittelhäuser	810	900	1035	1250	1560	

Die Ausstattung der zu bewertenden Liegenschaft entspricht im Mittel der Standardstufe 1. Die genaue Auswertung hat 946 €/m² BGF (NKH Einfamilienhaus Typ 1.23) ergeben. Für das Satteldach halte ich einen Zuschlag von 5% für sachgerecht.

$$= 946 * 1,05 * 182,7/100 = \text{rund } \mathbf{1\,815\, €/m^2} \text{ Brutto Baukosten}$$

$$\begin{array}{l} * \text{ Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag} \\ 40,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1\,815 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{array} \quad 72\,600 \text{ €}$$

$$\begin{array}{l} * \text{ Wertminderung wegen Alters (lineare Alterswertminderung)} \\ \text{Gesamtnutzungsdauer} \quad 40 \text{ Jahre} \\ \text{wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt)} \quad 5 \text{ Jahre} \\ 87,50 \% \text{ des Herstellungswerts (incl. Baunebenkosten)} \end{array} \quad \underline{- \quad 63\,525 \text{ €}}$$

$$\text{Gebäudewert (incl. Baunebenkosten)} \quad 9\,075 \text{ €}$$

IV.3.4 Zusammenfassung der Sachwerte

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	
Gartenlaube 1	14 096 €
Gartenlaube 3	9 075 €
Schuppen und Unterstände pauschal	5 000 €
Wert der Außenanlagen, Zaunanlage, Pflasterflächen etc. pauschal, anteilig	10 000 €
Bodenwert Teilfläche B	<u>23 300 €</u>
Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)	61 471 €

* Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Rückbau- und Entsorgungskosten für die
Gartenlaube 2 (ggf. asbesthaltig), pauschal - 15 000 €
- Risikoabschlag für Entsorgungskosten
diverse auf dem Flurstück gelagerter Gegenstände,
z.B. alte Boote, Wohnwagen, Stühle etc.. - 20 000 €
- Anpassung an den Grundstücksmarkt

Für die zu bewertende Liegenschaft stehen keine Vergleichsfaktoren in der Literatur zur Verfügung. Da die Legalität der aufstehenden Bauten sowie deren Nutzung nicht vollumfänglich geklärt werden konnte und auch unter Berücksichtigung der bestehenden Überbauung der Gartenlaube 1, halte ich insgesamt einen Risikoabschlag von 10% für sachgerecht.

$$\begin{array}{l} 61\,471 * 0,10 \end{array} \quad \underline{- \quad 6\,357 \text{ €}}$$

Marktangepasster Sachwert	20 324 €
rd.	20 000 €

V. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Vergleichs- und Sachwertes liegen.

für das Grundstück in 45259 Essen, Stauseebogen

Gemarkung Heisingen

Flur	Flurstück	Größe
6	168	252,00 m ²

zum Wertermittlungstichtag: 19. Juni 2024

2 500 €

in Worten: zweitausend fünfhundert EURO

für das Grundstück in 45259 Essen, Stauseebogen

Gemarkung Heisingen

Flur	Flurstück	Größe
6	169	674,00 m ²

zum Wertermittlungstichtag: 19. Juni 2024

6 500 €

in Worten: sechstausend fünfhundert EURO

für das Grundstück in 45259 Essen, Stauseebogen 29

Gemarkung Heisingen

Flur	Flurstück	Größe
6	168	252,00 m ²

zum Wertermittlungstichtag: 19. Juni 2024

20 000 €

in Worten: zwanzigtausend EURO

Dipl. - Ing. Dipl. - Des. Sabine Berchem

Vereidigte Sachverständige der IHK Essen/ Mülheim/ Oberhausen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Haskens Land 65 • 45355 Essen • Tel. : 02 01 / 61 41 160 • Fax : 02 01 / 61 41 163 • email: sb@sberchem.de

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Essen, 03.12.2024

Sabine Berchem

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.

IX. Lageplan**Stadt Essen
Katasteramt**

Lindenallee 10
45127 Essen

Flurstück: 44
Flur: 7
Gemarkung: Heisingen
Stauseebogen 29, Essen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

- mit kommunalen Ergänzungen -
Stadtgrundkarte 1:1000

Erstellt: 04.12.2024
Zeichen: EI-Nr. 3708

