



Wendorff • Tourainer Ring 4 • 45468 Mülheim an der Ruhr

Dipl.-Ing.
Eike Jürgen Wendorff
ArchitektVon der IHK für Essen,
Mülheim an der Ruhr,
Oberhausen zu Essen
öffentlich bestellter und
vereidigter Sach-
verständiger für die
Bewertung von bebauten
und unbebauten Grund-
stückenVon der Architekten-
kammer NRW öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger für
Honorare für Leistungen
der Architekten, Innen-
architekten, Landschafts-
architekten, Stadtplaner
und IngenieureMitglied in der Sachver-
ständigen-Gemeinschaft
Bauwesen SGB.**ANONYMISIERTES GUTACHTEN**

Auftraggeber	Amtsgericht Essen Zweigertstraße 52 45130 Essen	
Auftrag	Zeichen: 183 K 1/25	Datum: 23. Mai 2025
Objekt/Titel	Bebautes Grundstück Zum Felsbüschken 22 in 45257 Essen	
Thema	V e r k e h r s w e r t	
Umfang	32 Seiten Text 14 Seiten Anlagen	6 Ausfertigungen -- Ausfertigung

Unbelasteter Verkehrswert	596.000 €
Reallast	6.500 €

Verteiler	6 x Amtsgericht 1 x PDF-Datei 1 x PDF-Datei (anonymisierte Internetversion)	
Bearbeitung	Zeichen: GWG 032-25 We - Te	Datum: 28. Juli 2025

Wendorff
Bausachverständige
Tourainer Ring 4
45468 Mülheim a. d. RuhrTelefon (0208) 48 80 29
Telefax (0208) 48 65 97www.wendorff-sv.de
info@wendorff-sv.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	
1.1	Auftrag und Zweck des Gutachtens	Seite 4
1.2	Grundstücksdaten	Seite 4
1.3	Verfahrensbeteiligte	Seite 4
1.4	Ortsbesichtigung	Seite 5
1.5	Wertermittlungstichtag	Seite 5
1.6	Qualitätsstichtag	Seite 5
1.7	Allgemeine Wertverhältnisse	Seite 6
1.8	Bau- und Unterhaltungszustand	Seite 6
1.9	Mietverhältnisse	Seite 6
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	
2.1	Lage- und Grundstücksbeschreibung	Seite 7
2.2	Baubeschreibung	Seite 10
2.3	Außenanlagen	Seite 13
3	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	
3.1	Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften	Seite 14
3.2	Spezielle Grundlagen	Seite 14
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	Seite 16
4	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	
4.1	Definition des Verkehrswertes	Seite 18
4.2	Mögliche Wertermittlungsverfahren	Seite 18
4.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 19



5	VORLÄUFIGER SACHWERT	
5.1	Bodenwert	Seite 20
5.2	Bauwert	Seite 21
5.3	Garage	Seite 23
5.4	Außenanlagen	Seite 24
5.5	Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes	Seite 25
5.6	Marktanpassung	Seite 25
6	VORLÄUFIGER VERGLEICHSSWERT	
6.1	Vorliegender Immobilienrichtwert	Seite 27
6.2	Ableitung des Ausgangswertes pro m ²	Seite 27
6.3	Zu- und Abschläge	Seite 28
6.4	Vorläufiger Vergleichswert	Seite 29
7	VERKEHRSWERT	
7.1	Vorläufiger Sachwert	Seite 30
7.2	Vorläufiger Vergleichswert	Seite 30
7.3	Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 30
7.4	Verkehrswert	Seite 31
8	WERT DER REALLAST	Seite 32

Anlagen:

- 1 - Stadtplan
- 2 - Lageplan M 1:1000
- 3 - Wohnflächenermittlung aus der Bauakte
- 4 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- 5 - Fotos
- 6 - Zeichnungen aus der Bauakte



1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auf Grund des Beschlusses vom 23. Mai 2025 beauftragte mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben gleichen Datums, ein Gutachten über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks Zum Felsbüschken 22 in 45257 Essen zu erstatten.

Das Gutachten soll der Zwangsversteigerung des Grundstücks zu Grunde gelegt werden.

1.2 Grundstücksdaten

Grundbuch	von Kupferdreh beim Amtsgericht Essen-Steele, Blatt 4418
-----------	--

Kataster	Gemarkung Kupferdreh, Flur 5, Flurstück 494 (Gebäude- und Freifläche, Zum Felsbüschken 22)
----------	--

Größe	Laut Grundbuch	534 m ²
-------	----------------	--------------------

1.3 Verfahrensbeteiligte

Die Verfahrensbeteiligten sind dem Amtsgericht Essen bekannt.



1.4 **Ortsbesichtigung**

Mit Schreiben vom 11. Juni 2025 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht bat ich zum Ortstermin für

Freitag, den 4. Juli 2025, 8:45 Uhr.

Ich habe bei diesem Termin das Grundstück und die Bebauung besichtigt, in ein Handdiktiergerät verständlich ein Protokoll über die örtlichen Feststellungen diktiert und unter anderem die diesem Gutachten beigefügten Fotos gemacht. Das Protokoll habe ich zu meinen Akten genommen.

An der Besichtigung nahmen der Antragsgegner sowie der Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin teil.

Der Antragsgegner widersprach jeglicher Nutzung von Fotos für Veröffentlichungen aus dem privaten Bereich.

1.5 **Wertermittlungsstichtag**

Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens ist das Datum der Ortsbesichtigung, nämlich der

4. Juli 2025.

1.6 **Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.



1.7 **Allgemeine Wertverhältnisse**

Bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, z. B. der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebietes, verweise ich u. a. auf die aktuellen Veröffentlichungen der folgenden Einrichtungen und Institutionen:

- Stadt Essen, www.essen.de
- Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, www.lids-nrw.de
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, www.wirtschaft.nrw.de
- Bundesagentur für Arbeit, www.arbeitsagentur.de
- Deutsche Bundesbank, www.bundesbank.de
- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, www.bmwk.de

1.8 **Bau- und Unterhaltungszustand**

Die Angaben über den Bau- und Unterhaltungszustand beruhen auf Feststellungen, die bei der Ortsbesichtigung nach Augenschein getroffen wurden. Einzelheiten wie Dachdeckung, Fenster, Türen, Heizung, Sanitärinstallation, Beleuchtung, Elektroinstallation usw. wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft und vorhandene Abdeckungen nicht entfernt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden sind deshalb möglicherweise unvollständig und somit unverbindlich.

1.9 **Mietverhältnisse**

Nach Feststellungen beim Ortstermin wird das Bewertungsobjekt vom Antragsgegner eigengenutzt.



2 O B J E K T B E S C H R E I B U N G

2.1 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl	Kreisfreie Stadtgemeinde Essen, zum Wert- ermittlungstichtag ca. 590.000 Einwohner.
Lage im Stadtgebiet	Im Ortsteil Kupferdreh gelegen, ca. 9 km Luftlinie südöstlich des Stadtzentrums von Essen.
Wohn- und Geschäftslage	Mittlere bis gute Wohnlage an einer Wohn- und Spielstraße.
Bebauung des Nahbereichs	Das Bewertungsobjekt ist Bestandteil einer Siedlung in vergleichbarer Baustruktur überwiegend mit Doppelhäusern.
Anbindung an das Straßennetz	Über diverse Nebenstraßen erreicht man die östlich verlaufende A 44 an der An- schlussstelle Essen-Kupferdreh. Diese führt im weiteren Verlauf als B 227 zur Essener Innenstadt.
Öffentlicher Nahverkehr	Haltestellen von Buslinien sind an der Süd- ostecke der Siedlung „Dilldorfer Höhe“ in fußläufiger Entfernung zu erreichen. Der S- Bahnhof Essen-Kupferdreh befindet sich Luftlinie ca. 1 km nordöstlich.



Versorgungs- einrichtungen	Versorgungseinrichtungen des täglichen sowie teilweise auch des überregionalen Bedarfes befinden sich im Stadtteil. Im Übrigen wird auf die nordwestlich gelegene Essener Innenstadt verwiesen.						
Naherholungs- möglichkeiten	<p>Der Ortsteil Essen-Kupferdreh ist von umfangreichen Grünflächen umgeben. Außerdem erreicht man wenige 100 m nördlich die Erholungsbereiche an der Ruhr.</p> <p>Rückseitig grenzt an das Bewertungsobjekt die Grünfläche rund um den Wieselbach an.</p>						
Grundstücks- gestalt und -Form	<p>Das Grundstück ist im Wesentlichen rechteckig, am hinteren Grundstücksende schräg geschnitten. Die Form ist für eine Bebauung grundsätzlich zweckmäßig, allerdings überdurchschnittlich tief.</p> <table><tr><td>Straßenfront</td><td>ca. 9,00 m</td></tr><tr><td>Mittlere Breite</td><td>ca. 9,00 m</td></tr><tr><td>Mittlere Tiefe</td><td>ca. 59,50 m</td></tr></table>	Straßenfront	ca. 9,00 m	Mittlere Breite	ca. 9,00 m	Mittlere Tiefe	ca. 59,50 m
Straßenfront	ca. 9,00 m						
Mittlere Breite	ca. 9,00 m						
Mittlere Tiefe	ca. 59,50 m						
Straßenausbau	<p>Die Straße „Zum Felsbüschken“ ist mit Betonsteinen befestigt, beleuchtet und als Wohn- und Spielstraße gestaltet.</p> <p>Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.</p>						



Immissionen	Lageuntypische Schall- und Geruchsimmissionen z.B. von Gewerbebetrieben wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
Bergbau	<p>Hinweise auf bergbauliche Einflüsse ergeben sich weder aus den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung noch aus den vorgelegten Unterlagen. Vor diesem Hintergrund unterstelle ich, dass aus eventuellem ehemaligem Bergbau Einwirkungen nicht mehr zu erwarten sind.</p> <p>Allerdings ist im amtlichen Lageplan nördlich eine Fläche vermerkt, in der „besondere bauliche Vorkehrungen gegen Einwirkungen des Bergbaus erforderlich“ sind.</p> <p>Zur endgültigen Abklärung wäre ein entsprechendes Fachgutachten einzuholen. Weitere Auskünfte erteilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in Dortmund.</p>
Hochwasser	Das Grundstück liegt nicht im Hochwassergefahrenggebiet.
Altlasten	Auf Altlasten ergaben sich bei der Ortsbesichtigung keine Hinweise. Entsprechende Untersuchungen sind jedoch nicht Gegenstand dieses Gutachtens.



Bodenbeschaffenheit	Untersuchungen zur Bodengüte und Eignung als Baugrund oder schädliche Bodenveränderungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden nicht durchgeführt. Aus den möglichen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ergeben sich jedoch keine Anzeichen für Einschränkungen. Ich ermittle den Verkehrswert unter der Annahme einer mit den Bodenrichtwerten vergleichbaren Beschaffenheit. Zur endgültigen Abklärung wäre ein entsprechendes Fachgutachten einzuholen.
---------------------	---

2.2 **Baubeschreibung**

2.2.1 **Allgemeine Angaben**

Gebäudeart und Nutzung	Zweigeschossige, nicht unterkellerte Doppelhaushälfte mit Flachdach.
------------------------	--

Straßenseitig rechts eine überdurchschnittlich tiefe Garage.

Baujahr	Laut Bauakte Fertigstellung im Juni 2016.
---------	---

2.2.2 **Rohbau / Fassaden**

Konstruktionsart	Massiv.
------------------	---------

Fundamente	Vermutlich Beton bzw. Stahlbeton
------------	----------------------------------



Bodenplatte	Beton bzw. Stahlbeton
Kellerwände	Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Außenwände	Vermutlich Mauerwerk, gegebenenfalls auch Stahlbeton.
Innenwände	Vermutlich Mauerwerk oder Stahlbeton, gegebenenfalls ergänzt durch leichte Trennwände.
Geschossdecken	Stahlbeton.
Dachkonstruktion	Laut Bauzeichnung Flachdach in Stahlbeton
Dacheindeckung / Dachrand	Flachdachabklebung mit Solarthermie. Flachdachentwässerung über Zinkblech-Fallrohre.
Geschosstreppen	Massivkonstruktion
Ver- und Entsorgung	Wasser-, Abwasser-, Gas- und Stromanschluss. Anschluss an die städtische Kanalisation.
Fassaden	Im Erdgeschoss vermutlich hinterlüftete Ziegelfassade, im Obergeschoss Wärmedämm-Verbundsystem.

2.2.3 **Ausstattungsstandard**

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und
---------	---



elektrisch betriebenen Rollläden.

Sanitäre Ausstattung	<p>In der Gäste-Toilette Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartaste sowie Waschbecken mit Einhandarmatur.</p> <p>Im Badezimmer des Obergeschosses Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartaste, Doppelwaschbecken mit zwei Einhandarmaturen, Badewanne mit Duschkopf und Einhandarmatur. Des Weiteren verglaste, bodengleiche Dusche mit Einhandarmatur sowie Handbrause und Regendusche.</p>
Innenwandbekleidung der Nassräume	<p>Überwiegend Fliesensockel. Im Gäste-WC teilweise Holzverkleidung, im Duschbereich des Sanitärraums Fliesen in entsprechender Höhe.</p>
Türen	<p>Holztüren weiß in Futter und Bekleidung</p>
Bodenbeläge	<p>Sanitärräume gefliest, ansonsten Kunststoff- oder Vinylbelag als sogenanntes „Öko-PVC“.</p>
Heizung	<p>Gastherme mit Warmwasserspeicher.</p> <p>Wärmeverteilung über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen.</p>
Elektroinstallation	<p>Großflächenschalter und -dosen in baujahrstypischer Anzahl.</p>



Innentreppe	Halbrund gewendelte Treppe in Massivkonstruktion mit Natursteinbelag. Außenseitig Stahlgeländer, innenseitig verputzte Brüstung.
-------------	--

2.2.4 **Baulicher Zustand**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes ist im Wesentlichen gut. Allerdings haben sich oberhalb mehrerer Türen senkrechte Risse gebildet. Außerdem lässt sich ein Kunststoffbehälter als Notüberlauf des Heizungssystems nur mit erheblichem Aufwand leeren.

2.2.5 **Energetische Eigenschaften**

Einen Energieausweis habe ich nicht erhalten.

2.3 **Außenanlagen**

Befestigung	Straßenseitiger Zugangs- und Zufahrtsbereich mit Betonverbundsteinen.
-------------	---

Rückseitig befestigte Terrasse sowie kleiner, befestigter Sitzbereich im Garten.

Einfriedung	Teilweise Stahlzaun, teilweise Hecken und Büsche.
-------------	---

Aufwuchs und Sonstiges	Im Garten im Wesentlichen Rasenfläche. Kleiner Spielplatz sowie Gartengerätehaus mit überdachter Terrasse in Holzkonstruktion. Dort Elektroanschluss.
------------------------	---



3 GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

3.1 **Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften**

Die Grundsätze zur Wertermittlung werden im Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Dezember 2023, geregelt.

Für die Ermittlung des Wertes von Grundstücken ist außerdem die von der Bundesregierung auf Grund der Ermächtigung des § 199 Abs. 1 BauGB erlassene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) anzuwenden.

Diese trat am 1. Januar 2022 in Kraft und muss unabhängig vom Wertermittlungsstichtag herangezogen werden.

3.2 **Spezielle Grundlagen**

Diesem Gutachten liegen weiterhin zu Grunde:

Grundbuch	Mit dem Auftrag stellte mir das Amtsgericht Essen einen beglaubigten Auszug des Grundbuches von Kupferdreh beim Amtsgericht Essen-Steele, Blatt 4418, zur Verfügung.
-----------	--



Baulastenverzeichnis	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen vom 11. Juni 2025 (Anlage 4).
Öffentliche Mittel	Die Stadt Essen teilte mit Schreiben vom 5. Juni 2025 mit, dass das Objekt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 in der geltenden Fassung noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen unterliegt.
Zeichnungen	Die Bauzeichnungen habe ich der Bauakte entnommen (Anlage 6). Allerdings verfügt das Bewertungsobjekt nicht über ein Kellergeschoss.
Wohnflächen	Auf Plausibilität geprüfte Wohnflächenermittlung aus der Bauakte (Anlage 3). Allerdings verfügt das Bewertungsobjekt nicht über ein Kellergeschoss.
Kataster	Die Katasterangaben wurden dem Grundbuch entnommen.
Bauakte	Die Bauakte habe ich persönlich eingesehen.
Bodenrichtwert	Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de zum Stichtag 1. Januar 2025.



Immobilienrichtwert Vom örtlichen Gutachterausschuss unter www.boris.nrw.de veröffentlichter Immobilienrichtwert zum Stichtag 1. Januar 2025.

3.3

Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	In Abteilung II des Grundbuches ist eine Reallast eingetragen, nach der „der jeweilige Eigentümer verpflichtet ist, 0,14 % der Kosten der Pflege, Instandhaltung und Instandsetzung des auf einer ... Parzelle – Flurstück 250 – errichteten gemeinsamen Spielparks zu zahlen.“
Baulasten	Auf meine schriftliche Anfrage vom 4. Juni 2025 teilte die Stadt Essen am 11. Juni 2025 schriftlich mit, dass auf dem zu bewertenden Flurstück keine Baulast eingetragen ist.
Zulässige Nutzung	Nach Bauakte liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 4/97 „Frauenstein, Hammerstr. (Dilldorfer Höhe)“. Dieser setzt ein reines Wohngebiet mit einer Geschosszahl III, einer GRZ 0,4 und einer GFZ 0,7 fest. Soweit erkennbar, wurden für eine Überschreitung der südlichen Baugrenze sowie eine Überschreitung der südlichen Baugrenze durch die Garage Befreiungen erteilt.



Erschließung	Die Straße „Zum Felsbüschken“ ist vollständig ausgebaut. Daher gehe ich ohne Prüfung davon aus, dass keine Erschließungskosten offen sind.
Baugenehmigung	Laut der Bauakte ist die vorhandene Nutzung genehmigt.
Grundstücksqualität	<p>Der aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgeleitete Richtwert basiert auf einer Grundstückstiefe von etwa 40 m.</p> <p>Das Bewertungsobjekt hat eine nicht unerheblich größere Tiefe. Insofern ist die vordere Fläche mit einer Tiefe von 40 m und somit 360 m² als Bauland einzustufen.</p> <p>Bei der Restfläche von 174 m² handelt es sich um Gartenland.</p>



4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

4.1 **Definition des Verkehrswertes (Marktwert)**

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB 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 der Lage des Grundstücks ... ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.2 **Mögliche Wertermittlungsverfahren**

Ergänzend bestimmt § 6 ImmoWertV:

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

Nach § 14 ImmoWertV werden Bodenwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt und gegebenenfalls angepasst. Hierzu sind insbesondere die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstückes gemäß § 16 ImmoWertV heranzuziehen.



4.3

Auswahl der Wertermittlungsverfahrens

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist marktüblich vorrangig der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend.

Somit ist das Sachwertverfahren Wertermittlungsgrundlage. Zum Vergleich sowie zur Prüfung auf Plausibilität ziehe ich den vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienrichtwert ergänzend heran.

Der Bodenwert wird im indirekten Vergleichswertverfahren auf der Grundlage vorliegender Richtwerte ermittelt.



5 VORLÄUFIGER SACHWERT

5.1 **Bodenwert**

5.1.1 **Bodenrichtwert**

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks gibt der Gutachterausschuss unter www.boris.nrw.de den erschließungsbeitragsfreien, zonalen Bodenrichtwert Nr. 17589 für ein- bis zweigeschossige Wohnbauflächen mit einer Tiefe von 40 m zum Stichtag 1. Januar 2025 an mit

400 €/m²

5.1.2 **Lagewert**

Wesentliche Anhaltspunkte für eine vom Bodenrichtwert abweichende Einstufung des Bewertungsobjektes ergeben sich nicht. Insofern entspricht der Lagewert dem Bodenrichtwert.

5.1.3 **Gartenland**

Der örtliche Gutachterausschuss benennt für Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Verhältnissen einen Wertansatz als Median von 22 % des Bodenwertes.



5.1.4 **Bodenwert gesamt**

Somit errechnet sich ein Bodenwert
gesamt wie folgt:

Baulandanteil

$360 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2$	144.000 €
--	-----------

Gartenlandanteil

$174 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2 \times 0,22$	<u>15.312 €</u>
--	-----------------

Bodenwert gesamt, gerundet	159.500 €
----------------------------	-----------

5.2 **Bauwert**

5.2.1 **Normalherstellungskosten**

Für die Ermittlung der Normalherstellungskosten wird Anlage 4 zur ImmoWertV herangezogen. Diese benennt Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276 in Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer zum Kostenstand 2010.

Die im Folgenden angegebenen Normalherstellungskosten wurden auf der Grundlage dieser Daten, eventueller



Korrekturfaktoren und gegebenenfalls eigener Erfahrungswerte ermittelt.

Die Umrechnung der Bauwerte zum Wertermittlungsstichtag erfolgt dann nach dem vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden und GENESIS-Online publizierten Index. Dieser betrug nach der aktuellen Veröffentlichung für Wohngebäude auf Basis 2021 = 100 für das 1. Quartal 2025 120,5.

Für das Jahr 2010 wird ein Index von 75,9 ausgewiesen. Hieraus ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von

$$120,5 / 75,9, \text{ gerundet} \quad 1,59$$

5.2.2 **Gebäudewert**

Gebäudetyp

- Nicht unterkellerte, zweigeschossige Doppelhaushälfte als Einfamilienhaus mit Flachdach

Standardstufe 3,6

Hieraus folgen NHK von gerundet 1.050 €/m² BGF

Die Brutto-Grundfläche des Hauses beträgt ca.



6 m x 14 m x 2

168 m²

Somit errechnen sich

168 m² x 1.050 €/m²

176.400 €

Zuzüglich besonders zu veranschlagende Bauteile zum Neuwert 2010:

- Solarthermieanlage

5.000 €

Reiner Neubauwert 2010, gerundet

181.400 €

Für Wohngebäude setzt der örtliche Gutachterausschuss eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an. Aus dem Baualter 2016 und der Restnutzungsdauer von 71 Jahren folgt eine lineare Alterswertminderung von 11 %.

181.400 € x 0,11, gerundet

- 19.954 €

Bauwert 2010

161.446 €

Bauwert 1. Quartal 2025 (Index = 1,59),
gerundet

257.000 €

5.3

Garage

Unter Berücksichtigung der in Anlage 4 zur ImmoWertV veröffentlichten Normalherstellungskosten für Fertig-



garagen, des objektspezifischen Ausstattungsstandards und der in den Zeichnungen dargestellten Größe errechnet sich ein Neubauwert von

$500 \text{ €/m}^2 \times 27 \text{ m}^2$	13.500 €
---	----------

Fertigaragen haben gegenüber dem Wohngebäude eine deutlich geringere Gesamtnutzungsdauer und somit eine höhere Alterswertminderung. Setzt man diese mit etwa 15 % an, so ergibt sich ein Abzug von

$13.500 \text{ €} \times 0,15$	<u>- 2.025 €</u>
--------------------------------	------------------

Bauwert 2010 gesamt, gerundet	11.500 €
-------------------------------	----------

Bauwert 1. Quartal 2025 (Index = 1,59), gerundet	18.500 €
--	----------

5.4 **Außenanlagen**

Der örtliche Gutachterausschuss berücksichtigt bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern für typischerweise vorhandene Hausanschlüsse, Terrasse und Einfriedung modellkonform 7 % der Herstellungskosten. Somit errechnen sich

$257.000 \text{ €} \times 7 \text{ \%, gerundet}$	18.000 €
---	----------



5.5 Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes

Bauwerte

- Wohngebäude	257.000 €
- Garage	18.500 €
- Außenanlagen	<u>18.000 €</u>

Bauwerte gesamt 293.500 €

Bodenwert 159.500 €

Vorläufiger Sachwert gesamt 453.000 €

5.5 Marktanpassung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 8 (2) ImmoWertV in den Wertermittlungsverfahren zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung), anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes zu berücksichtigen.

Der örtliche Gutachterausschuss benennt für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihemittelhäuser im Grundstücksmarktbericht 2025 einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,29 bei einer Standardabweichung von 0,24.

Zum einen hat das Bewertungsobjekt gegenüber dem Mittelwert der statistischen Auswertungen einen höheren Gebäudestandard und eine höhere Restnutzungsdauer. Dem steht jedoch ein insgesamt auch höherer, vorläufiger Sachwert gegenüber.



Nach sachverständiger Einschätzung gleichen sich die objektspezifischen Abweichungen im Wesentlichen aus. Somit kann der Mittelwert zu Grunde gelegt werden.

Hieraus errechnen sich

453.000 € x 1,29, gerundet

584.500 €



6 VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT

6.1 Vorliegender Immobilienrichtwert

Zum 1. Januar 2025 hat der örtliche Gutachterausschuss den Immobilienrichtwert Nr. 317589 zum Weiterverkauf von Reihen- und Doppelhäusern veröffentlicht mit

3.200 €/m²

6.2 Ableitung des Ausgangswertes pro m² Wohnfläche

- Gebäudeart

Doppelhaushälfte, keine Abweichung

1,00

- Baujahr

2016 statt 1962

1,218

- Gebäudestandard

Mittel

1,00

- Modernisierung

Nicht modernisiert

1,00

- Wohnfläche

ca. 134 m² statt 130 m²

0,99



- Baulandfläche

360 m² statt 300 m² 1,011

Somit errechnet sich ein Ausgangswert von

3.200 €/m² x 1,218 x 0,99 x 1,011,
gerundet 3.900 €/m²

6.3 **Zu- und Abschläge**

6.3.1 **Gartenland**

Das nicht als Bauland berücksichtigte Gartenland begründet einen Zuschlag gemäß Berechnung unter Punkt 5.1 sowie bei Ansatz des Marktanpassungsfaktors von

15.500 € x 1,29, gerundet 20.000 €

6.3.2 **Solarthermieranlage**

Für die Solarthermieranlage sind unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, des Indexes sowie des Marktanpassungsfaktors hinzuzurechnen

5.000 € x 0,89 x 1,59 x 1,29,
gerundet 9.000 €



6.3.3 **Garage**

Die Garage ist unter Berücksichtigung des Marktanpassungsfaktors hinzuzurechnen mit

18.500 € x 1,29, gerundet	24.000 €
---------------------------	----------

6.4 **Vorläufiger Vergleichswert**

Auf die in Anlage 3 beigefügte Wohnflächenermittlung sind für die entfallene Kellertreppe etwa 1,5 m² hinzuzurechnen.

Somit ergeben sich

69,77 m ² + 62,77 m ² + 1,5 m ² , gerundet	134 m ²
--	--------------------

134 m ² x 3.900 €/m ²	522.600 €
---	-----------

Anpassungen für Abweichungen

20.000 € + 9.000 € + 24.000 €	<u>+ 53.000 €</u>
-------------------------------	-------------------

Vorläufiger Vergleichswert gesamt,
gerundet

<u>575.500 €</u>



7 VERKEHRSWERT

7.1 Vorläufiger Sachwert

Bauwert und Bodenwert ergeben einen vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung von

584.500 €

7.2 Vorläufiger Vergleichswert

Aus dem umgerechneten Immobilienrichtwert und den Anpassungen für sonstige Abweichungen errechnet sich ein vorläufiger Vergleichswert von gerundet

575.500 €

7.3 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

7.3.1 **Reallast**

Den Werteinfluss der Reallast berücksichtige ich getrennt unter Punkt 8 dieses Gutachtens.



7.4

Verkehrswert

Wie dargestellt, handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus, dessen Wert vorrangig aus dem Sachwert abzuleiten ist.

Der vorläufige Vergleichswert dient nach Erläuterungen des örtlichen Gutachterausschusses lediglich als Orientierungshilfe und soll eine näherungsweise Wertermittlung ermöglichen. Im vorliegenden Fall beträgt die Abweichung nur ca. 1,5 %. Der Unterschied begründet lediglich eine geringfügige Anpassung des Sachwertes als Abrundung.

Somit ergibt sich ein Ausgangswert

von

584.000 €

Die Berechnungen beruhen im Wesentlichen auf Daten zum Ende des Jahres 2024. Laut aktuellen Veröffentlichungen berichten diverse Marktteilnehmer von einer nicht unerheblichen Preissteigerung Anfang des Jahres 2025. Diese aktuellen Entwicklungen begründen nach sachverständiger Einschätzung einen Zuschlag in einer Größenordnung von ca. 1 bis 3 %, im Mittel etwa 2 %, auf das rechnerische Ergebnis.

Unter diesen Voraussetzungen halte ich unter Berücksichtigung der dargestellten Bewertungsmerkmale des Objektes und der Lage auf dem Grundstücksmarkt auf der Grundlage der oben genannten Bewertungsvorschriften für das bebaute Grundstück Zum Felsbüschken 22 in 45257 Essen zum Wertermittlungstichtag 4. Juli 2025 einen unbelasteten Verkehrswert für angemessen von gerundet

596.000 Euro

in Worten: fünfhundertsechszehnzigtausend Euro



8

WERT DER REALLAST

Laut Auskunft bei der Ortsbesichtigung werden für die eingetragene Reallast 100 €/Jahr gezahlt. Die Reallast ist an das Grundstück gekoppelt und insofern unabhängig von der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Bei einer fiktiven Laufzeit von unendlich bzw. 100 Jahren und nach dem vom örtlichen Gutachterausschuss für vergleichbare Objekte veröffentlichten Liegenschaftszinssatz von 1 % ergibt sich gemäß Annex zur ImmoWertV ein Vervielfältiger von 63,03.

Hieraus errechnet sich ein Wert der Reallast von

100 x 63,03, gerundet

6.500 €

Dieser wäre bei der Ermittlung des belasteten Verkehrswertes in Abzug zu bringen.

Mülheim an der Ruhr, den 28. Juli 2025



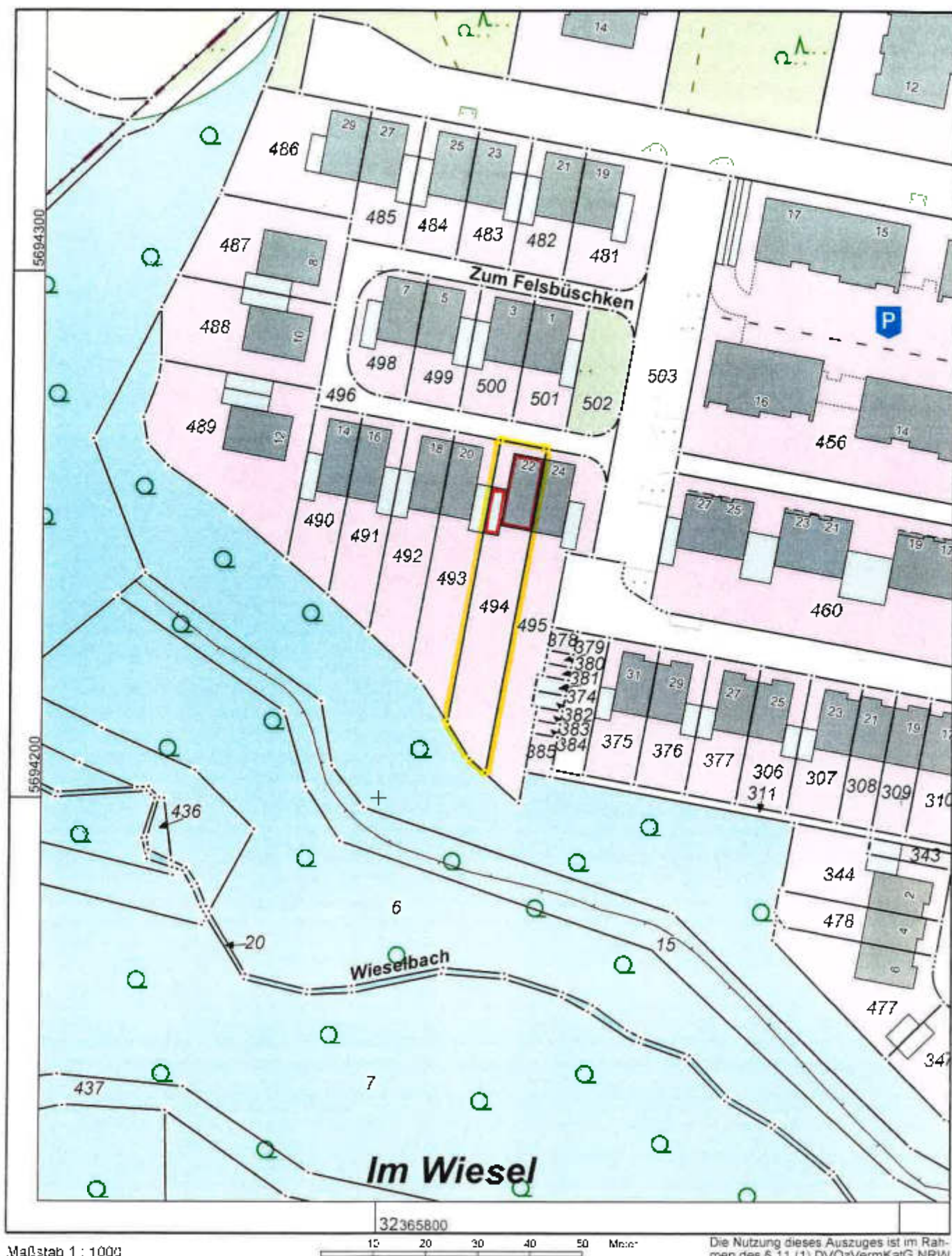
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.



Darstellung aus Amtlicher Lageplan Lizenz Nr. 1/2012
mit Genehmigung vom Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster
der Stadt Essen

Flurstück: 494
Flur: 5
Gemarkung: Kupferdreh
Zum Felsbüschken 22, Essen

Erstellt: 10.06.2025
Zeichen: El-Nr. 1880



Maßstab 1 : 1000

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Anlage 3 zum GWG 032-25 / Blatt 1

Bauvorhaben Neubau Doppelhaushälfte Classic - Grundstück 12
Dilldorfer Höhe - Zum Felsbüschken 22, 45257 Essen-Kupferdreh

Bauherr

11.12.2014

Wohnflächenberechnung nach DIN 277

Fertigmaß 1,5 cm Abzug Putz auf Mauerwerk / Beton
2 cm Abzug Fliesen auf Mauerwerk / Beton
1 cm Abzug Fliesen auf GK-Wänden
im Kellergeschoss kein Putzabzug
WF Wohnflächen
ZR Zuhörräume

Bezeichnung	Faktor	Rohbau- maß (m)	Fertig- maß (m)	Rohbau- maß (m)	Fertig- maß (m)	WF (m²)	ZR (m²)	NGF (m²)
Erdgeschoss								
Wohnen Essen		3,770	3,755	6,105	6,090			
		1,885	1,855	0,225	0,225			
		1,885	1,855	0,225	0,225			
		1,825	1,610	5,955	5,925			
		3,895	3,880	3,000	2,985			
	1,0	0,400	0,400		0,126	44,95		
Kochen		2,550	2,535	3,355	3,340			
	1,0	2,300	2,285	0,700	0,700	10,07		
Abstellen	1,0	1,235	1,220	1,920	1,806	2,32		
Gäste-WC	1,0	1,135	1,105	1,685	1,655	1,83		
Eingang	1,0	1,510	1,510	4,130	4,115	6,21		
Terrasse	0,25	5,850	5,850	3,000	3,000	4,39		
Flächen Erdgeschoss						69,77	0,00	69,77
Obergeschoss								
Schlafen	1,0	5,395	5,365	3,905	3,875	20,79		
Kind 1	1,0	2,550	2,535	5,670	5,655	14,34		
Kind 2	1,0	2,745	2,730	4,435	4,420	12,07		
Bad	1,0	2,550	2,520	3,135	3,105	7,82		
Abstellen	1,0	1,500	1,485	1,420	1,405	2,09		
Flur	1,0	1,245	1,245	4,570	4,555	5,67		
Flächen Obergeschoss						62,77	0,00	62,77

Kellergeschoss

Flur		1,245	1,245	3,000	3,000		
	1,0	0,400	0,400		0,126		3,86
Kellerraum		5,395	5,395	5,955	5,955		
		2,500	2,500	3,300	3,300		
	1,0	5,395	5,395	3,905	3,905		61,44
<hr/> Flächen Kellergeschoss						0,00	65,31
							65,31

Garage	1,0	2,780	2,780	5,700	5,700		15,85
--------	-----	-------	-------	-------	-------	--	-------

Zusammenstellung der Wohnflächen nach DIN 277

Bezeichnung	Faktor	Rohbau- maß (m)	Fertig- maß (m)	Rohbau- maß (m)	Fertig- maß (m)	WF (m²)	ZR (m²)	NGF (m²)
Erdbgeschoss						69,77		69,77
Obergeschoss						62,77		62,77
Kellergeschoss							65,31	65,31
Garage							15,85	
<hr/> Summe						132,54	81,15	197,85



STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister

**Amt für Stadtplanung und
Bauordnung**

Deutschlandhaus, Lindenallee 10
45127 Essen

Baulasten

Herr Albano

Raum 258a
Telefon +49 201 88 61125
Telefax +49 201 88
E-Mail: rranco.Albano@
amt61.essen.de

11.06.2025

Stadt Essen · Stadtamt 61-1-5 · 45127 Essen

Wendorff
Bausachverständige
Lourainer Ring 4
45468 Mülheim an der Ruhr

Vorhaben	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Essen	
Grundstück	Essen – Kupferdreh	Zum Felsbüschken 22
Gemarkung	Kupferdreh	
Flur	5	
Flurstück	494	
Aktenzeichen	61-1-5-03523-2025	
Antragsteller	Wendorff Bausachverständige Antrag vom 04.06.2025 / Ihr Zeichen GWG 032-25	

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Baulastenverzeichnis von Essen sind zu Lasten des oben genannten Grundstücks
keine Baulasten eingetragen.

BAULASTENAUSKUNFT UND GEBÜHRENBESCHEID

Nach Tarifstelle 3.1.5.6.4 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das
Land NW (AVerwGebO NRW) und des Allgemeinen Gebührentarifs zur AVerwGebO
NRW in der jeweils gültigen Fassung ist eine Gebühr von

30,00 €

zu entrichten.

Ich bitte Sie, die Gebühr innerhalb eines Monats nach Empfang dieses Bescheides
an die Finanzbuchhaltung Essen zu überweisen.

Vertragsgegenstand (bei Zahlung angeben): 36-3.446002.7-0356

KONTEN: Sparkasse Essen IBAN: DE09360501050000560003
BIC: SPESDE33XXX

Postbank Essen IBAN: DE96360100430000288438
BIC: PBNKDE33XXX

Bei Zahlung ist die Angabe des **Vertragsgegenstandes** unbedingt erforderlich.



www.essen.de



Bild 1

Straßen- und Seitenansicht des Wohngebäudes von Nordwesten.

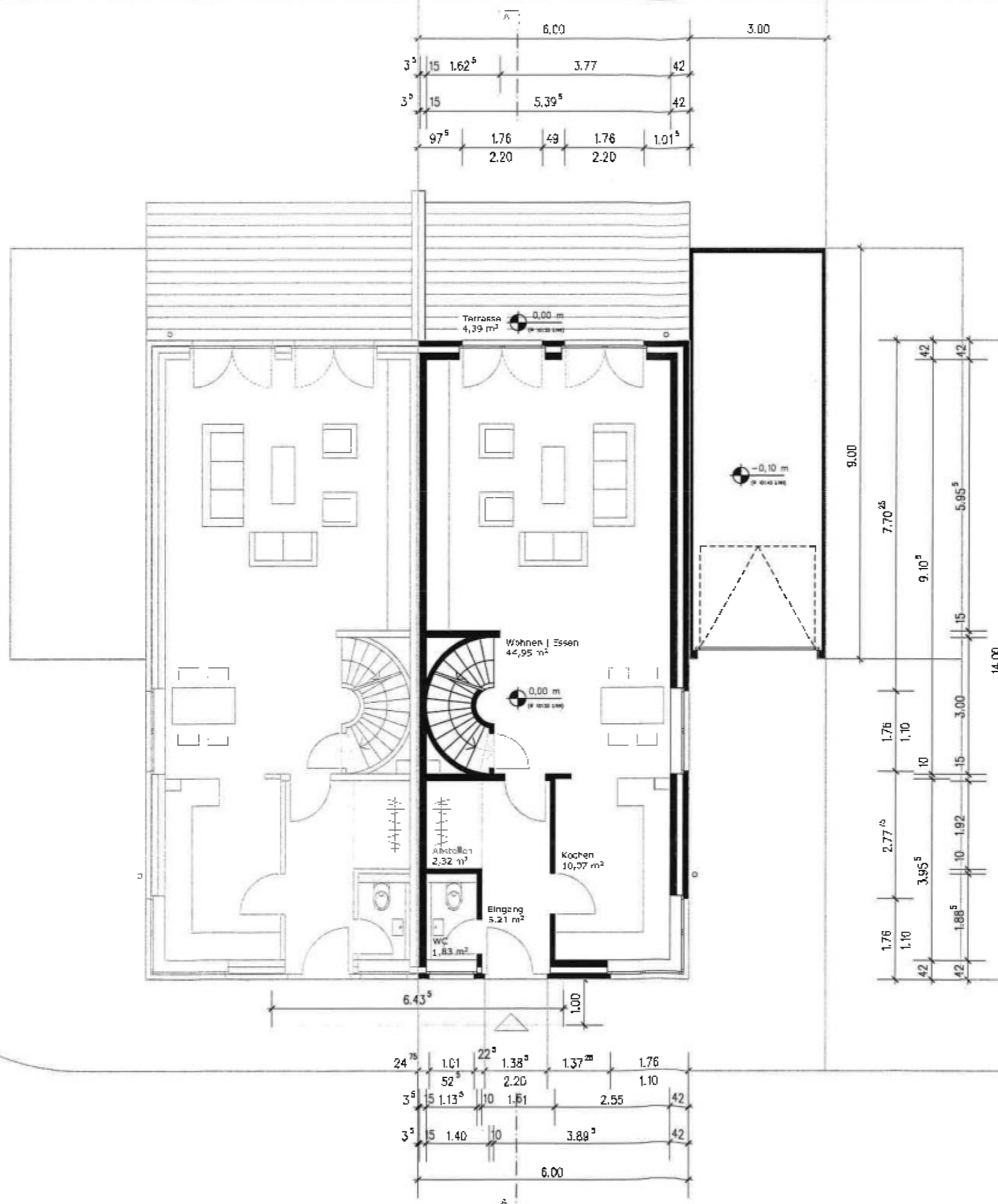


Bild 2
Ergänzende Straßenansicht von Nordosten.

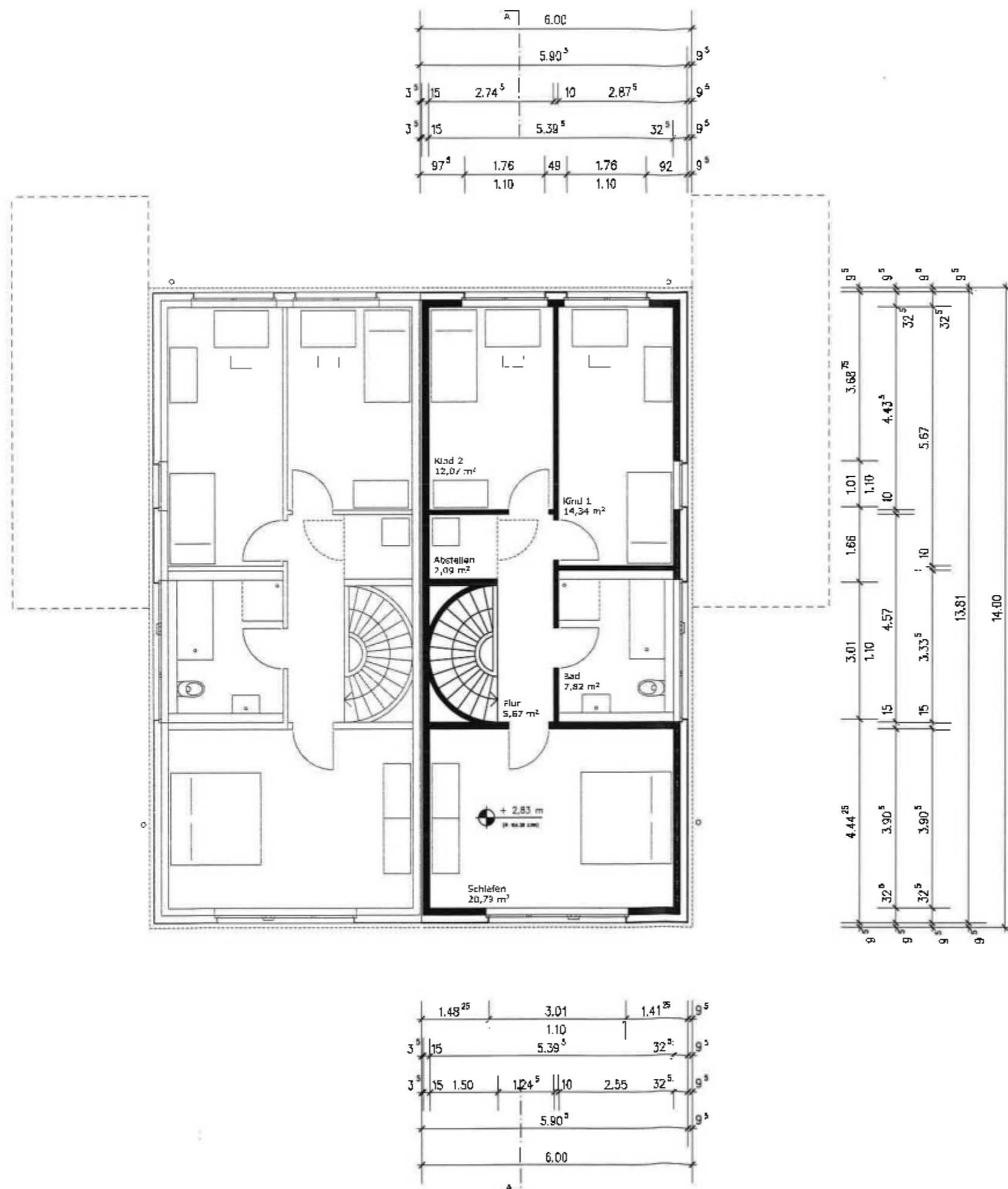


Bild 3

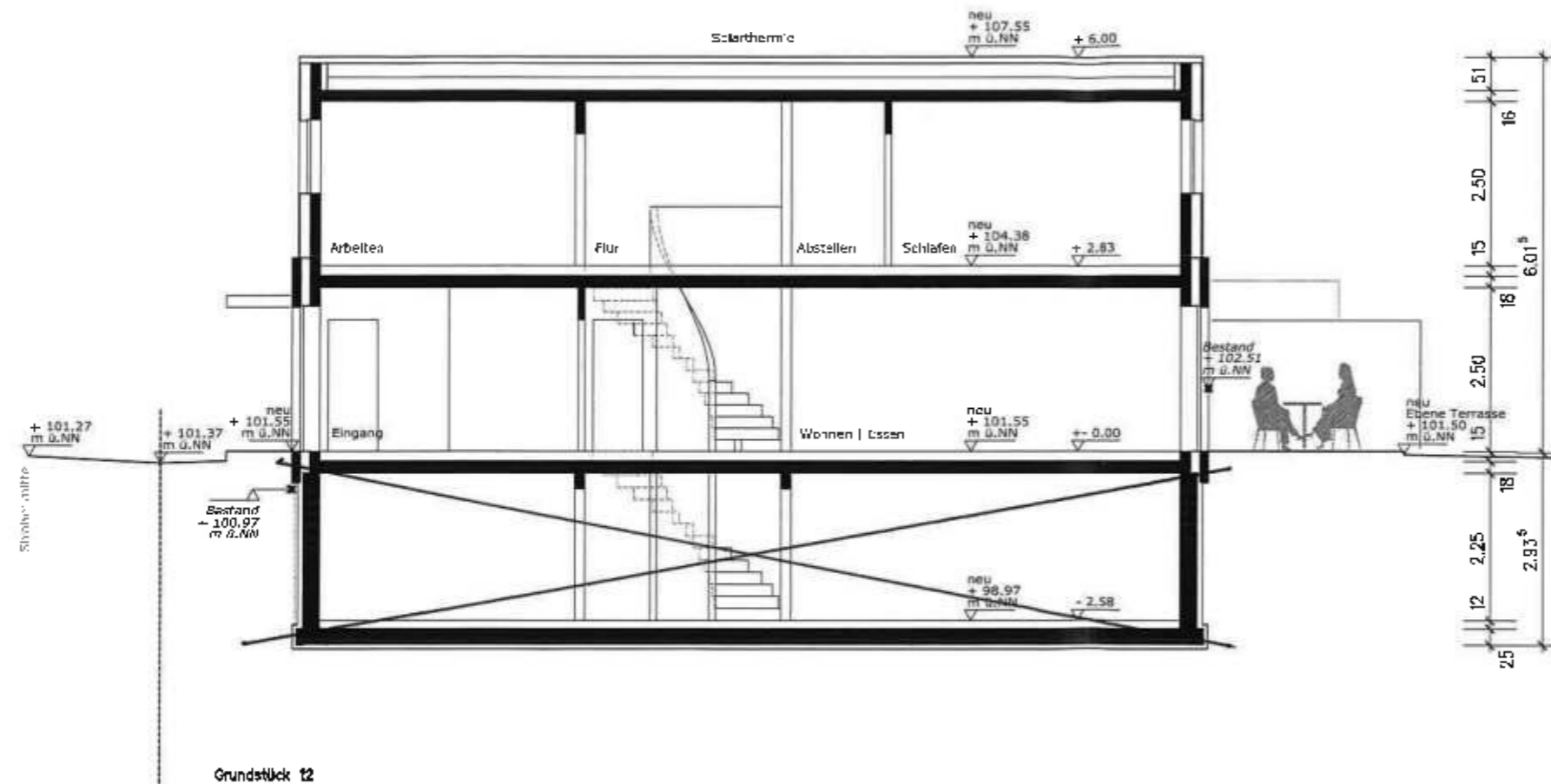
Blick über die mit der Reallast korrespondierende Spielplatzfläche.



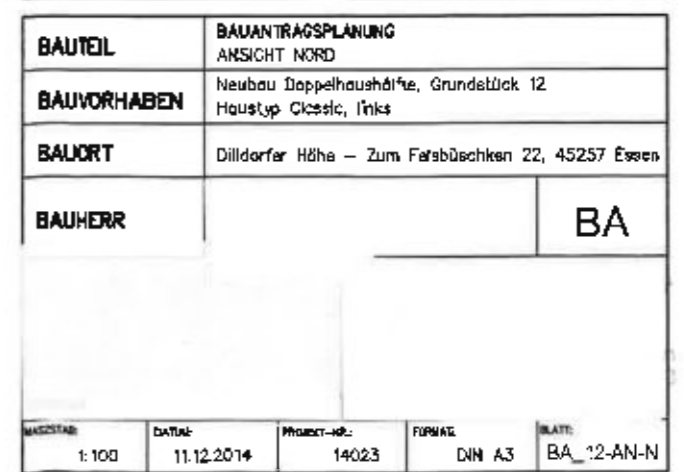
BAUTEIL	BAUANTRAGSPLANUNG			
	GRUNDRISS ERDGESCHOSS			
BAUVORHABEN	Neubau Doppelhaushälfte, Grundstück 12			
	Haustyp Classic, rechts			
BAUORT	Dilldorfer Höhe - Zum Felsbüschken 22, 45257 Essen			
BAUHERR				BA
MASSSTAB	1:100	DATUM	11.12.2014	PROJEKT-NR.
				14023
		FORMAT	DIN A3	BLATT
				BA_12-EG

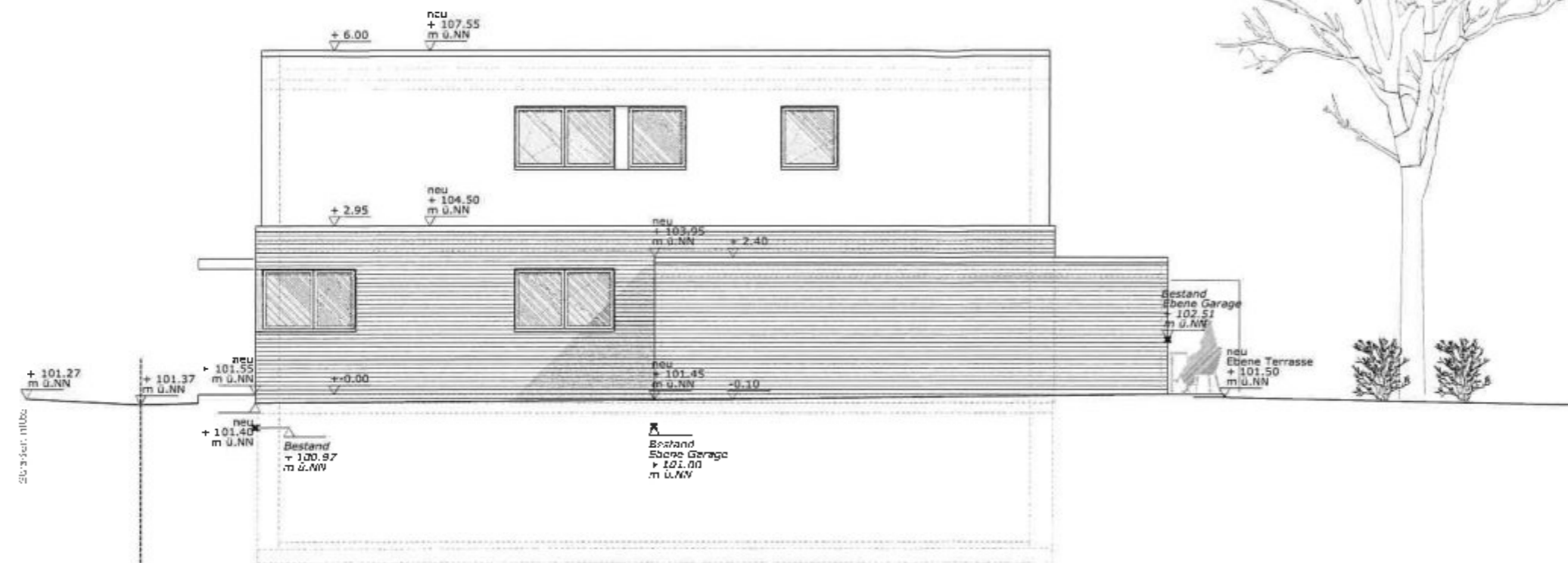


BAUTEL	BAUANTRAGSPLANUNG GRUNDRISS OBERGESCHOSS			
BAUVORHABEN	Neubau Doppelhaushälfte, Grundstück 12 Haus typ Classic, rechts			
BAUORT	Dilldorfer Höhe - Zum Felsbleichen 22, 45257 Essen			
BAUHERR	BA			
MASSSTAB	1:100	Datum	11.12.2014	PROJEKT-NR.
			14023	FORMAT
			DIN A3	BLATT
				BA_12-OG



BAUTEIL	BAUANTRAGSPLANUNG SCHNITT A-A			
BAUVORHABEN	Neubau Doppelhaushälfte, Grundstück 12 Haustyp Classic, rechts			
BAUORT	Dilldorfer Höhe – Zum Felsblechken 22, 45257 Essen			
BAUHERR				BA
MAßSTAB	1:100	DATE	11.12.2014	PROJEKT-NR.
				14023
			FORMAT	DIN A3
			BLATT	BA_12-SN





BAUTEIL	BAUANTRAGSPLANUNG ANSICHT WEST			
BAUVORHABEN	Neubau Doppelhaushälfte, Grundstück 12 Haustyp Classic, rechts			
BAUORT	Dilldorfer Höhe - Zum Falebüschken 22, 45257 Essen			
BAUHERR				BA
MAßSTAB	1:100	DATE	11.12.2014	PROJEKT-NEU
			14023	FORMAT
			DIN A3	BLATT
				BA_12-AN-W

