



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-
stücken**ANONYMISIERTES GUTACHTEN**Von 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.

Auftraggeber	Amtsgericht Essen Zweigertstraße 52 45130 Essen	
Auftrag	Zeichen: 183 K 6/25	Datum: 29. Oktober 2025
Objekt/Titel	Bebautes Grundstück Wildstraße 19 A sowie Miteigentumsanteil an einem unbebauten Grund- stück Wildstraße in 45356 Essen	
Thema	V e r k e h r s w e r t e	
Umfang	41 Seiten Text 14 Seiten Anlagen	5 Ausfertigungen - Ausfertigung

Verkehrswerte (unbelastet):	
- Flurstück 377	171.000 €
- ½ Miteigentumsanteil an Flurstück 379	3.000 €

Verteiler	5 x Amtsgericht 1 x PDF-Datei 1 x PDF-Datei (anonymisierte Internetversion)	
Bearbeitung	Zeichen: GWG 053-25 We - Te	Datum: 14. Januar 2026

Wendorff
Bausachverständige
Tourainer Ring 4
45468 Mülheim a. d. Ruhr
Telefon (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 5
1.4	Ortsbesichtigung	Seite 5
1.5	Wertermittlungsstichtag	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 Flurstück 377	Seite 10
2.3	Nebengebäude	Seite 14
2.4	Außenanlagen	Seite 15
2.5	Allgemeine Beschreibung Flurstück 379	Seite 15
3	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	
3.1	Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften	Seite 16
3.2	Spezielle Grundlagen	Seite 16
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	Seite 18
4	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	
4.1	Definition des Verkehrswertes	Seite 21
4.2	Mögliche Wertermittlungsverfahren	Seite 21
4.3	Auswahl der Wertermittlungsverfahren	Seite 22
5	VORLÄUFIGER SACHWERT FLURSTÜCK 377	
5.1	Bodenwert	Seite 23
5.2	Bauwert	Seite 24
5.3	Nebengebäude	Seite 27
5.4	Außenanlagen	Seite 28
5.5	Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes	Seite 28
5.6	Marktanpassung	Seite 29



6	VORLÄUFIGER VERGLEICHSSWERT FLURSTÜCK 377	
6.1	Vorliegender Immobilienrichtwert	Seite 30
6.2	Ableitung des Ausgangswertes pro m ²	Seite 30
6.3	Zu- und Abschläge	Seite 31
6.4	Vorläufiger Vergleichswert	Seite 32
7	VERKEHRSWERT FLURSTÜCK 377	
7.1	Vorläufiger Sachwert	Seite 33
7.2	Vorläufiger Vergleichswert	Seite 33
7.3	Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 33
7.4	Verkehrswert	Seite 35
8	WERT DER GRUNDDIENSTBARKEIT ZU FLURSTÜCK 377	Seite 37
9	VERKEHRSWERT DES MITEIGENTUMS- ANTEILS AN FLURSTÜCK 379	
9.1	Vergleichswert	Seite 38
9.2	Verkehrswert	Seite 39
10	WERTE DER DIENSTBARKEITEN ZU FLURSTÜCK 379	Seite 40
11	ZUSAMMENSTELLUNG	Seite 41

Anlagen:

- 1 - Stadtplan
- 2 - Lageplan M 1:500
- 3 - Überschlägige Flächenermittlungen
- 4 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- 5 - Fotos
- 6 - Zeichnungen



1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auf Grund des Beschlusses vom 29. Oktober 2025 beauftragte mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben gleichen Datums, ein Gutachten über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks Wildstraße 19 A sowie eines halben Miteigentumsanteils an einem angrenzenden Weg in 45356 Essen zu erstatten.

Das Gutachten soll der Zwangsversteigerung der Grundstücke zu Grunde gelegt werden.

1.2 Grundstücksdaten

Grundbuch von Vogelheim beim Amtsgericht Essen-Borbeck, Blatt 1221

Kataster Gemarkung Vogelheim, Flur 43, Flurstück 377 (Hof- und Gebäudefläche, Wildstraße 19 A)

½ Miteigentumsanteil an Gemarkung Vogelheim, Flur 43, Flurstück 379 (Weg, Wildstraße)

Größen	Flurstück 377	364 m ²
	Flurstück 379	53 m ²



1.3 **Verfahrensbeteiligte**

Die Verfahrensbeteiligten sind dem Amtsgericht Essen bekannt.

1.4 **Ortsbesichtigung**

Mit Schreiben vom 10. November 2025 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht bat ich zum Ortstermin für

Dienstag, den 9. Dezember 2025, 14:00 Uhr.

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

An der Besichtigung nahm die Schuldnerin teil. **Sie widersprach jeglichen Fotos aus dem Innenbereich des Wohnhauses.**

1.5 **Wertermittlungstichtag**

Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens ist das Datum der Ortsbesichtigung, nämlich der

9. Dezember 2025.

1.6 **Qualitätstichtag**

Der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag.



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**

Das Bewertungsobjekt wird von der Schuldnerin 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 Wertermittlungstichtag ca. 590.000 Einwohner.
Lage im Stadtgebiet	Im Ortsteil Vogelheim gelegen, ca. 4,5 km Luftlinie nordwestlich des Stadtzentrums von Essen.
Wohn- und Geschäftslage	Mittlere bis gute Wohnlage an einer Anliegerverkehrsstraße.
Bebauung des Nahbereichs	Das Bewertungsobjekt ist Bestandteil einer Siedlung in vergleichbarer Baustruktur.
Anbindung an das Straßennetz	Über diverse Nebenstraßen erreicht man die östlich verlaufende B 224. Diese verbindet die Essener Innenstadt mit der A 42 am Kreuz Essen-Nord.
Öffentlicher Nahverkehr	Haltestellen von Buslinien sind im Umfeld u.a. an der westlich verlaufenden Hafenstraße sowie an der südlich verlaufenden Förderstraße zu erreichen.
Versorgungseinrichtungen	Einige Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfes befinden sich im Umfeld des Bewertungsobjektes. Im Übrigen wird auf das ca. 1,5 km östlich gelegene Nebenzentrum von Altenessen sowie die Innenstadt



verwiesen.

Naherholungs-
möglichkeiten

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich nahezu keine Naherholungsmöglichkeiten. Ca. 1 km südöstlich erreicht man die Grünflächen an der Berne.

Grundstücks-
gestalt und -Form

Das Flurstück 377 ist im vorderen Bereich rechteckig und im hinteren Bereich schmal und außergewöhnlich lang geschnitten. Der vordere, bebaute Teil ist ca. 8 m breit und ca. 13 m tief.

Bei dem Flurstück 379 handelt es sich um eine angrenzende, schmale Wegefläche.

Zur genauen Form der Grundstücke wird auf den Lageplan (Anlage 2) verwiesen.

Straßenausbau

Die Wildstraße ist vollständig ausgebaut. Die Fahrbahnen und die Bürgersteige sind mit Betonsteinen befestigt, die Straße ist beleuchtet.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Immissionen

Lageuntypische Schall- und Geruchsimmissionen z.B. von Gewerbebetrieben wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.



Allerdings beginnt westlich jenseits der Hafenstraße das Hafengebiet. Insofern können entsprechende Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.

Bergbau

Das Bewertungsobjekt ist vermutlich Bestandteil einer ehemaligen Bergarbeiter-siedlung. Des Weiteren ist in Abteilung II des Grundbuches ein Bergschädenminderwertverzicht verzeichnet. Anlässlich der Ortsbesichtigung war ein nicht unerhebliches Gefälle zur Rückseite feststellbar.

Allerdings wurde der Bergbau in Essen bereits vor einiger Zeit eingestellt. Vor diesem Hintergrund unterstelle ich zum einen, dass aus eventuellem ehemaligem Bergbau Einwirkungen nicht mehr zu erwarten sind. Zum anderen gehe ich davon aus, dass das verbleibende Restrisiko im ortsüblichen Bodenrichtwert berücksichtigt wurde.

Zur endgültigen Abklärung wäre ein entsprechendes Fachgutachten einzuholen. Weitere Auskünfte erteilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in Dortmund.

Hochwasser

Das Grundstück liegt nicht im Hochwassergefahrengelände.



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 Flurstück 377**

2.2.1 **Allgemeine Angaben**

Gebäudeart und Nutzung	Das Wohnhaus ist Bestandteil einer Gesamtanlage aus vier ehemaligen Bergmannsgebäuden und zweiseitig angebaut. Es handelt sich um ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Teilunterkellerung. Ein eingeschossiger Anbau (ehemaliger Stall) mit ebenfalls ausgebautem Dachgeschoss ist nicht unterkellert.
------------------------	--



Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnraum, die Küche und das Badezimmer, oberhalb des Badezimmers auf dem Zwischenpodest ein weiterer Wohnraum. Außerdem zwei Wohnräume im Dachgeschoss des zentralen Wohntraktes.

An den Hof hinter dem Wohngebäude schließt ein Carport an. Des Weiteren befindet sich am Ende des Grundstückes ein großes Gartenhaus mit WC.

Baujahr	Nach örtlichen Feststellungen vermutlich Anfang des 20. Jahrhunderts.
---------	---

2.2.2 Rohbau / Fassaden

Konstruktionsart	Massiv mit Holzbalkendecken in den Obergeschossen
Fundamente	Vermutlich Mauerwerk
Bodenplatte	Vermutlich Mauerwerk oder Magerbeton
Kellerwände	Mauerwerk
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, gegebenenfalls ergänzt durch leichte Trennwände.



Geschossdecken	Aschebeton auf Stahlträgern über dem Kellergeschoss, ansonsten vermutlich Holzkonstruktionen.
Dachkonstruktion	Verzimmerte Satteldächer, abgewalmt.
Dacheindeckung / Dachrand	Pfanneneindeckung. Dachrinnen und Fallrohre Zinkblech, teilweise Kupfer.
Geschosstreppen	Holzkonstruktion
Ver- und Entsorgung	Wasser-, Abwasser-, Gas- und Stromanschluss. Anschluss an die städtische Kanalisation.
Fassaden	Einfache Ziegelfassaden

2.2.3 **Ausstattungsstandard**

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und überwiegend mit handbetriebenen Rollläden.
Sanitäre Ausstattung	Sanitärraum im ehemaligen Stallgebäude. Dort Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartaste, Badewanne mit Duschkopf und Einhandarmatur, Waschbecken mit Einhandarmatur, getrennte bodengleiche Dusche mit Regenduschkopf und Handduschkopf. Zentrale Warmwasserbereitung.



Das Badezimmer wurde vor wenigen Jahren erneuert.

Innenwandbekleidung der Nassräume	Fliesen teilweise als Sockel, teilweise raumhoch.
Türen	Holztüren in Futter und Bekleidung
Bodenbeläge	Sanitärraum gefliest, ansonsten Laminat.
Heizung	Gastherme mit Warmwasserbereitung. Wärmeverteilung über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen.
Elektroinstallation	Großflächenschalter und -dosen in durchschnittlicher Anzahl.
Innentreppe	Zum Obergeschoss Holztreppe gestrichen ohne Handlauf. Zum Kellergeschoss einfache und sehr steile Holztreppe.
Kellergeschoss	Massivkonstruktion, teilweise beheizt. In einem Raum Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Elektroinstallation teilweise unter, teilweise auf Putz.

2.2.4 **Baulicher Zustand**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes ist noch befriedigend. Im Wesentlichen waren beim Ortstermin die folgenden Mängel und Schäden feststellbar:



- Rissbildung in den Außenfassaden
- Defekte Dachentwässerung rückseitig
- Deutliches Gefälle im Gesamtgebäude von vorne nach hinten
- Die Durchgangshöhe zum drei Stufen niedriger liegenden Bad beträgt ca. lediglich 1,50 m.
- Fehlendes Treppengeländer
- Teilweise fehlende Innentüren
- Abgeplatzte Fliesen und Feuchteschäden im Keller. Nach Erläuterung beim Ortstermin muss bei Starkregen Wasser durch einen Pumpensumpf entsorgt werden.

2.2.5 **Energetische Eigenschaften**

Einen Energieausweis habe ich nicht erhalten.

2.3 **Nebengebäude**

Eingeschossiges, nicht unterkellertes Nebengebäude mit Satteldach am Ende des Grundstückes in Massivkonstruktion.

Wände geputzt und gestrichen, Fußböden überwiegend gefliest, Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Im hinteren Bereich u.a. ein Toilettenraum mit Stand-WC mit Kunststoffhängespülkasten sowie Waschbecken mit Kaltwasserarmatur.

Nach sachverständiger Einschätzung ist das Nebengebäude auf Grund seiner Größe und des vorhandenen WCs genehmigungs-



pflichtig. Eine entsprechende Genehmigung geht jedoch aus der Bauakte nicht hervor.

2.4

Außenanlagen

Befestigung	Hoffläche teilweise mit Betonplatten, teilweise mit Betonsteinen befestigt. Befestigte Terrasse vor dem rückwärtigen Nebengebäude.
Einfriedung	Teilweise Maschendrahtzaun, ansonsten keine.
Aufwuchs und Sonstiges	Im Garten im Wesentlichen Rasenfläche. Überdachter Carport in Holzkonstruktion, mit Betonsteinen befestigt. Anschließend Abstellraum in Holzkonstruktion mit Trapezblechverkleidung.

2.5

Allgemeine Beschreibung Flurstück 379

Bei dem Flurstück 379 handelt es sich um die Zufahrtsfläche zu den westlich gelegenen Wohngebäuden sowie einer Garage auf fremdem Grundstück nördlich. Die Fläche ist mit Betonverbundsteinpflaster befestigt.



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 Vogelheim beim Amtsgericht Essen-Borbeck, Blatt 1221, zur Verfügung.
-----------	--



Baulastenverzeichnis	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen vom 27. November 2025 (Anlage 4).
Öffentliche Mittel	Die Stadt Essen teilte am 14. November 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 in der Bauakte zu findenden Zeichnungen habe ich als Anlage 6 beigelegt. Dort fehlt eine Darstellung des Dachgeschosses.
Flächenermittlungen	Die Wohnflächen sowie die Brutto-Grundflächen habe ich in Anlage 3 aus den mir vorliegenden Zeichnungen und den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung überschlägig ermittelt.
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 sind zu beiden Flurstücken ein Bergschädenminderwertverzicht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit sowie ein Vorkaufsrecht für die angrenzenden Grundstücke eingetragen.

Des Weiteren besteht zu Lasten des Flurstückes 379 ein Wegerecht zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der umgebenden Flurstücke.

Baulasten Auf meine schriftliche Anfrage vom 10. November 2025 teilte die Stadt Essen am 27. November 2025 schriftlich mit, dass auf den zu bewertenden Flurstücken keine Baulast eingetragen ist.

Zulässige Nutzung Laut Bebauungsplanübersicht im Geoportal Ruhr liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Emscherbereich, Wildstr., Hafenstr., Rhein-Herne-Kanal vom 27. Januar 1978. Das vorhandene Wohnhaus ist dort als Bestand dargestellt. Es handelt sich



um ein Kleinsiedlungsgebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3, eingeschossig. Vordere und rückwärtige Baugrenzen sind eingetragen.

Auf Grund der Darstellung als Bestand unterstelle ich, dass sich hieraus kein Werteeinfluss ergibt.

Erschließung

Die Wildstraße ist vollständig ausgebaut. Daher gehe ich ohne Prüfung davon aus, dass keine Erschließungskosten offen sind.

Baugenehmigung

In der Bauakte fehlen Darstellungen zum Ober- bzw. Dachgeschoss.

Soweit erkennbar, wurde im Jahre 1961 der Einbau einer WC-Anlage in den ehemaligen Stallungen des Anbaus als Nebengebäude genehmigt. Der Höhenversprung war innerhalb der Toilette vorgesehen.

Aktuell wurde der gesamte Anbau im Erdgeschoss als Sanitärraum umgestaltet. Die Zugangshöhe beträgt lediglich ca. 1,50 m und unmittelbar hinter der Tür schließen drei Stufen an.

Mit dem Vorbehalt der unvollständigen Unterlagen ist die derzeitige Ausführung ver-



mutlich nicht genehmigt und auch nicht genehmigungsfähig. Dies betrifft ebenfalls das rückwärtige Nebengebäude am Ende des Grundstückes.

Grundstücks-
qualität

Der aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgeleitete Richtwert basiert auf einer Grundstückstiefe von etwa 40 m.

Das Flurstück 377 hat eine nicht unerheblich größere Tiefe. Insofern ist dessen vordere Fläche mit einer Tiefe von 40 m und somit ca. 240 m² als Bauland einzustufen.

Bei der Restfläche von 124 m² handelt es sich um Gartenland.

Das Flurstück 379 ist eine Zufahrts- und Wegefläche.



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 Wertermittlungsverfahren

Das Flurstück 377 ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

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

Somit ist hierfür 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.

Das Flurstück 379 als Wege- und Zufahrtsfläche wird ebenfalls im indirekten Vergleichswertverfahren bewertet.



5 VORLÄUFIGER SACHWERT FLURSTÜCK 377

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. 17763 für ein- bis zweigeschossige Wohnbauflächen mit einer Tiefe von 40 m zum Stichtag 1. Januar 2025 an mit

225 €/m²

5.1.2 **Lagewert**

Das Grundstück ist zweiseitig angebaut und für eine bauliche Nutzung sehr ungünstig geschnitten. Im hinteren, schmalen Grundstücksteil ist eine Bebauung kaum möglich. Diese Umstände wirken gravierend wertmindernd.

Im Gegenzug ist die Umgebung allerdings von vergleichbaren Objekten geprägt. Insgesamt ergeben sich hieraus nach sachverständiger Einschätzung eine Wertminderung von ca. 10



bis 15 % und somit ein Lagewert von
gerundet

200 €/m²

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

240 m² x 200 €/m²

48.000 €

Gartenlandanteil

124 m² x 200 €/m² x 0,22

5.456 €

Bodenwert gesamt, gerundet

53.500 €

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 3. Quartal 2025 134,3.

Für das Jahr 2010 wird ein Index von 70,8 ausgewiesen. Hieraus ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von

$134,3 / 70,8$, gerundet

1,90



5.2.2 Gebäudewert

Gebäudetyp

- Zweiseitig angebautes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Teilunterkellerung

Standardstufe 2,1

Unter Berücksichtigung der insgesamt unterdurchschnittlichen Gebäudegröße folgen hieraus NHK von gerundet

700 €/m² BGF

Aus der in Anlage 3 errechneten Brutto-Grundflächen errechnen sich

152 m² x 700 €/m²

106.400 €

Zuzüglich besonders zu veranschlagende Bauteile zum Neuwert 2010:

- Eingangsgestaltung

1.000 €

Reiner Neubauwert 2010, gerundet

107.400 €

Für Wohngebäude setzt der örtliche Gutachterausschuss eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an. Diese hat das Bewertungsobjekt bereits überschritten. Berücksichtigt man das Modell zur Ermittlung der Restnut-



zungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 ImmoWertV mit einem maximalen Alter von 100 Jahren und kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (4 von 20 Punkten), so folgt hieraus eine Restnutzung gemäß der dort benannten Formel von

$$0,73 \times 100^2 / 80 - 1,577 \times 100 \\ + 1,1133 \times 80, \text{ gerundet}$$

23 Jahre

Hieraus folgt eine lineare Alterswertminderung von 71 %

$$107.400 \text{ €} \times 0,71$$

- 76.254 €

Bauwert 2010

31.146 €

Bauwert 3. Quartal 2025 (Index = 1,90),
gerundet

59.200 €

5.3

Nebengebäude

Wie unter Punkt 2.3 beschrieben, ist nach sachverständiger Einschätzung das Nebengebäude auf Grund seiner Größe und des vorhandenen WCs genehmigungspflichtig, laut Bauakte jedoch nicht genehmigt. Insofern wird eine mögliche Restnutzung mit dem Risiko einer Abrissverfügung gegen-



gerechnet. Insgesamt ergibt sich hierfür kein Wertansatz.

5.4 **Außenanlagen**

Der örtliche Gutachterausschuss berücksichtigt bei mit dem Bewertungsobjekt etwa vergleichbaren Doppelhaushälften und Reihenendhäusern für typischerweise vorhandene Hausanschlüsse, Terrasse und Einfriedung modellkonform 7 % der Herstellungskosten. Somit errechnen sich

59.200 € x 7 %, gerundet	4.100 €
--------------------------	---------

Den Carport berücksichtige ich unter Punkt 7.3.3 bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

5.5 **Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes**

Bauwerte

- Wohngebäude	59.200 €
---------------	----------

- Außenanlagen	<u>4.100 €</u>
----------------	----------------

Bauwerte gesamt	63.300 €
-----------------	----------

Bodenwert	<u>53.500 €</u>
-----------	-----------------

Vorläufiger Sachwert gesamt, gerundet	117.000 €
---------------------------------------	-----------



5.6

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 Reihenmittelhäuser im Grundstücksmarktbericht 2025 einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,29 bei einer Standardabweichung von 0,24.

Für Reihenmittelhäuser beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor 1,42 mit einer Standardabweichung von 0,26.

Zum einen hat das Bewertungsobjekt gegenüber dem Mittelwert der statistischen Auswertungen bei beiden Typen u.a. einen niedrigeren Gebäudestandard, eine geringere Restnutzungsdauer und einen niedrigeren Bodenwert. Dem steht jedoch ein deutlich unterdurchschnittlicher, vorläufiger Sachwert gegenüber. Für Einfamilienhausobjekte im unteren Preissegment besteht eine überdurchschnittliche Nachfrage.

Nach sachverständiger Einschätzung begründen diese Abweichungen nicht nur den Ansatz eines für Reihenmittelhäuser vergleichbaren Sachwertfaktors, sondern darüber hinaus noch einen weiteren, geringen Zuschlag und somit einen Sachwertfaktor insgesamt von ca. 1,5.

Hieraus errechnen sich

117.000 € x 1,5, gerundet

175.000 €



6 VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT FLUR-
STÜCK 377

6.1 **Vorliegender Immobilienrichtwert**

Zum 1. Januar 2025 hat der örtliche Gutachterausschuss den Immobilienrichtwert Nr. 317763 zum Weiterverkauf von Reihen- und Doppelhäusern veröffentlicht mit

2.400 €/m²

6.2 **Ableitung des Ausgangswertes pro m² Wohnfläche**

- Gebäudeart

Zweiseitig angebautes Wohnhaus,
vergleichbar einem Reihenend-
haus

0,96

- Baujahr

1900 bis 1961

1,00

- Gebäudestandard

Einfach bis mittel

0,941

- Modernisierung

Nicht modernisiert

1,00



- Wohnfläche

70 m² statt 130 m²

1,103

- Baulandfläche

240 m² statt 300 m²

0,97

Somit errechnet sich ein Ausgangs-
wert von

2.400 €/m² x 0,96 x 0,941 x 1,103,
x 0,97, gerundet

2.320 €/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 Marktanpas-
sungsfaktors von

5.456 € x 1,5, gerundet

8.200 €

6.3.2 **Besonders zu veranschlagende
Bauteile**

Für die Eingangsgestaltung sind unter
Berücksichtigung der Alterswertminde-
rung, des Indexes sowie des Marktan-
passungsfaktors hinzuzurechnen



1.000 € x 0,29 x 1,9 x 1,5,
gerundet

800 €

6.4

Vorläufiger Vergleichswert

Aus der in Anlage 3 ermittelten Wohn-
fläche ergeben sich

70 m² x 2.320 €/m²

162.400 €

Anpassungen für Abweichungen

8.200 € + 800 €

+ 9.000 €

Vorläufiger Vergleichswert gesamt,
gerundet

171.500 €



7 VERKEHRSWERT FLURSTÜCK 377

7.1 Vorläufiger Sachwert

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

175.000 €

7.2 Vorläufiger Vergleichswert

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

171.500 €

7.3 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

7.3.1 **Gemeinsame Bauteile**

Das Bewertungsobjekt hat gemeinsame Außenwände mit den angrenzenden Gebäuden. Außerdem ist in den vorliegenden Zeichnungen eine gemeinsame Entwässerungsanlage dargestellt. Insofern bedarf es bei gravierenden Eingriffen in die Baustruktur



nicht unerheblicher Abstimmungen mit den Nachbarn.

Für diese Einschränkungen würde ein potenzieller Erwerberkreis nach sachverständiger Einschätzung einen Wertabzug vornehmen in einer Größenordnung von ca. 1 bis 3 % des vorläufigen Sachwertes bzw. von im Mittel

- 3.500 €

7.3.2 **Mängel und Schäden**

Die unter Punkt 2.2.4 beschriebenen Mängel und Schäden können teilweise mit geringem, teilweise jedoch nur mit sehr erheblichem Aufwand bzw. wirtschaftlich kaum vertretbar beseitigt werden. Insofern bedarf es eines vollständigen Nutzungs- bzw. Sanierungskonzeptes, das von den individuellen Vorstellungen möglicher Erwerberinnen oder Erwerber abhängt.

Ein durchschnittlicher Interessentenkreis würde hierfür nach sachverständiger Einschätzung einen nicht unerheblichen Wertabschlag vornehmen in einer Größenordnung von ca. 4 bis 5 % des vorläufigen Sachwertes bzw. von gerundet

- 8.000 €



7.3.3 **Carport**

Der rückseitige Carport mit anschließendem Abstellraum begründet einen Wertzuschlag von ca. 1.000 bis 2.000 € bzw. von

+ 1.500 €

7.3.4 **Bergschädenminderwertverzicht**

Den Wert des Bergschädenminderwertverzichts als beschränkte persönliche Dienstbarkeit 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. 2 %. Damit bestätigt der vorläufige Vergleichswert den vorläufigen Sachwert.

Somit ergibt sich eine vorläufige Verkehrswertberechnung wie folgt:

- Sachwert als Ausgangswert	175.000 €
-----------------------------	-----------



- Werteeinfluss durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 3.500 € - 8.000 € + 1.500 €

- 10.000 €

Vorläufiger Verkehrswert gesamt

165.000 €

Die Berechnungen beruhen im Wesentlichen auf Daten zum Ende des Jahres 2024. Laut aktuellen Veröffentlichungen berichten diverse Marktteilnehmer von einer nicht unerheblichen Preissteigerung im Laufe des Jahres 2025. Diese Entwicklungen begründen nach sachverständiger Einschätzung einen Zuschlag in einer Größenordnung von ca. 3 bis 4 % 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 Teilgrundstück Wildstraße 19 A (Gemarkung Vogelheim, Flur 43, Flurstück 377) in 45356 Essen zum Wertermittlungstichtag 9. Dezember 2025 einen unbelasteten Verkehrswert für angemessen von gerundet

171.000 Euro

in Worten: einhunderteinundsiebzigtausend Euro



8 WERT DER GRUNDDIENSTBARKEIT ZU FLUR-
STÜCK 377

In Abteilung II des Grundbuches ist ein Bergschädenminderwertverzicht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit vermerkt.

Eine solche Eintragung ist regional typisch. Vor diesem Hintergrund ist ihr nur ein geringer Werteinfluss beizumessen mit nach sachverständiger Einschätzung ca. 2,5 bis 3,0 % des unbelasteten Verkehrswertes bzw. von gerundet

5.000 €



9 VERKEHRSWERT DES MITEIGENTUMS AN - TEILS AN FLURSTÜCK 379

9.1 Vergleichswert

Bei dem Flurstück 379 handelt es sich um einen Zufahrtsweg zu den anschließenden Grundstücken. Entsprechende Vergleichswerte hat der örtliche Gutachterausschuss in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 nicht veröffentlicht.

In der Fachliteratur (hier Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage) wird auf empirisch abgeleitete Bruchteilsätze von insgesamt sechs Gutachterausschüssen verwiesen. Lässt man einen Extremwert außen vor, so ergibt sich ein mittlerer Wert von

$$(52 + 63 + 50 + 41 + 40) \% / 5 =$$

gerundet

50 %

Bezug ist jeweils der lagetypische Bodenwert.

Somit errechnet sich ein Vergleichswert der Gesamtfläche mit

$$53 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 \times 0,5$$

5.300 €



9.2 **Verkehrswert**

Aus dem unter Punkt 9.1 ermittelten Vergleichswert folgt ein hälftiger Anteil von

5.300 € x 0,5

2.650 €

Hinzuzurechnen ist die Preissteigerung im Laufe des Jahres 2025 in einer Größenordnung von ca. 3 bis 5 %.

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 den ½ Miteigentumsanteil am unbebauten Grundstück Gemarkung Vogelheim, Flur 43, Flurstück 379 zum Wertermittlungstichtag 9. Dezember 2025 einen unbelasteten Verkehrswert für angemessen von gerundet

3.000 Euro

in Worten: dreitausend Euro



10 W E R T E D E R D I E N S T B A R K E I T E N Z U F L U R -
 S T Ü C K 3 7 9

In Abteilung II des Grundbuches sind zu Lasten des Flurstückes 379 ein Wegerecht als Grunddienstbarkeit sowie ein Bergschädenminderwertverzicht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit vermerkt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil an einer Wegefläche. Vor diesem Hintergrund kann ein möglicher Wert der Eintragungen in Abteilung II vernachlässigt werden.



11 ZUSAMMENSTELLUNG

- Verkehrswert des unbelasteten, bebauten Flurstücks 377	171.000 €
- Wert der Grunddienstbarkeit zu Flurstück 377	5.000 €
- Verkehrswert des unbelasteten Miteigentumsanteils an Flurstück 379	3.000 €
- Wert der Dienstbarkeiten an Flurstück 379	0 €

Mülheim an der Ruhr, den 14. Januar 2026



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



**Stadt Essen
Katasteramt**

Lindenallee 10
45127 Essen

Anlage 2 zum GWG 053-25

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 377
Flur: 43
Gemarkung: Vogelheim
Wildstr. 19 a, Essen

Erstellt: 13.11.2025
Zeichen: 2025-ALKIS-03704



Maßstab 1 : 500

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



ÜBERSCHLÄGIGE FLÄCHENERMITTLUNGEN

auf Grundlage der im Gutachten benannten Zeichnungen. Die Pläne sind insbesondere zum Dachgeschoss unvollständig. Insofern mussten teilweise plausible Annahmen getroffen werden.

1. Wohnfläche

1.1 Erdgeschoss

Diele

1,25 m x 1,25 m	1,56 m ²
-----------------	---------------------

Wohnraum / Küche

4,00 m x 3,50 m x 2	
+ 2,00 m x 0,25 m	28,50 m ²

Bad / ehemaliger Stall

2,50 m x 3,90 m	<u>9,75 m²</u>
-----------------	---------------------------

Zwischensumme Erdgeschoss	39,81 m ²
---------------------------	----------------------

1.2 Dachgeschoss

Geschätzt ca. 75 % des Erdgeschosses	<u>30,00 m²</u>
--------------------------------------	----------------------------

Wohnfläche gesamt, gerundet	70,00 m ²
-----------------------------	----------------------



2. Bruttogrundflächen

2.1 Kellergeschoss

$$\begin{array}{rcl} 4,10 \text{ m} \times 9,00 \text{ m} & & \\ + 1,30 \text{ m} \times 4,77 \text{ m} & & 43,10 \text{ m}^2 \end{array}$$

2.2 Erdgeschoss / Dachgeschoss

$$\begin{array}{rcl} (4,00 \text{ m} \times 8,70 \text{ m} & & \\ + 4,20 \text{ m} \times 4,65 \text{ m}) & \times 2 & \underline{108,66 \text{ m}^2} \end{array}$$

$$\text{BGF gesamt, gerundet} \quad \underline{\underline{152,00 \text{ m}^2}}$$

Mülheim an der Ruhr, den 17. Dezember 2025

We - Te



STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister

**Amt für Stadtplanung und
Bauordnung**

Deutschlandhaus, Lindenallee 10
45127 Essen

Baufasten

Herr Albano

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

27.11.2025

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

Wendorff
Bausachverständige
Tourainer Ring 4
45468 Mülheim an der Ruhr

Vorhaben	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Essen	
Grundstück	Essen – Vogelheim	Wildstr. 19 a
Gemarkung	Vogelheim	Vogelheim
Flur	43	43
Flurstück	377	379
Aktenzeichen	61-1-5-07124-2025	
Antragsteller	Wendorff Bausachverständige Antrag vom 10.11.2025	

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Baulastenverzeichnis von Essen sind zu Lasten der oben genannten Grundstücke 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

60,00 €

zu entrichten.

Ich bitte Sie, die Gebühr innerhalb eines Monats nach Empfang dieses Bescheides an die **STADT ESSEN** zu überweisen.

VERWENDUNGSZWECK
(bei Zahlung angeben):

36-3.449466.5-0356

KONTEN:	Sparkasse Essen	IBAN: DE09360501050000560003 BIC: SPESDE33XXX
	Postbank Essen	IBAN: DE96360100430000288438 BIC: PBNKDEFFXXX



www.essen.de