



EXPOSÉ

Objekt: Bebautes Grundstück Heidhauser Straße 85 in 45239 Essen

Aktenzeichen: 183 K 010/23

Sachverständiger: Dipl.-Ing. Eike Jürgen Wendorff
Wendorff Bausachverständige
Tourainer Ring 4
45468 Mülheim an der Ruhr
GWG 042-23

1 ALLGEMEINES

1.1 **Allgemeine Beschreibung**

Freistehendes, zweigeschossiges und überwiegend unterkellertes Einfamilienhaus mit integrierter Arztpraxis, Anbau und freistehender Fertiggarage.

Wohnfläche ca. 180 m². Arztpraxis ca. 45 m².

1.2 **Grundbuch**

Grundbuch von Heidhausen beim Amtsgericht Essen, Blatt 1403.

1.3 **Grundstücksgröße**

Laut Grundbuch

1.524 m²

1.4 **Datum der Ortsbesichtigung / Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag**

11. September 2023



1.5 **Mietverhältnisse**

Die Wohnflächen werden überwiegend vom Antragsgegner genutzt. Die Arztpraxis ist für 250 € monatlich zuzüglich Nebenkosten vermietet.

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

2.1 **Lage**

Leicht gehobene Wohnlage an einer von der Heidhauser Straße abgehenden Sackgasse.

2.2 **Umgebende Bebauung**

Überwiegend freistehende Wohnbebauung mit ausgebauten Dachgeschossen, teilweise mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser.

2.3 **Infrastruktur**

Normale Anbindung an das Straßennetz, den öffentlichen Nahverkehr und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs.

2.4 **Besonderheiten**

Die Form des Wohnhauses weicht von den Bauantragsunterlagen ab. Auf Grundlage der Gebrauchsabnahme unterstelle ich hierzu ein Einverständnis der Genehmigungsbehörde.

Dies betrifft jedoch nicht die Umgestaltung der als Garage genehmigten Grenzbebauung zu einem Labor.



3 ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

3.1 **Gebäudeart und Nutzung**

Freistehendes, zweigeschossiges und überwiegend unterkellertes Einfamilienhaus mit Pultdächern und integrierter Arztpraxis. Zum Labor umgestalteter Garagenanbau sowie freistehende Fertiggarage.

3.2 **Baujahr**

Wohnhaus 1960, Garage 1999.

3.3 **Rohbau/Fassaden**

Massivkonstruktion mit teilweise Kunstschiefer, Naturschiefer, Putz oder Wärmedämm-Verbundsystem.

3.4 **Ausstattungsstandard**

Im Wesentlichen baujahrstypischer Ausstattungsstandard, z.B.

- Teilweise Holzfenster mit Einfachverglasung und ergänzter weiterer Glasscheiben. Teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Teilweise elektrisch betriebene, in Teilbereichen handbetriebene Rollläden.

- In der Arztpraxis WC-Raum mit Kaltwasseranschluss. Im Wohnhaus zwei WC-Räume mit Kaltwasseranschlüssen. In einem Bad Doppelwaschbecken, Badewanne und Duschkabine, in einem weiteren Waschbecken, Badewanne und Stand- WC.
- Im Nutzungsbereich der Arztpraxis Korkböden, im Wohnraum und Eingangsbereich Naturstein, Sanitärräume gefliest. Wohn- und Essbereich mit Dielenparkett, ansonsten teilweise Kunststoff-, teilweise Teppichbodenbeläge.



- Öl-Zentralheizung mit Brenner aus dem Jahre 1976. Öltank im Außenbereich mit einem Fassungsvermögen von 7.500 l.
- Elektroinstallation in Großflächenoptik und baujahrstypischer Anzahl.
- Gewendelte Holz-Innentreppe mit Treppenlift, verglaste Kaminanlage.

3.5 **Energetische Eigenschaften**

Einen Energieausweis habe ich nicht erhalten.

3.6 **Anbau**

Ehemalige Garage in Massivkonstruktion, zum Laborbereich umgestaltet.

3.7 **Baulicher Zustand**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes ist im Wesentlichen noch befriedigend. Modernisierungen beschränkten sich überwiegend auf die Sanitärräume im Wohnbereich (teilweise). Ansonsten entsprechender Handlungsbedarf.

3.8 **Garage**

Fertigteilgarage mit elektrisch betriebenem Tor und Gründach.

3.9 **Außenanlagen**

Befestigte Zufahrts- und Terrassenfläche sowie Wegeführung. Als Gartenhaus ehemaliger Hühnerstall mit Stromanschluss. Ansonsten im Wesentlichen verwilderte Gartenflächen mit zwei großen Bäumen.



4 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

4.1 **Rechte und Belastungen**

Keine

4.2 **Öffentliche Förderung**

Nein

4.3 **Baulasten**

Nein

4.4 **Zulässige Nutzung**

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

4.5 **Erschließung**

Mangels abweichender Angaben unterstelle ich, dass die Erschließungskosten bezahlt sind.

4.6 **Baugenehmigung**

Laut Bauakte ist die aufstehende Gebäudestruktur grundsätzlich genehmigt. Zu einer Erweiterung des Wohnhauses unterstelle ich, dass diese bei Schlussabnahme bereits bestand und insofern keine Einwände erhoben wurden.

Nicht genehmigt ist nach Aktenlage die Umgestaltung der ehemaligen Garage als Grenzbebauung in ein Labor.



5 VORLÄUFIGER SACHWERT

5.1 Bodenwert

Baulandanteil

840 m² x 495 €/m² 415.800 €

Gartenlandanteil

684 m² x 50 €/m² 34.200 €

Bodenwert gesamt 450.000 €

5.2 Gebäudewert Wohnhaus

Neubauwert 2010 321.300 €

Alterswertminderung - 237.762 €

Bauwert 2010 83.538 €

Bauwert 2. Quartal 2023, gerundet 148.700 €

5.3 Sonstige Bauwerte

- Garage / Anbau 6.400 €

- Fertiggarage 5.100 €

- Außenanlagen (modellkonform) 7.750 €

5.4 Vorläufiger Sachwert, gerundet 618.000 €

5.5 Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung 722.000 €

6 VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT

6.1 Reinertrag (nach modellkonformen Grundlagen)

1.820 €/Monat x 12 Monate 21.840 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten - 3.882 €

Reinertrag gesamt 17.958 €



6.2 **Reinertragsanteil des Bodens**

450.000 € x 1,0 % - 4.500 €

6.3 **Reinertragsanteil der Gebäude**

Es ergibt sich ein Gebäudereinertrag von 13.458 €

6.4 **Barwertfaktor für die Kapitalisierung**

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,0 % und einer Restnutzungsdauer von 21 Jahren 18,86

6.5 **Ertragswert gesamt**

13.458 € x 18,86 253.818 €

zuzüglich Bodenwert 450.000 €

Vorläufiger Ertragswert gesamt, gerundet 704.000 €

7 VERKEHRSWERT

Ausgangswert auf Grundlage des Sachwertes unter Berücksichtigung des Ertragswertes 714.800 €

Wertabschlag für besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale 19.100 €

Zwischensumme, gerundet 696.000 €

Verkehrswert unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage, gerundet

655.000 €



8

FOTOS



Bild 1

Die Zugangsseite des Gesamtobjektes.



Bild 2

Die nördliche Gebäudekante mit Anbau.



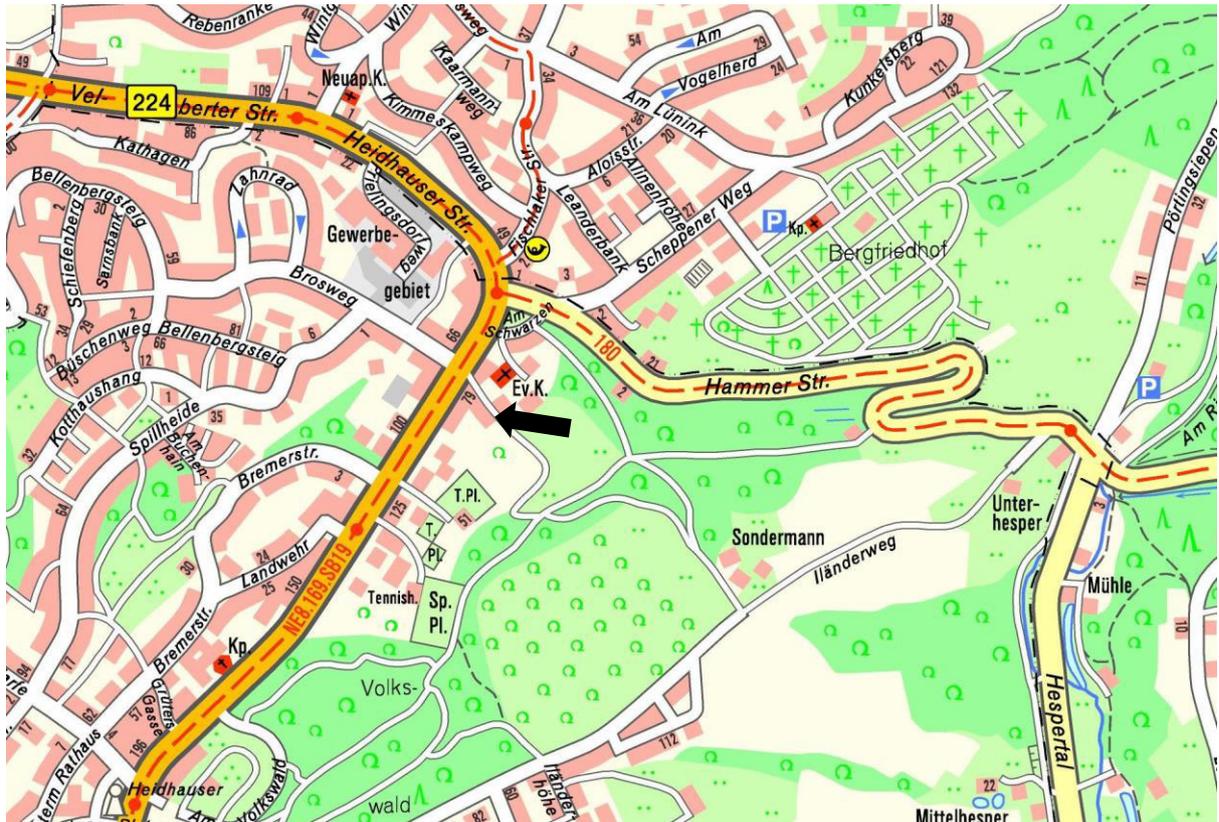
Bild 3
Die Südostfassade zum Garten.



Bild 4
Blick entlang der Südwestfassade zum Garten.

Mülheim an der Ruhr, den 25. September 2023 / We – Te

Dipl.-Ing. Eike Jürgen Wendorff



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

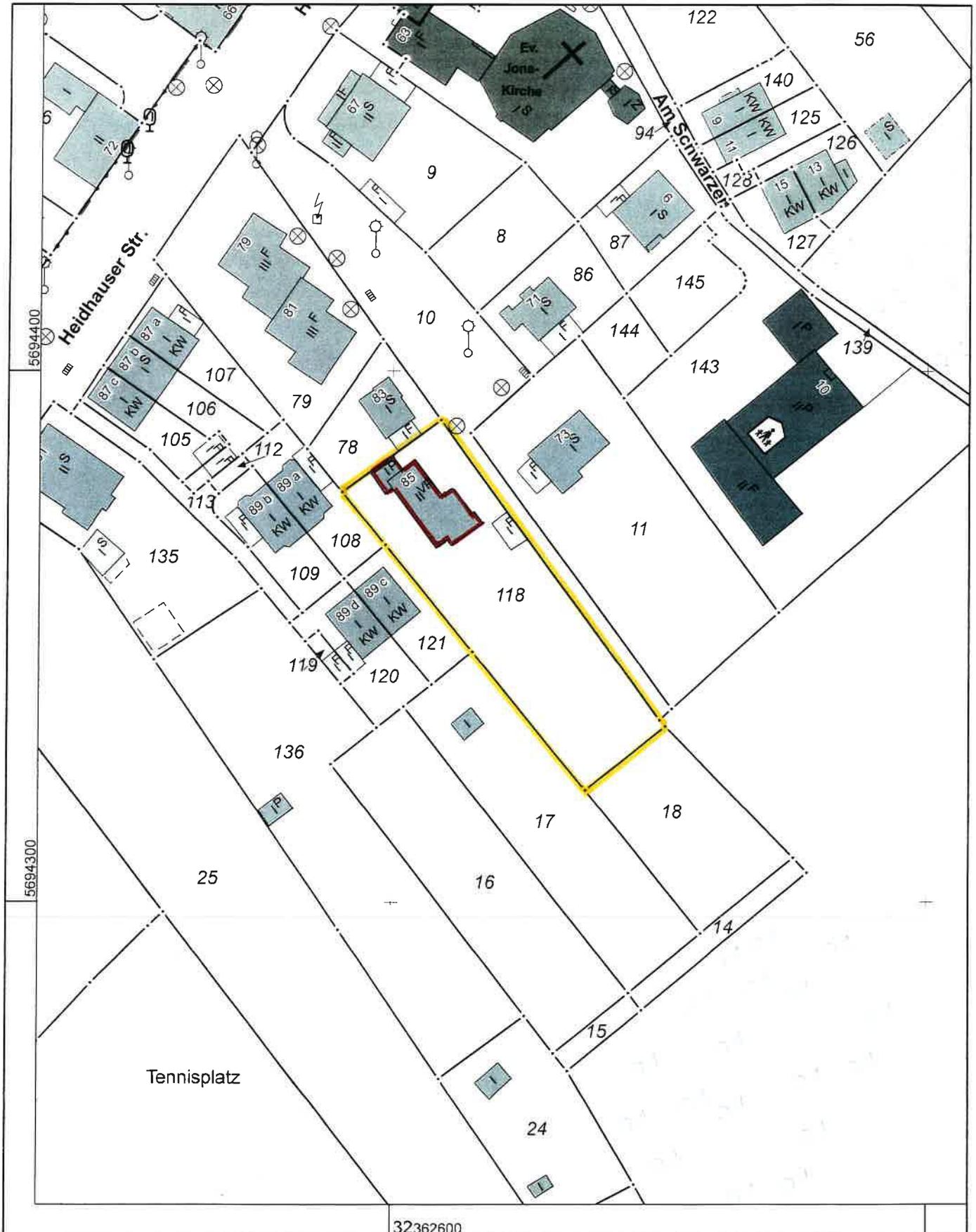
Anlage 2 zum Exposé GWG 042-23

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurstück: 118
Flur: 8
Gemarkung: Heidhausen
Heidhauser Str. 85, Essen

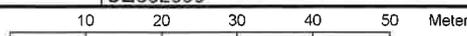
Stadtgrundkarte 1:1000

Erstellt: 28.07.2023
Zeichen: EI 2023-2349



32362600

Maßstab 1 : 1000



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