



## **EXPOSÉ**

Objekt: Bebautes Grundstück Twentmannstraße 136 in 45326 Essen

Aktenzeichen: 182-181 K 046/18

Sachverständiger: Dipl.-Ing. Eike Jürgen Wendorff  
Wendorff Bausachverständige  
Tourainer Ring 4  
45468 Mülheim an der Ruhr  
GWG 023-19

---

### 1 ALLGEMEINES

#### 1.1 **Allgemeine Beschreibung**

Eingeschossige, teilunterkellerte Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht unterkellertem Anbau. Wohnfläche ca. 103 m<sup>2</sup>. Blech-Fertigarage.

#### 1.2 **Grundbuch**

Grundbuch von Altenessen beim Amtsgericht Essen, Blatt 1342.

#### 1.3 **Grundstücksgröße**

326 m<sup>2</sup>

#### 1.4 **Datum der Ortsbesichtigung/Wertermittlungstichtag**

20. Januar 2020



## 2 OBJEKT BESCHREIBUNG

### 2.1 Lage

Einfache bis mittlere Wohnlage an der Landstraße 20.

### 2.2 Umgebende Bebauung

Wohnbebauung in eingeschossiger bis dreigeschossiger, offener Bauweise. Im weiteren Umfeld gewerbliche Bebauung und Betriebs-hof der Stadtwerke Essen.

### 2.3 Infrastruktur

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

### 2.4 Besonderheiten

Zutritt zum Gebäude wurde mir nicht gewährt. Die Bewertung beruht auf Feststellungen nach äußerem Eindruck, der Aktenlage sowie einer Innenbesichtigung (teilweise) im Jahre 2009. Soweit erkennbar, wurden seitdem keine wesentlichen Veränderungen vorgenommen. Nach Aktenlage kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau.

## 3 ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

### 3.1 Gebäudeart und Nutzung

Eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert und mit eingeschossigem, nicht unterkellertem Anbau. Blechfertiggarage.

### 3.2 Baujahr

Vermutlich ca. 1890.



## 4 BAUBESCHREIBUNG

### 4.1 **Rohbau/Fassade**

Mischkonstruktion mit massiven Wänden und Holzbalkendecken, möglicherweise Kappendecke über dem Kellergeschoss.

### 4.2 **Treppen**

Soweit bekannt, Holztreppen.

### 4.3 **Keller**

Soweit bekannt, Massivkonstruktion.

### 4.4 **Außenanlagen**

Teilweise befestigt, weitgehend verwildert.

### 4.5 **Ausstattungsstandard**

Im Jahre 2009 festgestellter, überwiegend einfacher Ausstattungsstandard, z. B.:

- Holzfenster mit Isolierverglasung, in Teilbereichen Glassteinfenster
- Gästetoilette mit Stand-WC mit Druckspüler und kleinem Waschbecken mit Kaltwasserarmatur.
- Badezimmer im Erdgeschoss hinter der Toilette über eine fünfstufige Treppe zu erreichen. Dort Badewanne, Waschmaschinen- und Trockneranschluss.
- Im Obergeschoss WC-Raum mit Toilette mit Druckspüler und Waschbecken mit Einhandarmatur.
- Wände der Erdgeschosstoilette deckenhoch gefliest, Bad im Erdgeschoss teilweise Fliesen, teilweise Putz. Bad im Obergeschoss ca. 1,40 m hoch Fliesen.
- Bodenbeläge teilweise Naturstein, teilweise Fliesen mit Schäden. Ansonsten überwiegend Kunststoff- bzw. Teppichböden
- Vermutlich Gastherme im Kellergeschoss. Stahlradiatoren mit Thermostatventilen.



4.6 **Baulicher Zustand**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes ist – soweit von außen erkennbar – schlecht. Im Jahr 2009 wurden auch innen umfangreiche Mängel und Schäden festgestellt.

4.7 **Nebengebäude**

Blech-Garage.

5 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

5.1 **Rechte und Belastungen**

Bergschädenminderwertverzicht in Abt. II des Grundbuches.

5.2 **Öffentliche Förderung**

Nein.

5.3 **Baulasten**

Keine.

5.4 **Zulässige Nutzung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.

5.5 **Erschließung**

Es wird unterstellt, dass die Erschließungskosten bezahlt sind.

5.6 **Baugenehmigung**

Nach zur Verfügung stehenden Informationen gehe ich davon aus, dass das Gebäude in seinen wesentlichen Teilen genehmigt ist.



6 SACHWERT

6.1 **Bodenwert**

326 m<sup>2</sup> x 180 €/m<sup>2</sup> 58.680 €

Wertabzug für mögliche, bergbauliche  
Einflüsse bzw. entsprechende Eintra-  
gung im Grundbuch - 2.000 €

Bodenwert gesamt, gerundet 56.500 €

6.2 **Gebäudewert**

Neuwert 2010 151.220 €

Alterswertminderung - 128.537 €

Bauwert 2010 22.683 €

Bauwert November 2019, gerundet 29.000 €

6.3 **Nebengebäude und Außenanlagen** 0 €

6.4 **Vorläufiger Sachwert ohne Marktanpassung** 85.500 €

6.5 **Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung** 94.000 €

7 ERTRAGSWERT

7.1 **Reinertrag**

538 €/Monat x 12 Monate 6.456 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten - 1.815 €

Reinertrag gesamt 4.641 €



7.2 **Reinertragsanteil des Bodens**

56.500 € x 3,0 % - 1.695 €

7.3 **Reinertragsanteil des Gebäudes**

Es ergibt sich ein Gebäudereinertrag von 2.946 €

7.4 **Bauwertfaktor für die Kapitalisierung**

Bei einem Sollzinssatz von 3,0 % und einer Restnutzungsdauer von 12 Jahren 9,95.

7.5 **Ertragswert gesamt**

2.946 € x 9,95 29.313 €  
- zuzüglich Bodenwert + 56.500 €

Ertragswert gesamt, gerundet 86.000 €

8 **V E R K E H R S W E R T**

Vorläufiger Sachwert 94.000 €

Wertabzug für Mängel und Schäden - 25.000 €

Zwischensumme 69.000 €

Verkehrswert auf Grundlage des Sachwertes unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages für die Bewertung nach äußerem Eindruck

**64.000 €**



9

## FOTOS



**Bild 1**

Übersicht über das Bewertungsobjekt. Es handelt sich um die rechte Doppelhaushälfte.



**Bild 2**

Blick von einem südlich angrenzenden Nachbargrundstück auf das Bewertungsobjekt. Die Dachgaube gehört zum angrenzenden Haus Twentmannstraße 138.

Mülheim an der Ruhr, den 10. Februar 2020

Dipl.-Ing. Eike Jürgen Wendorff





## Anlage 1 zum Exposé GWG 023-19



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



Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
- Katasterflur- / Stadtgrundkarte -  
Standardauszug

Maßstab 1 : 1000

Datum: 27.11.2009 Antrag-Nr: EI 5383

STADT ESSEN

-Katasteramt-

Gemarkung Altenessen (3136)

Flur 36 Flurstück 181



H 5705811 m

R 2570755 m

R 2570919 m

H 5706031 m

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (VermKatG NW). Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers; ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch. Gebäude mit besonderer Umringelsignatur (---) sind in ihrer Lage nur ungefähr bekannt.