



Wendorff • Tourainer Ring 4 • 45468 Mülheim an der Ruhr

Dipl.-Ing.
Eike Jürgen Wendorff
Architekt

Von 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

Von der Architekten-
kammer NRW öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger für
Honorare für Leistungen
der Architekten, Innen-
architekten, Landschafts-
architekten, Stadtplaner
und Ingenieure

Mitglied in der Sachver-
ständigen-Gemeinschaft
Bauwesen SGB.

ANONYMISIERTES GUTACHTEN

Auftraggeber	Amtsgericht Essen Zweigertstraße 52 45130 Essen	
Auftrag	Zeichen: 183 K 35/24	Datum: 23. August 2024
Objekt/Titel	Unbebautes Grundstück Brucker Holt (gegen- über Haus Nr. 1) in 45133 Essen	
Thema	Verkehrswert	
Umfang	19 Seiten Text 5 Seiten Anlagen	8 Ausfertigungen -- Ausfertigung

Verkehrswert	2.000.000 €
--------------	--------------------

Verteiler	8 x Amtsgericht 1 x PDF-Datei 1 x PDF-Datei (anonymisierte Internetversion)	
Bearbeitung	Zeichen: GWG 042-24 We - Te	Datum: 14. Oktober 2024

Wendorff
Bausachverständige
Tourainer Ring 4
45468 Mülheim a. d. Ruhr

Telefon (0208) 48 80 29
Telefax (0208) 48 65 97

www.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	Qualitätstichtag	Seite 5
1.7	Allgemeine Wertverhältnisse	Seite 6
1.8	Bau- und Unterhaltungszustand	Seite 6
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	
2.1	Allgemeine Lagebeschreibung	Seite 7
2.2	Allgemeine Grundstücksbeschreibung	Seite 10
3	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	
3.1	Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften	Seite 11
3.2	Spezielle Grundlagen	Seite 11
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	Seite 12
4	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	
4.1	Definition des Verkehrswertes	Seite 15
4.2	Mögliche Wertermittlungsverfahren	Seite 15
4.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 16



5	BODENWERT	
5.1	Bodenrichtwert	Seite 17
6	VERKEHRSWERT	
6.1	Vorläufiger Bodenwert	Seite 18
6.2	Marktanpassung	Seite 18
6.3	Verkehrswert	Seite 19

Anlagen:

- 1 - Stadtplan
- 2 - Lageplan M 1:1000
- 3 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- 4 - Fotos



1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auf Grund des Beschlusses vom 23. August 2024 beauftragte mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben gleichen Datums, ein Gutachten über den Verkehrswert des unbebauten Grundstücks Gemarkung Bredeney, Flur 43, Flurstück 285 (Brucker Holt) in 45133 Essen zu erstatten.

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

1.2 Grundstücksdaten

Grundbuch von Bredeney beim Amtsgericht Essen,
Blatt 1424

Kataster Gemarkung Bredeney, Flur 43, Flurstück
285 (Brucker Holt Erholungsfläche)

Größe Laut Grundbuch 2.219 m²

1.3 Verfahrensbeteiligte

Die Verfahrensbeteiligten sind dem Amtsgericht Essen bekannt.



1.4 **Ortsbesichtigung**

Mit Schreiben vom 11. September 2024 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht bat ich zur Ortsbesichtigung für

Montag, den 30. September 2024, 9:00 Uhr.

Ich habe bei diesem Termin das Grundstück, soweit zugänglich, 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 zwei Vertreter/innen der Gläubigerin sowie der Schuldner teil.

1.5 **Wertermittlungstichtag**

Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens ist das Datum der Ortsbesichtigung, nämlich der

30. September 2024.

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 / Mietverhältnisse**

Das Grundstück ist unbebaut.



2 OBJEKT BESCHREIBUNG

2.1 Allgemeine Lagebeschreibung

Ort und Einwohnerzahl	Kreisfreie Stadtgemeinde Essen, zum Wertermittlungsstichtag ca. 590.000 Einwohner.
Lage im Stadtgebiet	Im Ortsteil Bredeney gelegen, ca. 6 km Luftlinie südwestlich des Stadtzentrums von Essen.
Wohn- und Geschäftslage	Bevorzugte Wohnlage am Ende einer Anliegerverkehrsstraße als Sackgasse.
Bebauung des Nahbereichs	Überwiegend ein bis zweigeschossige, villenartige Bebauung auf großzügigen Grundstücken.
Anbindung an das Straßennetz	Über diverse Verbindungsstraßen gelangt man Luftlinie ca. 1,5 km nördlich zur Anschlussstelle Essen-Haarzopf der A 52. Außerdem verbindet die östlich verlaufende B 224 die südlichen Stadtteile von Essen mit dem Stadtzentrum.
Öffentlicher Nahverkehr	Auf der nördlich verlaufenden Meisenburgstraße verkehren Buslinien mit Haltestellen in noch fußläufiger Entfernung.



Versorgungseinrichtungen	Einige Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfes befinden sich im Stadtteil, im Wesentlichen nahe der B 224. Im Übrigen wird auf die umgebenden Ortsteile, die Essener Innenstadt sowie den südlichen Stadtteil Werden verwiesen.						
Naherholungsmöglichkeiten	Der Ortsteil Bredeney ist von den umfangreichen Grünanlagen des Essener Stadtwaldes umgeben. Des Weiteren gelangt man Luftlinie ca. 1,5 km südöstlich zur Ruhr.						
Grundstücksgestalt und -Form	Das Grundstück ist trapezförmig, leicht verwinkelt und dem Straßenverlauf folgend geschnitten. Die genaue Form kann dem Lageplan in Anlage 2 entnommen werden. <table><tr><td>Straßenfront</td><td>ca. 65,0 m</td></tr><tr><td>Mittlere Breite</td><td>ca. 50,0 m</td></tr><tr><td>Mittlere Tiefe</td><td>ca. 44,5 m</td></tr></table>	Straßenfront	ca. 65,0 m	Mittlere Breite	ca. 50,0 m	Mittlere Tiefe	ca. 44,5 m
Straßenfront	ca. 65,0 m						
Mittlere Breite	ca. 50,0 m						
Mittlere Tiefe	ca. 44,5 m						
Straßenausbau	Die Straße „Brucker Holt“ ist vollständig ausgebaut und beleuchtet. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.						
Immissionen	Lageuntypische Schall- und Geruchsmissionen 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>Zur endgültigen Abklärung wäre ein entsprechendes Fachgutachten einzuholen. Weitere Auskünfte erteilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in Dortmund.</p>
Hochwasser	<p>Das Grundstück liegt nicht im Hochwassergefahrengelände.</p>
Altlasten	<p>Auf Altlasten ergaben sich bei der Ortsbesichtigung keine Hinweise. Entsprechende Untersuchungen sind jedoch nicht Gegenstand dieses Gutachtens.</p>
Bodenbeschaffenheit	<p>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 vergleich-</p>



baren Beschaffenheit. Zur endgültigen Abklärung wäre ein entsprechendes Fachgutachten einzuholen.

2.2

Allgemeine Grundstücksbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine unbebaute Grundstücksfläche. Das Gelände steigt rückseitig geringfügig an.

Straßenseitig besteht eine Einfriedung über Mauerwerk, ansonsten über Stahlzaun. Zweiflügeliges Stahltor als Zufahrt.

Die Grundstücksfläche ist im Wesentlichen verwildert. Es besteht allerdings alter Baumbestand zur Straßenseite.



3 GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

3.1 Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften

Die Grundsätze zur Wertermittlung werden im Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. September 2021, 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 Bredeney beim Amtsgericht Essen, Blatt 1424, zur Verfügung.
-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Baulastenverzeichnis	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen vom 30. September 2024 (Anlage 3).
Öffentliche Mittel	Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück.
Kataster	Die Katasterangaben wurden dem Grundbuch entnommen.
Richtwert	Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de zum Stichtag 1. Januar 2024.

3.3

Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	Keine wertbeeinflussenden Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.
Baulasten	Auf meine Anfrage vom 6. September 2024 teilte die Stadt Essen am 30. September 2024 schriftlich mit, dass auf dem zu bewertenden Flurstück keine Baulast eingetragen ist.
Zulässige Nutzung	Laut Bebauungsplanübersicht im Geoportal Ruhr liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des seit Mai 1977 rechtsgülti-



gen Bebauungsplanes Brucker Holt, Zeißbogen, Hunsrückstraße.

Dieser setzt für das Bewertungsobjekt u.a. ein reines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer GFZ von 0,2 und einer GRZ von 0,2 fest. Eine eingeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von < 30 Grad ist vermerkt. Ein eingezeichnetes Baufeld hat laut grafischer Ermittlung mit entsprechendem Vorbehalt eine Tiefe von ca. 25 m bei einer Breite von im Mittel ca. 40 m.

Erschließung

Die Straße „Brucker Holt“ ist vollständig ausgebaut. Daher gehe ich ohne Prüfung davon aus, dass keine Erschließungskosten offen sind.

Bauvorbescheid

Gemäß von der Gläubigerin vorgelegtem planungsrechtlichem Bauvorbescheid aus Juni 2018 wurde der Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage als zulässig beschlossen. Die Bauvoranfrage zur Haus Nr. Brucker Holt 2 umfasste u.a. eine Befreiung von der Bebauungsplanvorgabe der Eingeschossigkeit wegen einer als Vollgeschoss einzustufenden Tiefgarage. Laut Unterlagen zur Bauvoranfrage ergab sich eine GFZ von 0,296.



Des Weiteren überschritt die Gebäudekontur die Baulinie im Bereich des geplanten Eingangs mit einer Gebäudeecke. Auch hierfür wurde eine Befreiung beantragt.

Grundstücks-
qualität

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbauflächen mit Villen. Das Bewertungsgrundstück entspricht diesen Einstufungen.



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 Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Der Verkehrswert entspricht somit dem im indirekten Vergleichswertverfahren auf der Grundlage vorliegender Richtwerte ermittelten Bodenwert.



5 BODENWERT

5.1 **Bodenrichtwert**

5.1.1 **Bodenrichtwert**

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks gibt der Gutachterausschuss unter www.boris.nrw.de den erschließungsbeitragsfreien, zonalen Bodenrichtwert Nr. 17635 für ein- bis zweigeschossige Wohnbauflächen als Villengrundstück zum Stichtag 1. Januar 2024 an mit

730 €/m²

5.1.2 **Lagewert**

Die wertrelevanten Lagequalitäten entsprechen dem Bodenrichtwert. Eine Umrechnung ist insofern nicht erforderlich.

5.1.3 **Vorläufiger Bodenwert gesamt**

Somit errechnet sich ein vorläufiger Bodenwert gesamt von

2.219 m² x 730 €/m², gerundet

1.620.000 €



6 VERKEHRSWERT

6.1 Vorläufiger Bodenwert

Aus den Berechnungen unter Punkt 5 ergibt sich ein vorläufiger Bodenwert von

1.620.000 €

6.2 Marktanpassung

In einem planungsrechtlichen Vorbescheid aus dem Jahre 2018 war eine gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht unerheblich höhere Ausnutzung des Grundstückes positiv beschieden worden. Dieser Vorbescheid ist zwischenzeitlich abgelaufen. Allerdings sind vorbehaltlich einer rechtlichen Prüfung keine Anhaltspunkte zu erkennen, die auf eine grundsätzlich andere planungsrechtliche Einschätzung seitens der Baugenehmigungsbehörde schließen ließen.

Des Weiteren sind Villengrundstücke in bevorzugter Lage des Ortsteils Bredeney am Markt kaum erhältlich und entsprechend nachgefragt.

Gesicherte statistische Erkenntnisse über eine hieraus zu begründende Marktanpassung liegen nicht vor. Nach sachverständiger Einschätzung werden diese positiven Abweichungen jedoch bei einem potenziellen Erwerberkreis zur Bereitschaft führen, ca. 20 bis 25 % Zuschlag auf den rechnerischen Bodenwert anzusetzen.



6.3 Verkehrswert

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 unbebaute Grundstück Gemarkung Bredeney, Flur 43, Flurstück 285 (vermutlich Brucker Holt 2) in 45133 Essen zum Wertermittlungsstichtag 30. September 2024 einen Verkehrswert für angemessen von

2.000.000 Euro

in Worten: zwei Millionen Euro

Mülheim an der Ruhr, den 14. Oktober 2024

Wendorff



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

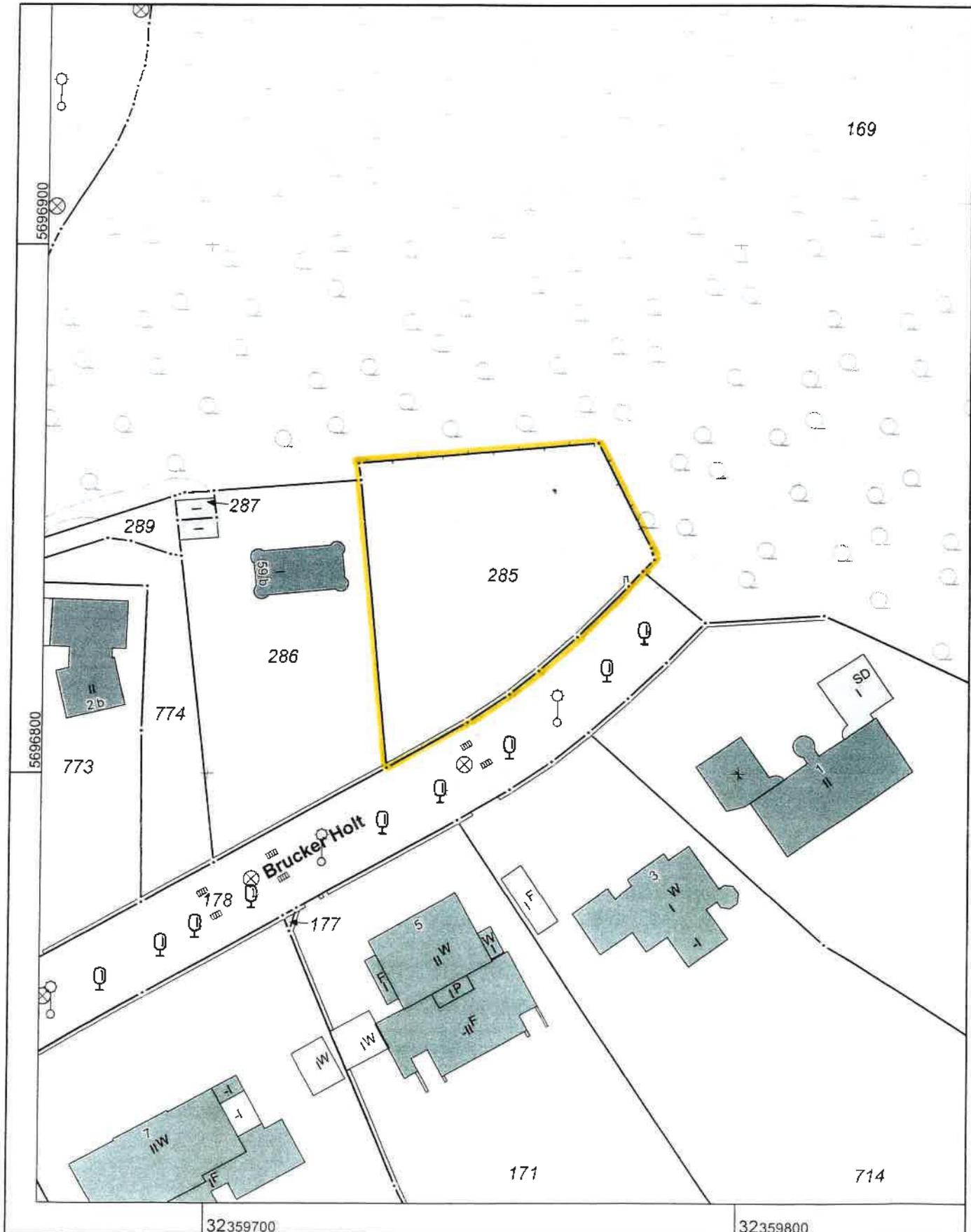
Flurstück: 285
Flur: 43
Gemarkung: Bredeney
Brucker Holt, Essen

Anlage 2 zum GWG 042-24

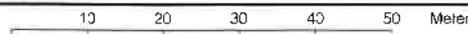
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

- mit kommunalen Ergänzungen -
Stadtgrundkarte 1:1000

Erstellt: 10.09.2024
Zeichen: EI-Nr. 2811

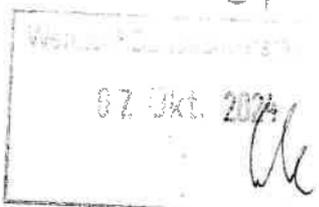


Maßstab 1 : 1000



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

042-24



STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und
Bauordnung

Deutschlandhaus, Lindenallee 1
45127 Essen

Baulasten

Herr Zarth
Raum 262
Telefon +49 201 88 61123
Telefax +49 201 88 61005
E-Mail justin.zarth@amt61.essen.de

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

Wendorff
Bausachverständige
Tourainer Ring 4
45468 Mülheim an der Ruhr

30.09.2024

Vorhaben	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Essen	
Grundstück	Essen – Bredeneu	Brucker Holt
Gemarkung	Bredeneu	
Flur	43	
Flurstück	285	
Aktenzeichen	61-1-5-05754-2024	
Antragsteller	Wendorff Bausachverständige Antrag vom 06.09.2024 – Herr Dip.-Ing. Wendorff	

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

BAULASTENAUSKUNFT UND GEBÜHRENBESCHIED

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): 36-3.440681.2-0356

KONTEN:	Sparkasse Essen	IBAN: DE09360501050000560003 BIC: SPESDE3EXXX
	Postbank Essen	IBAN: DE96360100430000288438 BIC: PBNKDEFFXXX



Bei Zahlung ist die Angabe des **Vertragsgegenstandes** unbedingt erforderlich. Sollten Sie den Fälligkeitstermin nicht einhalten, bin ich leider gezwungen, die Bei-



Bild 1

Die Südwestecke des Bewertungsgrundstückes.



Bild 2

Blick über das Grundstück von Südosten.



Bild 3

Die Zufahrt zum Grundstück an der Südostecke.



Bild 4

Blick über das Grundstück von Nordosten Richtung Westen.