

## ANONYMISIERTE VERSION DES GUTACHTENS

07.07.2025

### GUTACHTEN über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 183 K 054/24



#### Objekte:

- A) Mit einem **Einfamilienhaus** (Reihenendhaus) bebautes Grundstück in **45309 Essen, Riedheim 16**, Gemarkung Schonnebeck, Flur 3, Flurstück 270, Grundbuch von Schonnebeck Blatt 2068  
**Verkehrswert: 360.000,00 Euro**
- B) Mit einer Garage bebautes Grundstück in **45309 Essen, Riedheim**, Gemarkung Schonnebeck, Flur 3, Flurstück 268, Grundbuch von Schonnebeck Blatt 2068  
**Verkehrswert: 12.000,00 Euro**
- C) 1 / 4 Anteil an dem unbebauten Grundstück (Erholungsfläche) in **45309 Essen, Riedheim**, Gemarkung Schonnebeck, Flur 3, Flurstück 267, Grundbuch von Schonnebeck Blatt 2068  
**Verkehrswert: Symbolischer Wert 1,00 Euro**

- D)** 1 / 12 Anteil an dem unbebauten Grundstück  
(Verkehrsfläche) in **45309 Essen, Riedheim**,  
Gemarkung Schonnebeck, Flur 3, Flurstück 263,  
Grundbuch von Schonnebeck Blatt 2068  
**Verkehrswert: Symbolischer Wert 1,00 Euro**
- E)** 1 / 12 Anteil an dem unbebauten Grundstück  
(Verkehrsfläche) in **45309 Essen, Riedheim**,  
Gemarkung Schonnebeck, Flur 3, Flurstück 271  
Grundbuch von Schonnebeck Blatt 2068  
**Verkehrswert: Symbolischer Wert 1,00 Euro**
- F)** 1 / 12 Anteil an dem unbebauten Grundstück  
(Verkehrs-/Erholungsfläche) in **45309 Essen, Riedheim**,  
Gemarkung Schonnebeck, Flur 3, Flurstück 354  
Grundbuch von Schonnebeck Blatt 2068  
**Verkehrswert: 3.800,00 Euro**

**Verkehrswert bei Gesamtveräußerung**

**385.000,00 Euro**

Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag): 22.05.2025

## Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| A. Aufgabenstellung   | 4  |
| B. Grundlagen   | 5  |
| C. Vorbemerkungen   | 7  |
| 1. Grundstücksbeschreibung  | 8  |
| 1.1 Tatsächliche Eigenschaften  | 8  |
| 1.2 Gestalt und Form  | 14 |
| 1.3 Erschließungszustand  | 16 |
| 1.4 Rechtliche Gegebenheiten  | 18 |
| 2. Gebäudebeschreibung  | 23 |
| 2.1 Fotoreportage   | 24 |
| 2.2 Ausführung und Ausstattung  | 28 |
| 2.3 Massen und Flächen  | 35 |
| 3. Verkehrswertermittlung   | 37 |
| 3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens                               | 37 |
| 3.2 Bodenwertermittlung   | 39 |
| 3.2.1 Bodenrichtwert  | 39 |
| 3.3 Sachwertermittlung  | 46 |
| 3.3.1 Sachwert Flurstück 270, Einfamilienhaus                           | 51 |
| 3.3.2 Sachwert des Flurstück 268, Garage                                | 53 |
| 3.4 Vergleichswertverfahren   | 54 |
| 3.4.1 Immobilienrichtwert   | 57 |
| 3.4.2 Vergleichswert  | 58 |
| 3.5 Ableitung des Verkehrswertes  | 59 |
| 3.5.1 Verkehrswert Flurstück 270, Einfamilienhaus                       | 59 |
| 3.5.2 Verkehrswert Flurstück 268, Garage                                | 61 |
| 3.5.3 Verkehrswert Miteigentumsanteile an den Flurstücken 267, 263, 271 | 62 |
| 3.5.4 Verkehrswert 1/12 Miteigentumsanteile an dem Flurstück 354        | 62 |
| 3.5.5 Verkehrswert bei Gesamtveräußerung                                | 62 |

Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

## A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 15.04.2025:

### Beglaubigte Abschrift

183 K 54/24



### Amtsgericht Essen

### Beschluss

In dem **Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft** an den Grundbesitzen in der Gemarkung Schonnebeck

Grundbuchbezeichnung:

**Grundbuch von Schonnebeck Blatt 2068,**

**BV lfd. Nr. 1**

Gemarkung Schonnebeck, Flur 3, Flurstück 270, Gebäude- und Freifläche, Riedheim 16,, Größe: 193 m<sup>2</sup>

**BV lfd. Nr. 2**

Gemarkung Schonnebeck, Flur 3, Flurstück 268, Gebäude- und Freifläche , Riedheim, Größe: 33 m<sup>2</sup>

**BV lfd. Nr. 3**

1/4 Anteil an dem Grundstück Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Schonnebeck, Flur 3, Flurstück 267, Erholungsfläche, Riedheim, Größe: 48 m<sup>2</sup>

**BV lfd. Nr. 4**

1/12 Anteil an dem Grundstück Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Schonnebeck, Flur 3, Flurstück 263, Verkehrsfläche, Riedheim, Größe: 93 m<sup>2</sup>

**BV lfd. Nr. 5**

1/12 Anteil an dem Grundstück Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Schonnebeck, Flur 3, Flurstück 271, Verkehrsfläche, Riedheim, Größe: 94 m<sup>2</sup>

**BV lfd. Nr. 6**

1/12 Anteil an dem Grundstück Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Schonnebeck, Flur 3, Flurstück 354, Erholungsfläche, Riedheim, Schonnebeckhöfe, Größe: 1.056 m<sup>2</sup>

Eigentümer:

- a) Christian Lezzi -zu 1/3 Anteil-
- b) Sonja Schneider-Bouchhicha - zu 1/3 Anteil -
- c) Waldemar Hepting - zu 1/3 Anteil -

Beteiligte:

soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten einer Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des oben angegebenen Objekts eingeholt werden.

Zur Sachverständigen wird bestellt:

Dipl.-Ing. Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstr. 94, 45478 Mülheim an der Ruhr

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

Das Gutachten soll den Wert jedes Grundstücks gesondert ausweisen.

Die Behörden werden gebeten, der Sachverständigen bei der Durchführung der übertragenen Aufgaben behilflich zu sein.

Essen, 15.04.2025

Amtsgericht

## B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
  - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßen und Verkehr der Stadt Essen vom 02.07.2025.
  - 1.2 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation: <https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/> und Schreiben der Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.05.2025.
  - 1.3 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 14.05.2025.

- 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen vom 25.04.2025.
  - 1.5 Schreiben des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen, Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 25.04.2025.
  - 1.6 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 24.04.2025.
  - 1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Schonnebeck, Blatt 2068, vom 17.12.2024.
  - 1.8 Auskunft über das Geoportal Essen zum planungsrechtlichen Zustand:  
<https://geoportal.essen.de/planenbauen/>
  - 1.9 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
  - 1.10 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2024.
  - 1.11 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
  - 1.12 Hausakten der Stadt Essen.
  - 1.13 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen: <https://geoportal.essen.de/laermkarte/>
  - 1.14 Einsicht in die Starkregenkarte: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>
- 
2. Durchgeführter Ortstermin:
    - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 22.05.2025.  
Teilnehmer:  
xxx, Miteigentümer  
xxx, Miteigentümer  
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige

*Das zu bewertende Objekt konnte am Termin nur von außen besichtigt werden, da die Miteigentümerin und Bewohnerin des Objekts nicht zum Termin erschien, bzw. niemand die Tür öffnete. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, können keine genauen Aussagen über die aktuelle Ausstattung und den aktuellen Zustand gemacht werden. Die Bewertung erfolgt in Absprache mit dem Amtsgericht Essen ohne Innenbesichtigung.*
- 
3. Eigentümer: xxx.  
xxx.  
xxx.
- 
4. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 22.05.2025 festgelegt.

## 5. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 72 Seiten. Hierin sind 8 Anlagen mit 9 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich wurden eine Auslage- und eine anonymisierte Internetversion gefertigt.

## C. Vorbemerkungen

Stehen mehrere Grundstücke gleichzeitig zur Versteigerung an, ist gemäß § 61 ZVG grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten. Jedoch kann auch gemeinsam ausboten werden, z.B. wenn die Grundstücke mit einem einheitlichen Bauwerk überbaut sind (§63 ZVG).

Bei der zu bewertenden Bebauung handelt es sich um ein Einfamilienhaus auf dem Flurstück 270 sowie ein Garagengrundstück auf Flurstück 268 (eine Garage und davor liegende Stellplatzfläche) sowie ein Freizeitgrundstück Flurstück 354, von dem 1/12 Miteigentumsanteil zu bewerten sind. Außerdem Miteigentumsanteile an Wege- und Grünflächen auf den Flurstücken 267, 263 und 271.

Das Einfamilienhausgrundstück hat bei Einzelbewertung einen exponierten Garten (begrenzt von 2 Wegeflächen und dem Nachbarn) und ist relativ klein. Gegenüber dem Hauseingang befindet sich das Freizeitgrundstück 354, auf welchem die Eigentümer des Einfamilienhauses eine zusätzliche Gartenfläche (mit Terrasse und Gartenhaus) haben. Dieser zusätzliche Flächenanteil stellt für das Einfamilienhausgrundstück eine sinnvolle Erweiterung dar.

Bei Einzelbewertung hat der 1/12 Miteigentumsanteil dieser Erholungsfläche einen geringeren Wert, da ein fremder Eigentümer dieses von weiter her erreichen müsste im Gegensatz zu dem Einfamilienhauseigentümer, der nur von seinem Eingang auf die gegenüberliegende Fläche gehen muss.

Ohne das Garagengrundstück Flurstück 268 hat das Einfamilienhausgrundstück zudem einen geringeren Wert, da das eigene Auto in dem Falle der Einzelveräußerung in einiger Entfernung parken müsste, da an der Straße Riedheim alle Stellplätze und Garagen auf Privatgrundstücken sind.

Bei Gesamtbewertung, vor allem dieser 3 Flurstücke, ist ein höherer Verkehrswert zu ermitteln, als die Summe der Einzelflurstücke.

Deshalb handelt es sich in diesem Falle um eine wirtschaftliche Einheit, weshalb zusätzlich zu den Einzelwerten auch ein Gesamtwert ausgewiesen wird.

# 1. Grundstücksbeschreibung

## 1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590.000 Einwohner).

Essen ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen. Die kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf ist eines der Oberzentren des Landes und zählt zu den größten deutschen Städten. Sie ist ein bedeutender Industriestandort und Sitz wichtiger Großunternehmen. Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie in den vergangenen vier Jahrzehnten hat die Stadt im Zuge des Strukturwandels einen starken Dienstleistungssektor entwickelt. Essen ist seit 1958 römisch-katholischer Bischofssitz und seit 1972 Universitätsstadt.

Das Stadtgebiet Essen besteht aus 9 Bezirken, welche wiederum in insgesamt 50 Stadtteile unterteilt sind. Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits und dem durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits. Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.



Lage, Entfernungen:

Essen-Schonnebeck.

Schonnebeck liegt nordöstlich der Innenstadt und grenzt im Norden an Katernberg, westlich an Stoppenberg und südlich an Frillendorf und Kray.

Die einst sehr ländliche Siedlung Schonnebeck wurde im vergangenen Jahrhundert durch Bergbau und Industrie geprägt. Noch heute ist der Stadtteil ein typisches Arbeiterviertel mit relativ dichter Wohnbebauung neben kleineren Gewerbeansiedlungen.

Schonnebeck hat ca. 11.800 Einwohner und besitzt verschiedene soziale Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Angebote. Zudem ist Schonnebeck gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, was die Erreichbarkeit anderer Stadtteile Essens erleichtert.

Entfernungen von dem zu bewertenden Objekt:

Das Stadtzentrum von Essen und der Hauptbahnhof sind in ca. 6,5 km erreichbar, in südwestlicher Richtung. Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Südosten in ca. 3,7 km Entfernung an der Auffahrt Essen-Kray zur A 40.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Einfache bis mittlere Wohnlage gem. Mietspiegel der Stadt Essen 2022, Lageklasse 2 (Faktor 0,94).

In ca. 1,2 km Entfernung befinden sich zwei Lebensmittelmärkte und eine Apotheke. In der nahe gelegenen *Gelsenkirchener Straße* verkehren eine Buslinie und die Straßenbahn. Haltestellen befinden sich in ca. 280 m Entfernung. Etwa 450 m westlich des zu bewertenden Objekts liegt das Industriedenkmal Zollverein, eine ehemalige Zeche und Kokerei.

Die Zeche Zollverein ist UNESCO-Weltkulturerbe und gilt als eines der bedeutendsten Industriedenkmäler Europas. Früher war sie eine der größten und modernsten Steinkohlenzechen Europas. Heute hat sich die Zeche zu einem lebendigen Kultur- und Erlebnisort entwickelt. Sie beherbergt Museen, Ausstellungen, Veranstaltungsräume und kreative Arbeitsstätten. Zudem gibt es dort gastronomische Angebote und einen Park.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße im Ortsteil:

*Flurstück 270:* Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem Einfamilienhaus, als Endhaus einer Reihenbebauung bebaut.

*Flurstück 268:* Das zu bewertende Grundstück wurde mit einer Garage und der davorliegenden Zufahrtsfläche bebaut.

*Flurstück 267, 1/4 Anteil:* Unbebaute Grünfläche.

*Flurstücke 263 und 271, jeweils 1/12 Anteil:* Unbebaute Wegeflächen.

*Flurstück 354, 1/12 Anteil:* Unbebaute Grünfläche.

Die nähere Umgebung ist eine Wohnsiedlung, überwiegend durch 1- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser in Reihenbebauungen geprägt.

Immissionen:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Einflussbereich der vielbefahrenen *Gelsenkirchener Straße und Schonnebeckhöfe*, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist.

Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer erhöhten Belastung. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmaktionsplanung gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt.

Auszug aus den Informationen zur aktuellen Lärmkarte:

*Nach EU-Umgebungslärmrichtlinie müssen in allen Ballungsräumen über 100.000 Einwohner Lärmbelastungen der Bevölkerung in Lärmkarten dargestellt werden, wenn diese 55 dB(A) im Tagesmittel oder 50 dB(A) nachts überschreiten. Dabei wird nach folgenden Lärmarten unterschieden:*

- Straßenlärm*
- Schienenlärm*
- Industrie- und Gewerbelärm*
- Fluglärm*

*Für die vorliegende Basis-Lärmkartierung wurden landesweit verfügbare Daten genutzt. Diesen Daten liegen teilweise pauschalisierte Werte, beispielsweise für die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) zugrunde. Etwaige qualitative Unzulänglichkeiten durch die Verwendung dieser pauschalisierten Werte werden durch eine bereits laufende Neuberechnung mit überarbeiteten kommunalen Daten behoben.*

Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel ca. 55 bis 64 dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden. Hiervon sind jedoch nur die Seiten- und Rückfassade betroffen.

Nachfolgend ein Auszug aus der Lärmkarte Essen im Bereich des zu bewertenden Objekts, Straßenlärm 24 Stunden:



Starkregenereignisse:

Nachfolgend ein Auszug aus der Starkregenkarte der Stadt Essen, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks:



Quelle: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>

Die Karte zeigt überflutungsgefährdete Bereiche auf Basis der Ergebnisse eines Starkregenszenarios für ein 100-jährliches Ereignis ("einmal alle hundert Jahre"). Es handelt sich um eine statistische Wahrscheinlichkeit, die nur einen Anhaltspunkt dafür bietet wie oft dieser Regen wirklich auftreten kann.

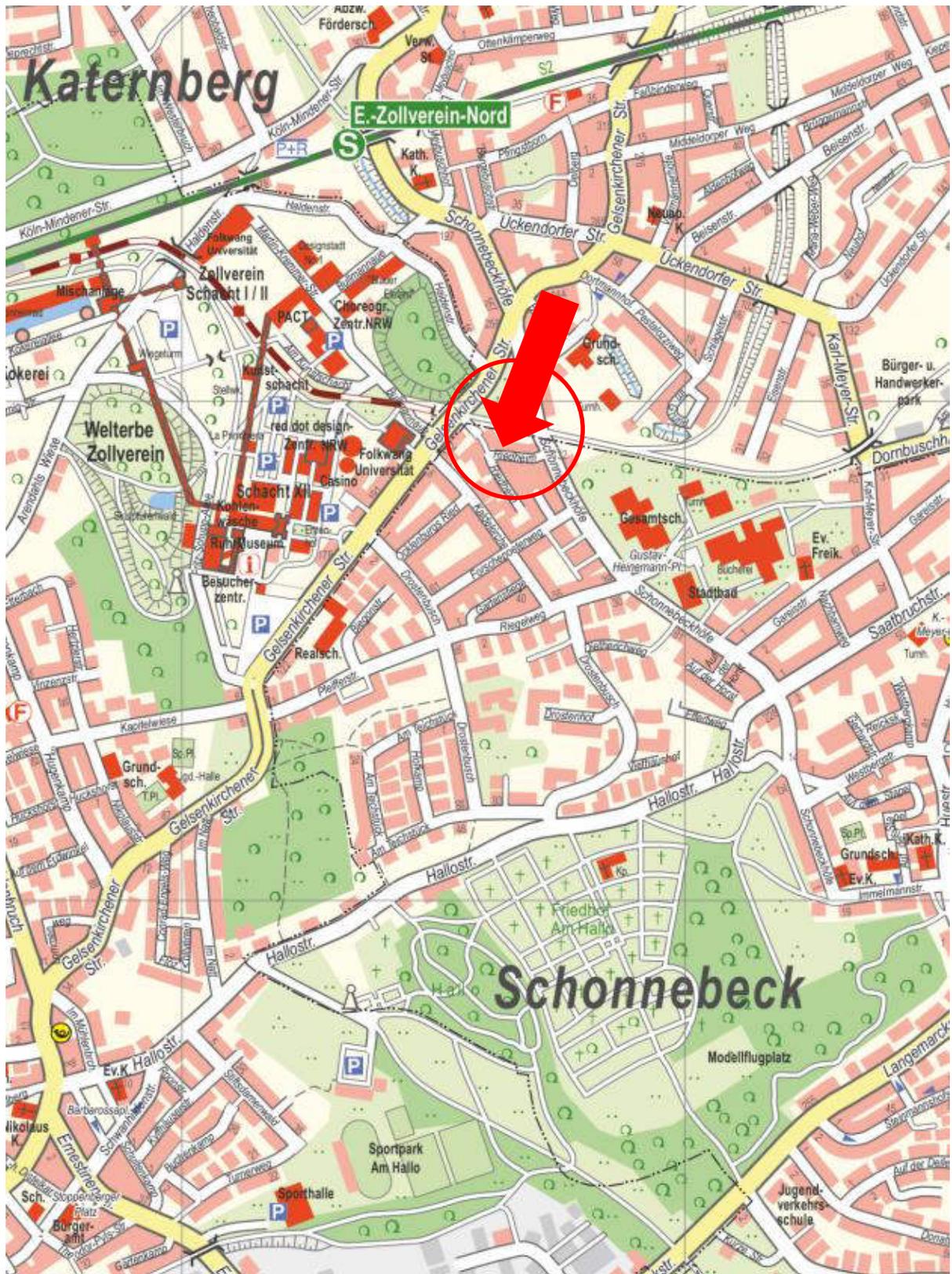
Auf der Karte wird die Ausdehnung der Überschwemmung flächenhaft gezeigt. Die potenzielle Einstautiefe wird dabei in drei Klassen unterteilt: 0 bis 0,05 Meter, 0,05 bis 0,25 Meter oder höher als 0,25 Meter.

Für weiße Gebiete gibt es keine Gefährdung. Wenn ein Gebiet in der Starkregenkarte blau oder dunkelblau dargestellt ist, stellen sich dort höhere Wasserstände ein gemäß der dargestellten Legende.

Die Karten bilden die Situation zum Zeitpunkt unmittelbar nach dem Starkregenereignis ab, das heißt wenn das Wasser hangabwärts geflossen ist und sich in Mulden maximal gesammelt hat. Diese Gebiete bedürfen einer besonderen Betrachtung.

Die Wassermassen, die von der Kanalisation nicht aufgenommen werden können, müssen über Straßen und Notwasserwege in Grünbereiche und auf Freiflächen gelenkt werden. Starkregenkarten liefern hier wichtigen Input für diese Umlenkung. Über den Schutz gefährdeter Gebiete hinaus fließen die Erkenntnisse aus Starkregenkarten auch in die Planung künftiger Bauprojekte ein.

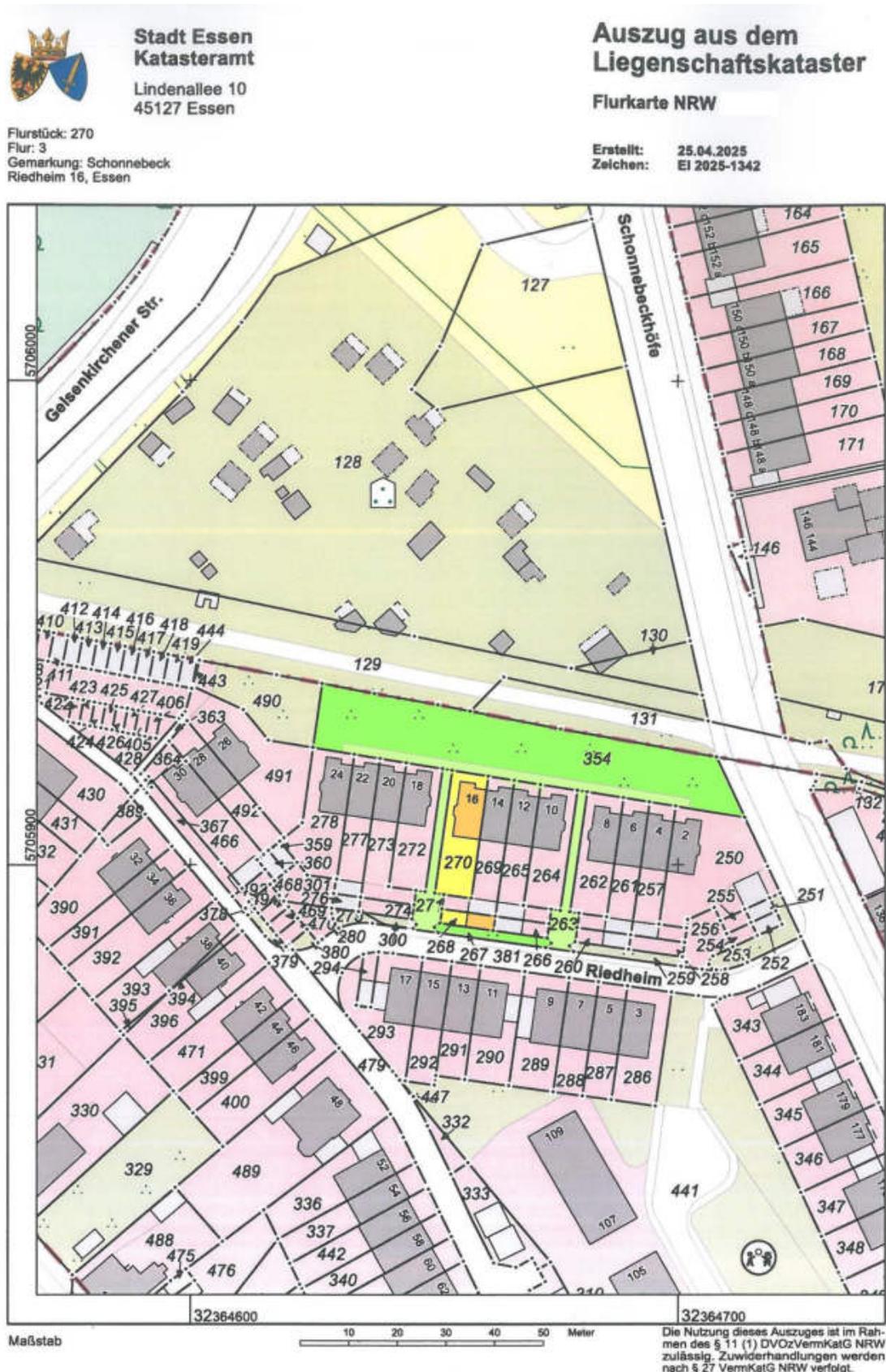
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks in Essen – Schonnebeck eingefügt:



Kartengrundlage vom Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen

## 1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit den zu bewertenden Flurstücken 270, 268, 267, 263, 271, 354 eingefügt (unmaßstäblich):



**Flurstück 270, mit einem Einfamilienhaus bebaut:**

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Mittlere Breite:      | Ca. 7,50 m.          |
| Mittlere Tiefe:       | Ca. 25,50 m.         |
| Grundstücksgröße:     | 193 m <sup>2</sup> . |
| Grundstückszuschnitt: | Rechteckig.          |
| Topografie:           | Eben.                |
| Gartenausrichtung:    | Süd.                 |

**Flurstück 268, mit einer Garage bebaut:**

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Mittlere Breite:      | Ca. 3,00 m.         |
| Mittlere Tiefe:       | Ca. 11,00 m.        |
| Grundstücksgröße:     | 33 m <sup>2</sup> . |
| Grundstückszuschnitt: | Rechteckig.         |
| Topografie:           | Eben.               |

**Flurstück 267, Erholungsfläche, 1/4 Anteil:**

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Mittlere Breite:      | Ca. 2,00 m.                         |
| Mittlere Länge:       | Ca. 24,00 m.                        |
| Grundstücksgröße:     | 48 m <sup>2</sup> .                 |
| Grundstückszuschnitt: | Rechteckig mit abgerundeten Seiten. |
| Topografie:           | Eben.                               |

**Flurstück 263, Verkehrsfläche, 1/12 Anteil:**

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| Mittlere Breite:      | Ca. 2,00 m und 5,50 m.  |
| Mittlere Länge:       | Ca. 32,50 m.            |
| Grundstücksgröße:     | 93 m <sup>2</sup> .     |
| Grundstückszuschnitt: | Annähernd Hammerförmig. |
| Topografie:           | Eben.                   |

**Flurstück 271, Verkehrsfläche, 1/12 Anteil:**

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| Mittlere Breite:      | Ca. 2,00 m und 5,50 m.  |
| Mittlere Länge:       | Ca. 33,50 m.            |
| Grundstücksgröße:     | 94 m <sup>2</sup> .     |
| Grundstückszuschnitt: | Annähernd Hammerförmig. |
| Topografie:           | Eben.                   |

**Flurstück 354, Verkehrs-/Erholungsfläche, 1/12 Anteil:**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Mittlere Breite:      | Ca. 12,50 m.   |
| Mittlere Länge:       | Ca. 85,00 m.   |
| Grundstücksgröße:     | 1.056 m <sup>2</sup> .   |
| Grundstückszuschnitt: | Annähernd trapezförmig.  |
| Topografie:           | Von Westen nach Osten leicht abfallend. Im Süden eine Böschung zum Erschließungsweg. |

**1.3 Erschließungszustand**

|  |  |
|--|--|
| Straßenart:  | <i>Riedheim</i> : Sackgasse, Spielstraße.  |
| Straßenausbau:   | <i>Riedheim</i> : Gepflasterte Fläche ohne Gehwege, teilweise mit abgehenden Fußwegen zur Erschließung der Häuser.   |
| Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG NW sind für die Anliegerfronten zur <i>Riedheim 16</i> getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß §8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit nicht als Meldung vor.<br><br><i>Anmerkung</i> : Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Or- |

gan beschlossen werden oder die in Ermangelung eines gesonderten Beschlusses frühestens im kommunalen Haushalt des Jahres 2024 stehen, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telekommunikation, Gas.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

*Flurstück 270:* Das Grundstück wird westlich durch die Wegefläche Flurstück 271 begrenzt, an welchem 1/12 Anteil besteht. Im Norden wird das Flurstück ebenfalls durch einen Weg begrenzt, der sich auf dem Flurstück 354 befindet, an welchem 1/12 Anteil besteht. Östlich grenzt das mit dem Nachbarreihenhaus bebaute Flurstück 269 an, welches sich auch entlang der südlichen Grundstücksseite erstreckt.

*Flurstück 268:* Das Grundstück wurde etwa zur Hälfte mit einer Garage bebaut, welche direkt an die Garage des Nachbarflurstücks 269 grenzt, Östlich grenzt ebenfalls eine Nachbargarage an und südlich der Grünstreifen Flurstück 267, an dem 1/4 Anteil besteht. Westlich grenzt die Wegefläche Flurstück 271 an, über welches das Garagengrundstück erschlossen wird und an dem 1/12 Anteil besteht.

*Flurstück 267, 1/4 Anteil:* Das unbebaute Grundstück liegt zwischen den Garagengrundstücken und den Erschließungsflächen.

*Flurstücke 263 und 271, jeweils 1/12 Anteil:* Die Flurstücke dienen jeweils als Wegeflächen und werden südlich von der Straßenfläche und den Garagengrundstücken begrenzt, östlich und westlich von den Reihenhausgrundstücken und im Norden von dem unbebauten Flurstück 354, an dem 1/12 Anteil besteht.

*Flurstück 354, 1/12 Anteil:* Das unbebaute Grundstück grenzt im Süden an die Reihenhausgrundstücke und Erschließungsflächen. Im Osten grenzt die Straße Schonnebeckhöfe an, im Norden und Westen weitere Grünflächen.

## 1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grund-  
buchs von Schonnebeck Blatt 2068:

| Amtsgericht Essen               |   | Grundbuch von Schonnebeck   |      |                 |                   | Blatt 2068 Bestandsverzeichnis                           |    |    |
|---------------------------------|---|---|------|-----------------|-------------------|--|----|----|
| Laufende Nummer der Grundstücke | Bisherige laufende Nummer der Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte |      |                 |                   | Größe  |    |    |
|                                 |   | Gemarkung (Vermessungsbezirk)   | Flur | Karte Flurstück | Liegenschaftsbuch | Wirtschaftsart und Lage                                  | ha | a  |
| 1                               | 2   | a   |      | b               | c/d               | e  | 4  |    |
| 1                               |   | Schonnebeck   | 3    | 270             |                   | Gebäude- und Freifläche Riedheim 16                      | 1  | 93 |
| 2                               |   | Schonnebeck   | 3    | 268             |                   | Gebäude- und Freifläche Riedheim                         |    | 33 |
| 3                               |   | 1/4 Anteil an dem Grundstück Schonnebeck                                | 3    | 267             |                   | Erholungsfläche Riedheim                                 |    | 48 |
| 4                               |   | 1/12 Anteil an dem Grundstück Schonnebeck                               | 3    | 263             |                   | Verkehrsfläche Riedheim                                  |    | 93 |
| 5                               |   | 1/12 Anteil an dem Grundstück Schonnebeck                               | 3    | 271             |                   | Verkehrsfläche Riedheim                                  |    | 94 |
| 6                               |   | 1/12 Anteil an dem Grundstück Schonnebeck                               | 3    | 354             |                   | Verkehrsfläche, Erholungsfläche Riedheim Schonnebeckhöfe | 10 | 56 |

In Abteilung II des Grundbuches von Schonnebeck Blatt 2068 besteht, abgesehen von dem Zwangsversteigerungsvermerk, folgende Eintragung:

XXXXXXX

Anmerkung: Die Eintragung besitzt keine Wertrelevanz.

Anmerkung  
Abteilung III:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene  
Lasten und Rechte:

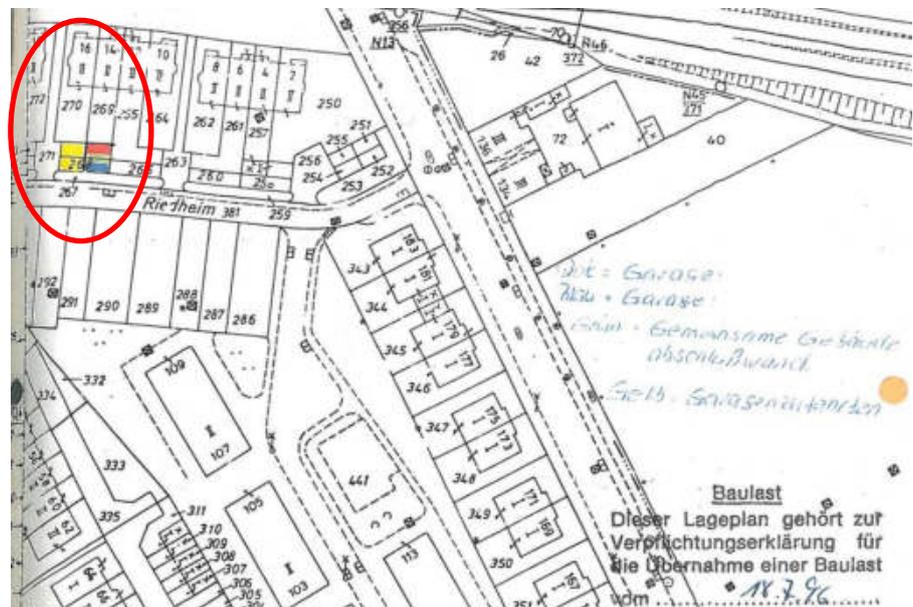
Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Essen besteht zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks folgende Eintragung:

| Baulastenverzeichnis von E S S E N |  |                      |
|------------------------------------|--|----------------------|
| Baulastenblatt Nr.                 | 4/1059   | Seite 1              |
| Grundstück                         | Binsheim   |                      |
| Gemarkung                          | Schönbeck  | Flur 3 Flurstück 251 |
| Lfd.Nr.                            | Inhalt der Eintragungen  | Bemerkungen          |
| 1                                  | 2  | 3                    |
| 1                                  | <p>Verpflichtung, bei Abbruch der Garage auf dem o.a. Grundstück die gemeinsame Gebäudemauer zum Grundstück Binsheim 11, Gemarkung Schönbeck, Flur 3, Flurstück 259 stehen zu lassen.</p> <p>Eingetragen aufgrund der Verpflichtungserklärung vom 18.07.1990 an 17.07.1995</p> |                      |

Auszug aus dem zugehörigen Lageplan:



Bergbau:

Das o. a. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zollverein V“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Zollverein V“ ist die RAG AKTIENGESELLSCHAFT, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in Oberhausen.

Weitere wichtige Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 8.

**Anmerkung:**

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Allein die "Lage im Bergsenkungsgebiet" stellt kein wertrelevantes Merkmal dar, sondern geht in die Bodenrichtwerte ein. In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt werden.

Entwicklungsstufe  
(Grundstücksqualität):

Flurstück 270: Baureifes Land.

Flurstück 268: Baureifes Land, jedoch nur Garagen- und Stellplatzfläche.

Flurstück 267: Fläche der Land- und Forstwirtschaft, Grünfläche.

Flurstücke 263 und 271: Verkehrsflächen.  
(Wege- und Erschließungsflächen)

Flurstück 354: Fläche der Land- und Forstwirtschaft, begünstigtes Agrarland. Erholungsfläche.

Siehe Auszug aus der ImmoWertV, § 3 Entwicklungszustand:

*Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.*

Siehe Auszug aus der ImmoWertA, § 3 Entwicklungszustand:

**Zu § 3 (Entwicklungszustand; sonstige Flächen)**

3.(1) Zu den Flächen der Land- und Forstwirtschaft gehören auch Brachflächen oder stillgelegte landwirtschaftliche Anbauflächen. Die Zuordnung zum Entwicklungszustand „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ entfällt grundsätzlich nicht dadurch, dass sich die entsprechenden Flächen insbesondere durch

- ihre besondere landschaftliche oder verkehrliche Lage,
- durch ihre Funktion oder
- durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten

auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, aber eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland in absehbarer Zeit nicht bevorsteht. Es handelt sich bei diesen Flächen, die unter den Begriffen „begünstigtes Agrarland“, „beeinträchtigt Agrarland“ oder auch „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ bekannt sind, nicht um einen eigenen Entwicklungszustand, sondern um Einzelflächen oder Gebiete, die einen Wert ausweisen, der vom Wert für land- oder forstwirtschaftliche Flächen, die sich nicht für außerland- oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, abweicht, jedoch im Fall des begünstigten Agrarlandes noch nicht unter den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“ eingeordnet werden können (vgl. Nummer 11.(1).1). Insbesondere bei begünstigtem Agrarland kann eine Einstufung als „sonstige Flächen“ nach § 3 Absatz 5 in Frage kommen.

Eine Eignung für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen kann wertbeeinflussend sein, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht. Eine besondere Funktionsgebundenheit und eine damit verbundene geringe Nachfrage können den Wert auch negativ beeinflussen.

Altlasten:

Auszug aus der Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Essen:

im Rahmen der beantragten Kurzauskunft teile ich Ihnen mit, dass das angefragte Grundstück derzeit nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst ist.

Angrenzende Bereiche wurden nicht betrachtet.

Die Auskunft beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

Es handelt sich hierbei lediglich um eine Kurzauskunft. Eine Überprüfung der weiteren hier vorliegenden bodenrelevanten Unterlagen erfolgte nicht.

- Anmerkung:** Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
- Wohnbindung:** Das zu bewertende Objekt unterliegt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW vom 08.12.2009 in der geltenden Fassung, noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen.
- Festsetzungen im Bebauungsplan:** Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Gem. § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

*Anmerkung:*

*Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch nachfolgende Auflistung der Baugenehmigungen etc.). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.*

## 2. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes: **Einfamilienhaus** als Reihenendhaus, 2-geschossig, Massivbauweise mit Satteldach, voll unterkellert.

**Garage**, Fertigbauweise mit Satteldach (zusammen mit der nördlichen Nachbargarage).

**Baujahr:** **Wohnhaus ca. 1994.**  
**Garage ca. 1997.**

**Baugenehmigung** Nr. 63-23-05812/92 vom 08.03.1993 (vereinfachtes Verfahren) für die Errichtung eines **Einfamilienhauses mit Garage**.

1. **Nachtragsbauschein** vom 30.04.1993 für die Unterkellerung des seitlichen Vorbaus.

2. **Nachtragsbauschein** vom 11.10.1993 für die geänderte Ausführung des Gebäudes.

**Rohbauabnahme** am 03.02.1994.

**Fertigstellung** am 26.07.1994.

**Anschluss-Genehmigung** Nr. 63-24-03979/93 vom 25.08.1993, für den Anschluss über einen Sammelkanal an die öffentliche Abwasseranlage im Mischsystem.

**Baugenehmigung** Nr. 63-23-01616/96 vom 26.07.1996 (vereinfachtes Verfahren) für die Errichtung einer **PKW-Garage**.

**Fertigstellung** am 13.02.1997.

## 2.1 Fotoreportage



**Bild 01**

### Übersichtsbild

Blick auf die Straße *Riedheim*, in Essen-Schonnebeck, über welche das zu bewertende Objekt erschlossen wird. Die Straße wurde als gepflasterte Spielstraße angelegt wurde. Linkerhand das entlang der Straße verlaufende Flurstück 267, an dem 1/4 Anteil besteht und welches mit Büschen und Bäumen bepflanzt wurde. Direkt dahinter (links im Bild) grenzen die Garagengrundstücke an.



**Bild 02**

### Übersichtsbild

Blick etwas weiter nach links. Von der Spielstraße her werden hier hinter dem Grünstreifen rechts und links Garagen erschlossen, darunter die zu bewertende ganz rechts. Vor Kopf führt eine gepflasterte Wegefläche zu den Reihenhäusern, im Bildhintergrund das zu bewertende Objekt *Riedheim 16*. Die Wegefläche ab der Straße nach hinten bildet das Flurstück 271, an dem 1/12 Anteil besteht.



**Bild 03**

### Übersichtsbild

Blick nach rechts. Die rechte Garage und die davorliegende gepflasterte Zufahrts- und Stellplatzfläche liegen auf dem zu bewertenden Flurstück 268. Rechts daneben die Grünfläche Flurstück 267. Der Bereich im Vordergrund gehört zur Wegefläche Flurstück 271. Die zu bewertende Garage wurde ca. 1997 in Fertigbauweise zusammen mit dem Nachbargrundstück als Doppelgarage mit Satteldach und mit Stahlschwingtoren errichtet.



**Bild 04**  
**Übersichtsbild**

Blick über den Zaun auf das zu bewertende Flurstück 270, bebaut mit einem Einfamilienhaus, welches ca. 1994 als Endhaus einer Reihenbebauung in Massivbauweise erstellt wurde. Über den Wohnbereich im EG gelangt man auf eine Terrasse mit Betonsteinplattenbelag, an die sich eine Rasenfläche anschließt. Die Einfriedung mit Stabmatten wurde hier mit eingeflochtenen Kunststoffbändern als Sichtschutz versehen.



**Bild 05**  
**Übersichtsbild**

Blick von Norden auf die Wegefläche Flurstück 271, die zwischen den bebauten Grundstücken zu den Eingangsfassaden führt. Linkerhand das bebaute Flurstück 270, Einfriedung mit Stabmatten.



**Bild 06**  
**Übersichtsbild**

Blick auf die Eingangsfassade linkerhand und die freistehende Seitenfassade (Bildmitte). An der Seitenfassade befindet sich ein Erker und darüber im Dachgeschoss eine Gaube mit Satteldach. Die Außenfassaden wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem, Strukturputz und Anstrich ausgestattet.

**Bild 07****Übersichtsbild**

Blick auf die Eingangsfassade des zu bewertenden Gebäudes. Das Endhaus wurde, im Gegensatz zu den Mittelhäusern, giebelständig errichtet. Im Erdgeschoss befindet sich ein Erker, der mit leicht geneigtem Pultdach. Das Dach wurde nach links über den Hauseingang gezogen und mit Zementdachpfannen eingedeckt. Die Haustür ist aus Kunststoff mit Butzenscheiben, daneben das WC-Fenster mit Außenvergitterung.

**Bild 08****Übersichtsbild**

Blick auf den Hauseingangs- und den anschließenden traufständigen Mittelhäuser. Der Vorgartenbereich wurde offen angelegt und mit Betonsteinplatten befestigt. Ganz rechts ein Gartentor in der Zaunanlage, über welches man in den seitlichen Gartenbereich gelangt.

**Bild 09****Übersichtsbild**

Blick auf die nördlich verlaufende gepflasterte Wegefläche, über welche die Hauseingänge der Reihenhäuser erschlossen werden. Der Weg befindet sich auf dem Flurstück 354, an dem 1/12 Anteil besteht.

**Bild 10****Übersichtsbild**

Blick nach links auf Flurstück 354, im Bereich direkt gegenüber dem zu bewertenden Haus. Augenscheinlich nutzt jeder Hauseigentümer die Fläche gegenüber als zusätzliche Garten- und Freizeitfläche. Hier wurde eine große Terrasse mit Betonsteinplatten befestigt und ein Holzgartenhaus errichtet.

**Bild 11****Übersichtsbild**

Blick auf die nördliche Grenze des Flurstücks 354, im Bild linkerhand. Es handelt sich um eine Grünfläche mit Büschen und Bäumen. Die Wegefläche im Bild verläuft auf den nördlich angrenzenden Grünflächen.

**Bild 12****Übersichtsbild**

Blick auf das Flurstück 263, eine gepflasterte Wegefläche, die von der Straße *Riedheim* (im Bildvordergrund) zu den Reihenhäusern führt. An dem Flurstück besteht 1/12 Anteil. Links im Bild die Grünfläche, Flurstück 267, siehe auch Bilder 01 und 03.

## 2.2 Ausführung und Ausstattung

### Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Höhenmessungen bzgl. eventuell entstandener Schief lagen durch Setzungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenunterschiede gemacht werden.

*Am Ortstermin konnte das zu bewertende Objekt nur von außen besichtigt werden, eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf den vorliegenden Planunterlagen und den Aussagen der Miteigentümer sowie überreichte Innenbilder.*

### Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

- KG:** Kellerabgang und Flur. Ein großer Kellerraum. Lt. Aussagen der Miteigentümer sollen sich hier auch eine Küche und ein Bad befinden.
- EG:** Eingangsbereich, Garderobe, WC, Treppe, Küche. Wohn- und Essbereich mit Ausgang zur Terrasse.
- OG:** Treppe und Flur, Bad, Elternzimmer und Kinderzimmer.
- DG:** Treppe und Flur, Heizungsraum, 2 Zimmer. Lt. Aussagen der Miteigentümer soll sich hier auch ein Bad befinden (anstelle des Heizungsraums).

**Rohbau:**

|                  |  |
|------------------|--|
| Kellerwände:     | Mauerwerk, Außenwände 17,5 + 6 cm stark, Innenwände 11,5 cm stark, lt. Planunterlagen.   |
| Umfassungswände: | Mauerwerk, Außenwände 17,5 + 6 cm stark, zum Nachbargebäude 15 cm stark, Innenwände 11,5 cm stark, lt. Planunterlagen.<br>Außenfassaden mit Wärmedämmverbundsystem, Strukturputz und Anstrich. |
| Innenwände:      | Mauerwerk 11,5 cm stark, lt. Planunterlagen.   |
| Geschossdecken:  | Stahlbetondecken.  |

**Dach:**

|                   |  |
|-------------------|--|
| Dachkonstruktion: | Holzkonstruktion.  |
| Dachform:         | Satteldach, orthogonal ausgerichtet zum Satteldach der Mittelhäuser. Dachgaube mit Satteldach an der freistehenden Seite. Erneuerte Zwischensparrendämmung und Folie, sowie OSB-Platten, Baujahr 2024 (Aussage Miteigentümer). |
| Dachdeckung:      | Zementdachpfannen.   |
| Dachentwässerung: | Rinnen und Fallrohre aus Zink.   |

**Ausbau:**

|           |  |
|-----------|--|
| Treppen:  | Teilw. gewendelte Treppe mit Holzstufen an Stahlkonstruktion, mit Stahlgeländer.   |
| Fußböden: | <i>KG</i> : Überwiegend Keramikplattenbelag.<br><i>EG</i> : Keramikplattenbelag, im Wohn- und Essbereich mit Intarsien aus Naturstein.<br><i>OG, DG</i> : Stäbchenparkett. Bäder mit Keramikplattenbelag. Terrasse mit Betonsteinplattenbelag.   |
| Wände:    | <i>KG</i> : Putz und Anstrich, teilw. gefliest.<br><i>EG, OG</i> : Putz, Tapete und Anstrich. Bäder teilweise gefliest. Küche mit Fliesenspiegel oberhalb der Arbeitsfläche. WC ca. 1,80 m hoch gefliest.<br><i>DG</i> : Gipskartonverkleidung, verspachtelt und gestrichen. Bad ca. türhoch gefliest. |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Decken:               | Unbekannt, vermutlich Putz und Anstrich. Im DG Gipskartonverkleidung, verspachtelt und gestrichen, teilw. mit integrierten Beleuchtungskörpern.   |
| Fenster:              | <i>KG</i> : Stahlkellerfenster in Kellerlichtschächten.<br><i>EG, OG, DG</i> : Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und manuell bedienbaren Kunststoffrollläden. Im Wohnzimmer bodenständig mit einer Fenstertür. WC-Fenster mit Außenvergitterung.   |
| Türen:                | <i>Hauseingang</i> : Haustür aus Kunststoff mit Butzenscheiben.<br>Innentüren aus Holz in Holzzargen.   |
| Sanitäre Ausstattung: | <i>KG</i> :<br>Duschbad, ausgestattet mit Waschbecken, Toilettenkörper und Dusche.<br><i>EG</i> :<br>WC, ausgestattet mit Waschbecken und Toilettenkörper.<br><i>OG</i> :<br>Bad, ausgestattet mit Badewanne, Duschtasse, Toilettenkörper und Waschbecken.<br><i>DG</i> :<br>Bad, ausgestattet mit Duschtasse, Toilettenkörper und Waschbecken. |
| Elektroinstallation:  | Ausführung vermutlich aus dem Baujahr.  |
| Heizung:              | Gastherme von Wolf, Baujahr unbekannt, Installationsort im Bad DG, mit zentraler Warmwasserbereitung. Heizkörper in den Räumen.   |
| Vermietungszustand:   | Das Haus wird von einer Miteigentümerin bewohnt.  |
| Barrierefreiheit:     | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.  |

- Besondere Einrichtungen:**
- Einbauküche – aufgrund des Alters ohne Wertansatz.
  - Zusätzliche Küche im KG – aufgrund des Alters ohne Wertansatz.
  - Durchreiche zwischen Küche und Essbereich im EG.
  - Markise an der rückwärtigen Terrasse.

- Besondere Bauteile:**
- Erker im EG an der Eingangsfassade, mit leicht geneigtem Pultdach mit Zementdachpfanneneindeckung, nach links gezogen als Eingangsüberdachung (in BGF enthalten).
  - Eingangsüberdachung in Holzkonstruktion mit Dachpfanneneindeckung.
  - Kellerlichtschächte mit Rostabdeckung.
  - Erker an der freistehenden Gebäudeseite (in BGF enthalten).
  - Dachgaube mit Satteldach oberhalb des Erkers.
  - Leichte Dachüberstände mit unterseitiger Holzbretterverkleidung.

Es wird nur der Teil der besonderen Bauteile als Wertansatz berücksichtigt, der nicht bereits in den NHK bzw. der BGF enthalten ist.

**Baulicher Zustand:**

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus, erstellt ca. 1994 in Massivbauweise als Endhaus einer Reihenbebauung mit 4 Häusern. Das Objekt liegt innerhalb einer Reihenhaussiedlung. Das Gebäude konnte am Ortstermin nur von außen besichtigt werden, eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Folglich können keine genauen Aussagen über aktuelle Aufteilung, Ausstattung und Zustand im Innenbereich gemacht werden.

**Laut Angaben der Miteigentümer wurden zuletzt folgende Maßnahmen durchgeführt:**

- Das ausgebaute Dachgeschoss wurde Anfang 2024 neu gedämmt mit einer Zwischensparrendämmung, mit Folie und OSB-Platten ausgestattet und mit Gipskarton verkleidet.
- Der Keller wurde teilweise vom Vorbesitzer ausgebaut und mit einer Küche und einem Bad ausgestattet.

**Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:**

- Die Außenfassaden zeigen sich teilweise verfleckt und sind zumindest teilweise neu zu streichen.

Größere Mängel und Schäden wurden von außen nicht festgestellt.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten für alle Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist. Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Dieser ist ggf. zu erstellen.

Zur Ermittlung einer ggf. vorhandenen Wertminderung aufgrund von Mängeln und Schäden dürfen nicht die tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche Wertminderung sich durch den Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Schönheitsreparaturen wie Anstrich von Wänden und Decken sowie kleinere Mängel und Schäden sind gar nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Wie auch übliche Abnutzungserscheinungen, die in der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind.

Die aufgeführten bzw. vorhandenen Mängel und Schäden werden nachfolgend im Ansatz der Alterswertminderung, Restnutzungsdauer, berücksichtigt oder haben aufgrund der Geringfügigkeit der Schäden keine Wertrelevanz.

*Anmerkung: Es handelt sich nicht um eine abschließende Begutachtung der Bausubstanz. Dies kann in einem Verkehrswertgutachten nicht geleistet werden. Hierzu bedarf es eines Bauschadensgutachtens oder eines Beweissicherungsverfahrens. Aus diesem Grund ist die Auflistung der Mängel und Schäden nicht abschließend. In einem Verkehrswertgutachten wird sich ein Allgemeinüberblick verschafft und eine Wertminderung aufgrund des offensichtlichen Zustandes geschätzt.*

*In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen (Allgemein-) Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.*

**Abschätzung der Restnutzungsdauer** gemäß Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein- Westfalen (AGVGA- NRW).

|   |          |
|---|----------|
| Tatsächliches Baujahr:  | 1994     |
| Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025:                               | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes<br>(wenige Modernisierungen): | 49 Jahre |

## **Garage**

Auf dem zu bewertenden Flurstück 268 wurde ca. 1997 eine Garage in Fertigbauweise errichtet. Die Garage wurde laut Planunterlagen als Doppelgarage zusammen mit dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück errichtet, mit einem leicht geneigten Satteldach versehen und mit Zementdachpfannen eingedeckt. Die Außenfassaden wurden mit Putz und Anstrich ausgestattet, das Giebeldreieck und die Dachüberstände mit Holzbrettern verkleidet. Rinnen und Fallrohre sind aus Zink. Der Boden besteht aus Beton, Des Weiteren wurde die Garage mit einem elektrisch bedienbaren Stahlschwinger ausgestattet. An die östliche Rückwand schließen sich zwei baugleiche Nachbargaragen an.

## **Außenanlagen:**

### Flurstück 270:

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem Wohnhaus als Endhaus einer Reihenbebauung bebaut.

Die Erschließung erfolgt von Norden, der Garten ist nach Süden/ Südwesten, ausgerichtet. Der Eingangsbereich wurde überwiegend mit Betonsteinplatten befestigt und offen gestaltet. Der überdachte Hauseingang wird über eine kleine Stufe erschlossen. An der Südfassade wurde eine Terrasse mit Betonsteinplatten angelegt, die über das Wohnzimmer im Erdgeschoss begangen wird. An die Terrasse schließt sich eine Rasenfläche an, teilw. umringt von Sträuchern und Kiesstreifen. Entlang der westlichen Seitenfassade wurden ebenfalls Büsche und Sträucher gepflanzt.

Das Grundstück wurde, abgesehen vom Vorgartenbereich an der Eingangsfassade, mit Stabmatten eingefriedet. Auf Höhe der Eingangsfassade befindet sich ein Gartentor, über welches man hier auf den schmalen seitlichen Gartenbereich gelangt. Ein weiteres Tor befindet sich weiter südlich, auf Höhe der Terrasse. Von hier aus gelangt man über 3 Stufen mit Betonsteinplatten auf die tiefer liegende Terrasse. Im Bereich des Gartens, an der West- und Südseite, wurden die Stabmatten mit eingeflochtenen Kunststoffbändern versehen, um Sichtschutz zu gewähren. Im Bereich der Terrasse wurde zum angrenzenden Nachbarn hin ein Holzzaun gesetzt, an die sich ein niedriger Stahldrahtzaun nach Süden hin anschließt.

### Flurstück 268:

Das zu bewertende Grundstück wurde etwa zur Hälfte mit einer Garage bebaut. Die davorliegende Zufahrt wurde mit Betonsteinpflaster befestigt und mit einer Entwässerungsrinne ausgestattet.

### Flurstück 267, 1/4 Anteil:

Das zu bewertende Grundstück ist eine unbebaute Grünfläche zwischen Spielstraße und Garagen, angelegt mit Büschen und Bäumen.

Flurstück 263, 1/12 Anteil:

Das zu bewertende Grundstück ist eine Verkehrsfläche, die zur Erschließung der Reihenbebauung und Garagen dient. Die Fläche wurde mit Betonsteinpflaster befestigt.

Flurstück 271, 1/12 Anteil:

Das zu bewertende Grundstück ist eine Verkehrsfläche, die zur Erschließung der Reihenbebauung und Garagen dient. Die Fläche wurde mit Betonsteinpflaster befestigt.

Flurstück 354, 1/12 Anteil:

Das zu bewertende Grundstück ist eine unbebaute Fläche, die sich nördlich der 3 Häusergruppen mit jeweils 4 Häusern als Reihenbebauung erstreckt. Auf dem südlichen Streifen wurde eine Wegefläche mit Betonsteinpflaster befestigt, über welche die einzelnen Häuser erschlossen werden. Die restliche, höher liegende Fläche wurde unterschiedlich angelegt und begrünt. Augenscheinlich nutzt jeder Hauseigentümer den gegenüberliegenden Bereich für sich. Eine spezielle Nutzungsvereinbarung hierzu soll, laut Aussagen der Miteigentümer, nicht bestehen.

Der Bereich gegenüber dem zu bewertenden Gebäude *Riedheim 16*, wird über 5 Steigungen und ein Holztörchen erschlossen. Es wurde eine große Terrasse mit Betonsteinplatten angelegt und ein Holzgartenhaus errichtet.

*Anmerkung: Außenanlagen sind grundsätzlich nur in der Höhe zu berücksichtigen, wie sie schätzungsweise den Verkehrswert des Grundstücks, d.h. den Wert für den durchschnittlichen Nachfrager nach dem Bewertungsobjekt über den reinen Bodenwert hinaus erhöhen. Damit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass tatsächlich entstandene Herstellungskosten nicht immer eine Erhöhung des Sachwertes verursachen, bzw. nur zu einem Teil Berücksichtigung finden.*

## 2.3 Massen und Flächen

### Bruttogrundflächen (BGF):

Die Bruttogrundflächen wurden auf der Grundlage der, der Hausakte der Stadt Essen entnommenen, Pläne und Berechnungen ermittelt. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde.

#### Wohnhaus

|     |   |                            |
|-----|---|----------------------------|
| KG: | $5,495 * 10,12 + 2,99 * 1,00 + (2,51 + 1,01)/2 * 0,5 =$ | 59,48 m <sup>2</sup>       |
| EG: | $5,55 * 10,24 + 3,11 * 1,00 + (2,51 + 1,01)/2 * 0,5 =$  | 60,82 m <sup>2</sup>       |
| OG: | $5,55 * 10,24 + (2,51 + 1,01)/2 * 0,5 =$                | 57,71 m <sup>2</sup>       |
| DG: | $5,55 * 10,24 =$  | <u>56,83 m<sup>2</sup></u> |
|     |   | 234,84 m <sup>2</sup>      |

**Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt: rd. 235,00 m<sup>2</sup>**

#### Garage

$$3,00 * 5,72 = 17,16 \text{ m}^2$$

**Bruttogrundfläche Garage gesamt: rd. 17,00 m<sup>2</sup>**

### Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden den Berechnungen des Architekten in der Hausakte entnommen, auf der Grundlage der vorhandenen Planunterlagen auf Plausibilität geprüft und übernommen (2. Nachtrag). Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde.

Zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die Modellparameter vom Gutachterausschuss Essen zu verwenden. "Berechnung der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Erläuterungen zum Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (**bis maximal 15 % der Wohnfläche**) sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen."

## Wohnflächenberechnung

Essen-Schonnebeck, Kaldekirche 9-20  
Eckhaus, Haus 16

## Erdgeschoß:

|                   |   |   |                            |
|-------------------|---|---|----------------------------|
| Wohnen/Essen      | $( 3,64 \times 5,17 ) + ( 2,64 \times 2,93 ) +$<br>$( 1,155 \times 2,31 ) + ( 0,205 \times 1,13 ) +$<br>$0,9 \times 0,97$ | = | 29,44 m <sup>2</sup>       |
| Küche             | $( 2,64 \times 4,1 ) - ( 0,32 \times 0,42 )$<br>$\times 0,97$   | = | 10,37 m <sup>2</sup>       |
| WC                | $( 0,91 \times 1,75 ) \times 0,97$  | = | 1,54 m <sup>2</sup>        |
| Flur              | $( 1,39 \times 2,755 ) + ( 0,95 \times 1,185 ) +$<br>$( 1,025 \times 0,775 ) \times 0,97$                                 | = | 5,58 m <sup>2</sup>        |
| <b>EG gesamt:</b> |   |   | <b>46,93 m<sup>2</sup></b> |

## Obergeschoß

|                   |   |   |                            |
|-------------------|---|---|----------------------------|
| Eltern            | $( 3,64 \times 5,17 ) \times 0,97$  | = | 18,25 m <sup>2</sup>       |
| Kinder            | $( 2,64 \times 5,17 ) + ( 0,955 \times 2,855 ) -$<br>$( 0,42 \times 0,85 ) \times 0,97$ | = | 15,54 m <sup>2</sup>       |
| Bad               | $( 2,335 \times 2,855 ) + 0,9$<br>$\times 0,97$   | = | 7,34 m <sup>2</sup>        |
| Flur              | $( 1,1 \times 1,36 ) + ( 0,95 \times 0,97 ) +$<br>$( 0,95 \times 0,97 ) \times 0,97$    | = | 3,24 m <sup>2</sup>        |
| <b>OG gesamt:</b> |   |   | <b>44,37 m<sup>2</sup></b> |

## Dachgeschoß

|                                   |  |   |                             |
|-----------------------------------|--|---|-----------------------------|
| Studio                            | $( 0,955 \times 2,8 ) + ( 2,6 \times 2,64 ) +$<br>$( \frac{1,28 \times 1,28}{2} ) + ( \frac{0,7 \times 3,595}{2} ) +$<br>$( \frac{0,7 \times 1,28}{2} ) \times 0,97$ | = | 11,70 m <sup>2</sup>        |
| Bad                               | $( 1,28 \times 2,335 ) + ( 1 \times 1,285 ) +$<br>$( \frac{0,7 \times 1,285}{2} ) + ( \frac{0,7 \times 1,285}{2} )$<br>$\times 0,97$                                 | = | 5,02 m <sup>2</sup>         |
| Gast                              | $( 2,6 \times 3,64 ) + ( 1,285 \times 1,05 ) +$<br>$( \frac{1,29 \times 1,28}{2} ) + ( \frac{1,3 \times 0,7}{2} ) +$<br>$( \frac{3,64 \times 0,7}{2} ) \times 0,97$  | = | 12,97                       |
| Flur                              | $( 1,25 \times 1,245 ) + ( 0,95 \times 0,97 )$<br>$\times 0,97$  | = | 2,40 m <sup>2</sup>         |
| <b>DG gesamt:</b>                 |  |   | <b>32,09 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Wohnfläche Eckhaus gesamt:</b> |  |   | <b>123,39 m<sup>2</sup></b> |

Zzgl. anrechenbare Terrassenfläche:  $123,39 \times 0,15 \times 0,25 =$  4,63 m<sup>2</sup>

128,02 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche gesamt:**

**rd. 128,00 m<sup>2</sup>**

### 3. Verkehrswertermittlung

#### DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

#### WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

#### 3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren* und das *Sachwertverfahren* oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWertV).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens 2 möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient unter anderem zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Die für die marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten und Marktanpassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegend zur Eigennutzung erworben.

Bei vorwiegend eigengenutzten, unvermieteten Häusern ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Einfamilienhausgrundstücke können außerdem mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vergl. § 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. Diese Kaufpreise sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden bebauten Grundstücks anzupassen (§ 26 Abs.1 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall stehen keine geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung, um im Sinne der §§ 12 und 25 ImmoWertV ein zuverlässiges Bewertungsergebnis erzielen zu können. Jedoch kann ein Vergleichsfaktorverfahren angewandt werden, da der Gutachterausschuss der Stadt Essen **Immobilienrichtwerte** sowie deren zugehörigen Eigenschaften angegeben hat. Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2025.

Da grundsätzlich 2 Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Verfahrensergebnisse durchgeführt werden sollten, werden sowohl Vergleichs- als auch Sachwertermittlung im nachfolgenden Gutachten getätigt.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsübliche Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

### 3.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im *Vergleichswertverfahren* so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §24 Abs. 1 und §13 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

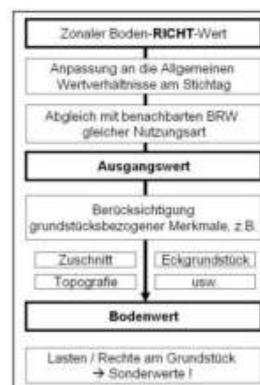
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

#### 3.2.1 Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **zonaler** Bodenrichtwert vor. Die Abgrenzung der nach § 196 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 ImmoWertV vorgeschriebenen Bodenrichtwertzonen fasst Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zusammen. Die Bodenrichtwerte besitzen Eigenschaften, die den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der jeweiligen Zone entsprechen.

Gemäß textlichen Zusatzinformationen zum Bodenrichtwert ist, unabhängig von der Zuordnung eines Grundstücks zu einer Bodenrichtwertzone, zur Wertermittlung in jedem Fall eine sachverständige Prüfung der wertrelevanten Eigenschaften und Merkmale, insbesondere des Entwicklungszustands nach § 3 und der weiteren Grundstücksmerkmale nach § 2 und §5 ImmoWertV erforderlich.

Hier ist gemäß Gutachterausschuss Essen die folgende Vorgehensweise und Reihenfolge zu beachten:



Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke beziehen sich modellbedingt auf eine Baulandtiefe bis zu 40 m. Grundstücke mit größerer Tiefe sind in der Regel qualitativ zu unterteilen. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt. Abhängigkeiten vom Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Baulandtiefe unter 40m, Grundstücksfläche) wurden nicht festgestellt.

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17812 in Essen - Schonnebeck, Riedheim 16, beträgt zum Stichtag 01.01.2025: **235,00 €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück der angrenzenden Zone ist wie folgt definiert:

|  |   |                         |
|--|---|-------------------------|
| Entwicklungszustand                      | = | Baureifes Land          |
| Nutzungsart                              | = | Wohnbaufläche.          |
| Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand | = | frei nach BauGB und KAG |
| Anzahl der Vollgeschosse                 | = | I - II                  |
| Grundstückstiefe                         | = | 40 m                    |

### **Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart**

Aufgrund des Ableitungsmodells sollen die Bodenrichtwerte innerhalb der jeweiligen Nutzungsarten miteinander verglichen werden. Über größere Zäsuren (z.B. Hauptverkehrsstraßen, Bahnlinien) hinweg sowie mit anderen Nutzungsarten soll ein Vergleich nicht erfolgen. Sonstige Lagekorrekturen sind modellfremd.

Bei den benachbarten Zonen liegen die Richtwerte bei 235 bis 260 €/m<sup>2</sup> oder haben andere Nutzungen. Es ist keine Anpassung an die Nachbarzonen notwendig, da das zu bewertende Grundstück als durchschnittlich für seine Zone gewertet wird. Als Basiswert wird von dem zonalen Bodenrichtwert, = **235 €/m<sup>2</sup>** ausgegangen.

### **Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag**

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 abgeleitet.

Von 2022 auf 2025 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Aufgrund der allmeinen Marktlage wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **235 €/m** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2025 herangezogen.

Die zu bewertenden Grundstücke bestehen aus:

- A) Dem mit dem Einfamilienhaus bebauten Grundstück, **Flurstück 270** von 235 m<sup>2</sup>.
- B) Dem mit dem Garagengebäude bebauten Grundstück, **Flurstück 268** von 33m<sup>2</sup>.
- C) Dem 1/4 Miteigentumsanteil an dem unbebauten Grundstück **Flurstück 267** von 48 m<sup>2</sup>.
- D) Dem 1/12 Miteigentumsanteil an dem unbebauten Grundstück **Flurstück 263** von 93 m<sup>2</sup>.
- E) Dem 1/12 Miteigentumsanteil an dem unbebauten Grundstück **Flurstück 271** von 94 m<sup>2</sup>.
- F) Dem 1/12 Miteigentumsanteil an dem unbebauten Grundstück **Flurstück 354** von 1.056 m<sup>2</sup>.

**A) Flurstück 270**

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum **Wertermittlungsstichtag 22.05.2025** wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$193 \text{ m}^2 * 235,00 \text{ €/m}^2 = 45.355,00 \text{ €}$$

**Bodenwert, Flurstück 270:** **rd. 45.000,00 €**

**B) Flurstück 268**

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einer Garage und der davorliegenden Zufahrtsfläche bebaut.

Vergleichbare Grundstücke werden mit einem Abschlag von ca. 50 % zum Richtwertpreis gehandelt.

Garagen- und Stellplatzfläche:

$$33 \text{ m}^2 * 235,00 \text{ €/m}^2 * 0,50 = 3.877,50,00 \text{ €}$$

**Bodenwert Flurstück 268** **rd. 3.900,00 €**

**C) Flurstück 267**

Flurstück 267 ist ein begrünter Seitenstreifen zwischen den Garagen und den Wegeflächen. Diese Fläche stellt für die Eigentümer keinen direkten wirtschaftlichen Wert dar. Säuberung und Instandhaltung der Anlagen sind eher eine Belastung. Sie hat aufgrund dessen nur einen symbolischen Wert.

**1/12 Miteigentumsanteil an Flurstück 267,  
symbolischer Wert:**

**1,00 €****D und E) Flurstücke 263 und 271, unbebaute Wegefläche**

Die **gemeinschaftlichen Wegeflächen** sind zur Erschließung der Einfamilienhäuser bzw. Garagen erforderlich und werden auch so genutzt. Diese Flächen stellen für die Eigentümer keinen direkten wirtschaftlichen Wert dar. Säuberung und Instandhaltung der Anlagen sind eher eine Belastung.

Sie haben aufgrund dessen nur einen symbolischen Wert.

**Jeweils 1/12 Miteigentumsanteil an Flurstück 263 bzw. 271,  
symbolischer Wert:**

**1,00 €****F) Flurstück 354**

Das zu bewertende Grundstück ist eine unbebaute Fläche, die der Häusergemeinschaft Riedheim 2 bis 24 zum überwiegenden Teil als zusätzliche Gartenfläche dient. Siehe Luftbild aus [tim.online.nrw.de](http://tim.online.nrw.de):



Jedem Haus steht die ihm gegenüberliegende Fläche zur Verfügung und wurde von den jeweiligen Hauseigentümern unterschiedlich und auf eigene Kosten selbst gestaltet. Der Bereich gegenüber von Haus Riedheim 16 wurde mit einer großen Terrasse mit Betonsteinplatten angelegt und ein Holzgartenhaus errichtet.

Diese Fläche ist zunächst in die Entwicklungsstufe Flächen der Land- und Forstwirtschaft einzuordnen, sh. auch Seite 20/21.

Der in der Zone ausgewiesene Bodenrichtwert für Wohnbaulandflächen, baureifes Land, darf nicht für dieses Flurstück angewandt werden, siehe Auszug aus der ImmoWertV, § 15:

(2) Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke.

Gemäß Bodenrichtwertkarte gibt es für diese Entwicklungsstufe 3 unterschiedliche Qualitäten:

Fläche der Forstwirtschaft ohne Aufwuchs mit einem Bodenrichtwert  
in Höhe von: 0,90 €/m<sup>2</sup>;

Fläche der Land- und Forstwirtschaft, Grünland, mit einem Bodenrichtwert  
in Höhe von: 4,00 €/m<sup>2</sup>;

Fläche der Land- und Forstwirtschaft, Ackerlandfläche, mit einem Bodenrichtwert in  
Höhe von: 7,50 €/m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus wurden die so genannten türkisen Bodenrichtwerte abgeleitet, sh. Auszug aus der örtlichen Fachinformation:

Als Sonstige Flächen genutzte Grundstücke (türkise Bodenrichtwerte)

Für sonstigen Flächen wie zum Beispiel: Dauerkleingärten, Friedhöfe, Freiflächen, Parkanlagen wurden Bodenrichtwertzonen ermittelt und als „türkise“ Bodenrichtwertzonen ausgewiesen.

Eine Zonenbildung erfolgte ab einer bestimmten Flächengröße (ca. 5 ha) und / oder bei einer entsprechenden Bebauungsplanausweisung. Ansonsten sind derartige Nutzungen in andere Bodenrichtwertzonen integriert, der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Der Bodenrichtwert einer vergleichbaren Nutzung in Essen-Katernberg und in Essen-Altenessen wurde wie folgt ausgewiesen:

Bodenrichtwertnummer 63510, Nutzungsart: Kleingartenflächen 19,00 €/m<sup>2</sup>.

Bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft ist zu untersuchen, ob eine außerlandwirtschaftlich und außerforstwirtschaftliche Nutzung gegeben ist, die einen Wert oberhalb der reinen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen bedingt.

**Die Nutzbarkeit zu nicht baulichen außeragrarenischen Zwecken** ergibt sich hauptsächlich aus der besonderen Lagegunst der Flächen im Umland der städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Grundstücke.

Eine außeragrarenische Beeinflussung der Preisbildung kann insbesondere gegeben sein für Nutzungen als Lagerplätze, Spiel- und Sportplätze, Zeltplätze, Kleingärten etc. Sie kann überdies gegeben sein bei Flächen, für die in absehbarer Zeit eine bauliche Nutzung aus den Bauleitplänen noch nicht konkret abzuleiten ist, die aber nach der allgemeine Verkehrsauffassung gleichwohl auf längere als absehbare Sicht wegen ihrer Lage im *Ausstrahlungsbereich* und ihrer Beschaffenheit für eine städtebauliche Entwicklung besonders geeignet erscheinen.

Die Lage des zu bewertenden Grundstücks ist als Lage im *Ausstrahlungsbereich* zu bezeichnen. Sie grenzt an Wohngebiete an.

Die **Grünfläche** ist als zusätzliche gemeinschaftliche Erholungsfläche zu werten.

Gemäß Grundstücksmarktbericht Essen wurden diese Flächen als „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ ausgewiesen, siehe Auszug aus dem GMB Essen 2025:

Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (außeragrarenisch genutzte Freiflächen) sind dadurch geprägt, dass sie über ihre land- oder forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommen, aber nicht die Qualität von Bauerwartungsland oder Rohbauland aufweisen. Die besondere Eignung der Flächen kann sich aus der Nähe zu städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen (*Ausstrahlungsbereich*) oder aus der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere in einer landschaftlich schönen Gegend mit guten Verkehrsanbindungen, ergeben. Diese Flächen wurden auch als begünstigtes Agrarland bezeichnet. Für die Auswertung sind Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis 2024 verwendet worden.

|   | Anzahl | Wertansatz in % des Ackerlandwertes |     |     | Fläche [m <sup>2</sup> ] |        |        |
|---|--------|-------------------------------------|-----|-----|--------------------------|--------|--------|
|   |        | Median                              | von | bis | Median                   | von    | bis    |
| <b>Flächen ≤ 1.500 m<sup>2</sup></b>                                  | 50     | <b>340</b>                          | 80  | 875 | 550                      | 70     | 1.300  |
| <b>Flächen &gt; 1.500 m<sup>2</sup> und &lt; 10.000 m<sup>2</sup></b> | 18     | <b>206</b>                          | 54  | 400 | 3.170                    | 1.700  | 9.860  |
| <b>Flächen ≥ 10.000 m<sup>2</sup></b>                                 | 10     | <b>125</b>                          | 18  | 430 | 20.150                   | 10.120 | 37.130 |

Tabelle 4.5: Kaufpreise für außeragrarenisch genutzte Freiflächen

Das Grundstück hat eine Größe von 1.056 m<sup>2</sup> und ist somit in die erste Kategorie einzuordnen.

Kaufpreise in dieser Kategorie wurden zwischen 80 und 875 % des Ackerlandwertes gehandelt, der Median betrug 340 %.

Daraus ergäbe sich ein mittlerer Wert von:

Wert für Ackerlandfläche:  $7,50 \text{ €/m}^2 * 340 \% = 25,50 \text{ €/m}^2$ .

Der Wert für Kleingartenfläche, was der tatsächlichen Nutzung entspricht, liegt im Vergleich dazu bei  $19,00 \text{ €/m}^2$ .

Bei getrennter Veräußerung wird aufgrund der Tatsache, dass sich 12 Eigentümer diese Fläche teilen und somit Absprachen erforderlich sind, es aber keine schriftlich verbindlichen Dokumente, Bewilligung, gibt, der Wert eher im niedrigeren Bereich angesetzt und mit  $20 \text{ €/m}^2$  geschätzt.

Bei gemeinsamer Veräußerung, Ausweisung Gesamtwert, ist der relative Wert höher anzusetzen. Sie ist dann direkt gegenüber des Hauses Riedheim 16 bequem zu erreichen und zu nutzen.

Im Falle des Gesamtwertes wird der relative Wert mit  $30 \text{ €/m}^2$  geschätzt.

#### **Wert Flurstück 354 bei Einzelbetrachtung:**

Private unbebaute Grünfläche, Erholungsfläche:

$$1.056 \text{ m}^2 * 20,00 \text{ €/m}^2 = 21.120,00 \text{ €}$$

#### **Bodenwert Flurstück 354**

**rd. 21.000,00 €**

Es ist von diesem 1/12 Miteigentumsanteil zu bewerten.

$$1/12 * 21.000 \text{ €} = 1.750,$$

**Bodenwert für 1/12 Miteigentumsanteil an Flurstück 354: rd. 1.800,00 €**

#### **Wert Flurstück 354 bei Gesamtveräußerung mit Flurstück 270:**

Private unbebaute Grünfläche, Erholungsfläche:

$$1.056 \text{ m}^2 * 30,00 \text{ €/m}^2 = 31.680,00 \text{ €}$$

#### **Bodenwert Flurstück 354**

**rd. 32.000,00 €**

Es ist von diesem 1/12 Miteigentumsanteil zu bewerten.

$$1/12 * 32.000 \text{ €} = 2.666,$$

**Bodenwert für 1/12 Miteigentumsanteil an Flurstück 354: rd. 2.700,00 €**

### 3.3 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Markt-verhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2025:

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

- (a) Die Marktanpassung ist auf den schadenfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert des Grundstücks (einschließlich Bodenwert) anzuwenden (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV). Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind noch nicht be-rücksichtigt.
- (b) Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten vorläufigen Sachwert als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerk-mal zugeschlagen.
- (c) Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eck-grundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungs-recht, Wohnungsrecht, Nießbrauch) sind als besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bezüglich Punkt b) wurden im Grundstücksmarktbericht die Grundstücksflächen spezifiziert, die erst nach der Marktanpassung hinzuzurechnen sind:

- Selbstständig nutzbare Teilflächen, die für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbstständig genutzt oder verwertet werden können.
- Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität; dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen (sogenannter zusätzlicher Hausgarten). Zur Identifizierung solcher Flächen kann die mit dem Boden-richtwert definierte Tiefe des Grundstücks herangezogen werden.

Zur Anwendung dieser Sachwertfaktoren ist zwingend das Modell heranzuziehen, das der Gutachterausschuss zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendet hat, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2025:

**Normalherstellungskosten**

NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV, Nummer II)

**Gebäudestandard**

Nach Anlage 4 ImmoWertV, Nummer III

**Baunebenkosten**

In den NHK 2010 enthalten

**Regionalfaktor**

1,0 (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

**Korrekturfaktoren**

Nach Anlage 4 ImmoWertV, Nummer I.3 wegen

- Grad der Nutzbarkeit des Dachgeschosses
- vorhandenen / fehlenden DREMPELS
- ausgebauten Spitzbodens
- Staffelgeschoss
- Geschossen mit Dachschrägen
- keine Korrektur wegen Gebäudegröße

**Bezugsmaßstab**

Bruttogrundfläche in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 und Anlage 4 ImmoWertV, Nummer I.2

**Nicht in der BGF erfasste besondere Bauteile**

Pauschale Wertansätze für werthaltige Bauteile wie Dachaufbauten, Eingangstreppen, Balkone u.a.

**Außenanlagen**

Prozentualer Ansatz für typischerweise vorhandene Hausanschlüsse, Terrasse und Einfriedung

- 5 % der Herstellungskosten bei freistehenden Einfamilienhäusern
- 7 % der Herstellungskosten bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern
- 9 % der Herstellungskosten bei Reihenmittelhäusern

**Gesamtnutzungsdauer**

80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV)

**Restnutzungsdauer**

Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

- a) Die Marktanpassung ist auf den schadenfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert des Grundstücks (einschließlich Bodenwert) anzuwenden (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind noch nicht berücksichtigt.
- b) Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten vorläufigen Sachwert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zugeschlagen.
- c) Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eckgrundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch) sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

**Baupreisindex**

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart einschließlich Umsatzsteuer - Bauleistungen am Bauwerk (Baupreisindex) zu verwenden.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor. Das Statistische Bundesamt veröffentlicht zurzeit den Baupreisindex mit der Preisbasis 2021. Vor Verwendung ist daher eine Umbasierung auf das Jahr 2010 erforderlich. Der umbasierte Baupreisindex ist auf [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) unter DATEN „Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW“ verfügbar. Dieser wird dort kontinuierlich fortgeführt.

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

**Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)**

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts ( $m^3$ ) oder der Gebäudefläche ( $m^2$ ) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

**Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist der Anlage 4 ImmoWertV V, NHK 2010 entnommen. Die Normalherstellungskosten werden ermittelt u.a. nach Objektarten, Ausführungsstandards, Größe und anderen Abweichungen. Die Normalherstellungskosten werden mittels Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den Qualitätsstichtag hochgerechnet. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

**Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)**

Gemäß Modell des GAA Essen beträgt der Regionalfaktor 1,0, d.h. es ist keine Anpassung der NHK vorzunehmen.

**Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 2025 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND)

des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Den Auswertungen des Gutachterausschusses lag eine Gesamtnutzungsdauer der Gebäudesubstanz von 80 Jahren zugrunde.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA NRW verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.

Die Restnutzungsdauer wurde bei vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **49 Jahren** für das Einfamilienhaus und **32 Jahre** für die Garage ermittelt.

### **Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktor) wird vor allem durch die Objektart, die Höhe der vorläufigen Sachwerte, die Lage und den Vermietungszustand des zu bewertenden Objektes beeinflusst.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 3.3.1 Sachwert Flurstück 270, Einfamilienhaus

#### Einfamilienhaus

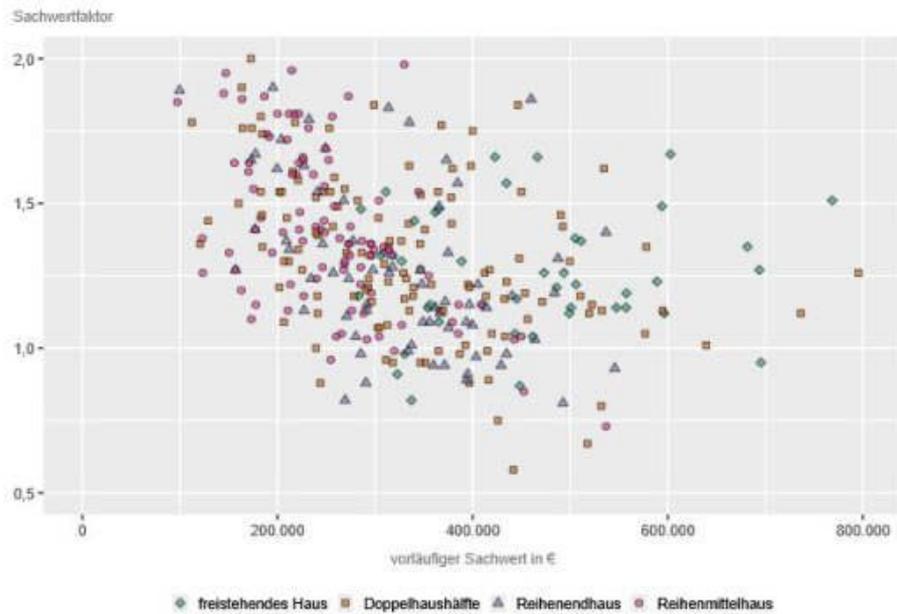
|   |                              |
|---|------------------------------|
| Bruttogrundfläche   | 235,00 m <sup>2</sup>        |
| Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten)<br>im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100),  | 800 €/m <sup>2</sup>         |
| Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basis 2010)   | 1,872                        |
| Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten)<br>am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 * 1,872   | 1.503,22 €/m <sup>2</sup>    |
| Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag<br>Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten<br>235,00 m <sup>2</sup> x 1.503,22 €/m <sup>2</sup>      | 353.255,76 €                 |
| Wertminderung wegen Alters (linear)<br>Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 49 Jahre<br>Restwert: Herstellungswert = 353.255,76 € * 0,6125 | 216.369,15 €                 |
| Besondere Bauteile, Zeitwert pauschal   | + 5.000,00 €<br>221.369,15 € |
| Gebäudewert des Einfamilienhauses   | <b>rd. 221.400,00 €</b>      |

#### Zusammenstellung der Sachwerte

|  |                   |
|--|-------------------|
| Gebäudewert Einfamilienhaus                            | 221.400,00 €      |
| Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal, 7 % gem. GMB | + rd. 16.000,00 € |
| Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)   | 237.400,00 €      |
| Bodenwert  | + 45.000,00 €     |
| Vorläufiger Sachwert incl. BNK                         | 282.400,00 €      |

#### Marktanpassung:

Vom Gutachterausschusses der Stadt Essen wurden auf der Grundlage des Kaufpreismaterials Zu- und Abschläge vom Sachwert beschlossen, mit denen die im Sachwertverfahren erhaltenen Ergebnisse für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke korrigiert werden können. Er liegt im vorliegenden Fall für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke ohne Reihenmittelhäuser bei 1,29 mit einer Standardabweichung von 0,24. Dabei ist zu beachten, dass je höher der vorläufige Sachwert ist, desto geringer ist der Sachwertfaktor, sh. Grafik aus dem GMB Essen. Der durchschnittliche Sachwertfaktor von 1,29 bezieht sich auf einen vorläufigen Sachwert von rd. 350.000 €. Bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 280.000 € liegt der individuelle Sachwertfaktor zunächst im Bereich des durchschnittlichen Wertes, sh. Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht Essen:



Vorteile des Objektes sind der nachrichtlich gute und gepflegte Zustand. Nach Aussage der Miteigentümer gibt es mehrere Bäder und einen guten Ausstattungsstandard.

Nachteile sind die exponierte Lage des Gartens (an 2 Seiten Wegeflächen).

Bei Einzelveräußerung hat das Einfamilienhausgrundstück zudem keine Garage in der Nähe und die Eigentümer müssten längere Wege nehmen, um von einem öffentlichen Stellplatz in den Nachbarstraßen auf ihr Grundstück zu gelangen.

Der Sachwertfaktor wird mit 1,25 bei Einzelbewertung geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert,  $282.400,00 \text{ €} * 1,25$  353.000,00 €

**Marktangepasster Sachwert**

**rd. 353.000,00 €**

### 3.3.2 Sachwert des Flurstück 268, Garage

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Bruttogrundfläche   | 17 m <sup>2</sup>       |
| Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten)<br>im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)  | 320 €/m <sup>2</sup>    |
| Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basis 2010)   | 1,872                   |
| Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten)<br>am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 * 1,872   | 599,04 €/m <sup>2</sup> |
| Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag<br>Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten<br>17,00 m <sup>2</sup> x 599,04 €/m <sup>2</sup>       | 10.183,68 €             |
| Wertminderung wegen Alters (linear)<br>Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 32 Jahre<br>Restwert: Herstellungswert = 10.183,68 € * 0,533 | 5.427,90 €              |
| Gebäudewert Garage  | <b>rd. 5.400,00 €</b>   |

#### Zusammenstellung der Sachwerte

|  |                  |
|--|------------------|
| Gebäudewert Garage                                   | 5.400,00 €       |
| Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal             | + rd. 2.500,00 € |
| Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK) | 7.900,00 €       |
| Bodenwert  | + 3.900,00 €     |
| Vorläufiger Sachwert incl. BNK                       | 11.800,00 €      |

#### Marktanpassung:

Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist nicht mit den durchschnittlichen Marktpreisen identisch. Es muss an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden keine Sachwertfaktoren für vergleichbare Grundstücke ermittelt.

Garagen sind in der zu bewertenden Lage rar und sehr beliebt, jedoch handelt es sich um eine einfache bis mittlere Wohnlage. Der vorläufige Sachwertfaktor liegt im Bereich des Marktwertes. Somit wird der Sachwertfaktor mit 1,0 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, 11.800 € \* 1,00 11.800,00 €

**Marktangepasster Sachwert Flurstück 268 rd. 12.000,00 €**

### 3.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 38 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

Auszug aus § 24 Abs. 1 und § 20 Abs. 2 ImmoWertV:

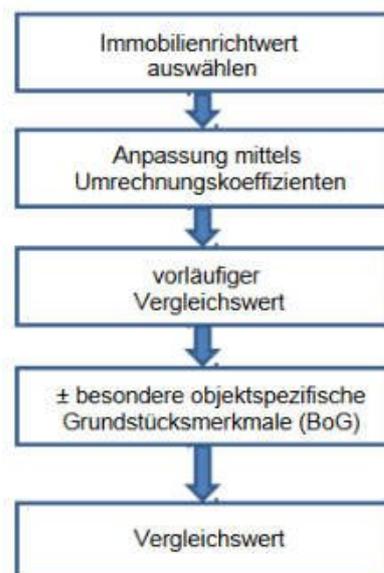
*Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.*

*Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).*

Die Vergleichsfaktoren sollen mit Hilfe von geeigneten Indexreihen, § 18 ImmoWertV, und Umrechnungskoeffizienten, § 19 ImmoWertV, für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekt angepasst werden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Essen hat Immobilienrichtwerte für den Stichtag 01.01.2025 herausgegeben.

Die Anwendung der Immobilienrichtwerte erfolgt nach der in der nachstehenden Abbildung dargestellten Systematik. Der Grundsatz der Modellkonformität ist strikt zu beachten. Anwendungssystematik für IRW:



Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens mit Hilfe der Immobilienrichtwerte der Stadt Essen sind die nachfolgenden **Hinweise zur Verwendung der Immobilienrichtwerte** zu verwenden, siehe Auszug des Gutachterausschusses Essen:

## Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwerts: 01.01.2025)

### Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen. Es handelt sich hierbei um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohnfläche) bezogene, durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück.

Immobilienrichtwerte ersetzen nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie.

#### Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplatz etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Darüber hinaus können weitere Einflussmerkmale bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie zum Beispiel: Mikrolage (direkte Umgebung des Objektes), besondere bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihenhäuser wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Gebäudestandard, ergänzende Gebäudeart, Modernisierung und Baulandfläche.

Die Immobilienrichtwerte im gesamten Stadtgebiet beziehen sich auf ein bebautes Normobjekt mit folgenden Merkmalen:

| Merkmal               | Norm               |
|-----------------------|--------------------|
| Baujahr               | 1962               |
| Wohnfläche            | 130 m <sup>2</sup> |
| Gebäudestandard       | mittel             |
| Ergänzende Gebäudeart | Doppelhaushälfte   |
| Modernisierung        | nicht modernisiert |
| Baulandfläche         | 300 m <sup>2</sup> |

Im Folgenden sind die Merkmale näher erläutert:

| Merkmal         | Erläuterung   |
|-----------------|---|
| Baujahr         | Auch wenn das Objekt umfangreiche Sanierungen erfahren hat, ist hier das ursprüngliche Baujahr als Bezugsgröße anzusetzen   |
| Gebäudestandard | Die Einordnung zu einer Standardklasse richtet sich nach den Vorgaben der ImmoWertV, Anlage 4, III.   |
| Modernisierung  | Modernisierungspunkte werden gemäß ImmoWertV (Anlage 2) vergeben:<br>Einstufung nach Vergabe der Modernisierungspunkte:<br>Objekte mit 0 bis 5 Punkten gelten als „nicht modernisiert“,<br>Objekte mit 6 bis 10 Punkten als „teilmodernisiert“,<br>Objekte mit 11 bis 20 Modernisierungspunkten als „modernisiert“. |

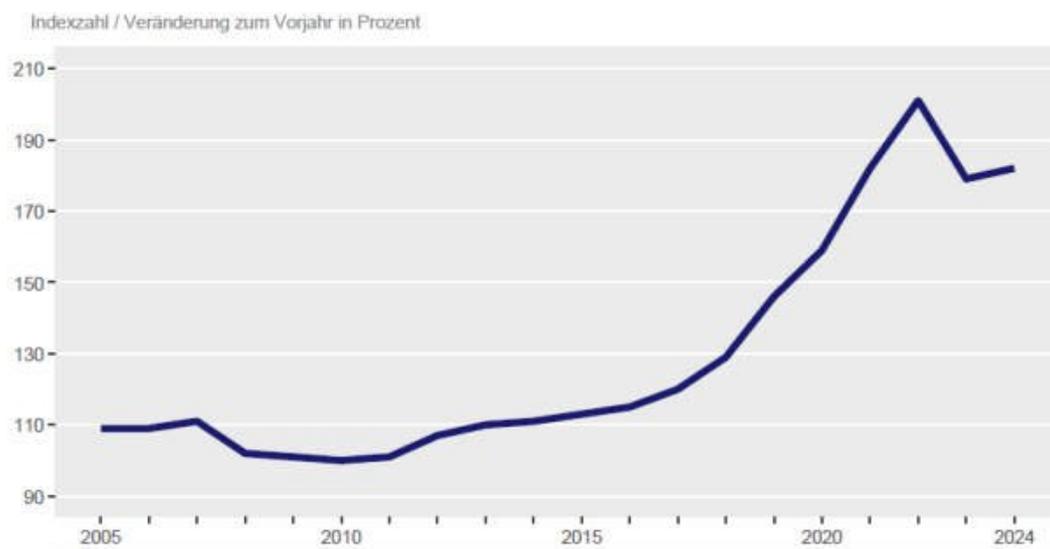
### Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte). Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Zur zeitlichen Anpassung ist anzumerken, dass es in den letzten 2 Jahren Preisabfälle gab, nach einem jahrelangen Anstieg und im Jahr 2024 eine leichte Steigerung festgestellt werden konnte. Von dem Stichtag des Immobilienrichtwertes, 01.01.2025 bis zum Wertermittlungsstichtag wird von einer Stagnation ausgegangen. Siehe auch Index gem. GMB Essen:

| Jahr | Indexzahl | Jahr | Indexzahl | Jahr | Indexzahl |
|------|-----------|------|-----------|------|-----------|
| 2005 | 109       | 2012 | 107       | 2019 | 146       |
| 2006 | 109       | 2013 | 110       | 2020 | 159       |
| 2007 | 111       | 2014 | 111       | 2021 | 182       |
| 2008 | 102       | 2015 | 113       | 2022 | 201       |
| 2009 | 101       | 2016 | 115       | 2023 | 179       |
| 2010 | 100       | 2017 | 120       | 2024 | 182       |
| 2011 | 101       | 2018 | 129       |      |           |

Tabella 5.1: Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe



### 3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 317812, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert der Zone 317812 ist wie folgt definiert:

| Lage und Wert                       |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Gemeinde                            | Essen                       |
| Ortsteil                            | Schonnebeck                 |
| Immobilienrichtwertnummer           | 317812                      |
| <b>Immobilienrichtwert</b>          | <b>2500 €/m<sup>2</sup></b> |
| Stichtag des Immobilienrichtwertes  | 01.01.2025                  |
| Teilmarkt                           | Reihen- und Doppelhäuser    |
| Objektgruppe                        | Weiterverkauf               |
| Immobilienrichtwerttyp              | Immobilienrichtwert         |
| Gebäudestandard                     | mittel                      |
| Modernisierungsgrad                 | nicht modernisiert          |
| Beschreibende Merkmale (Gebäude)    |                             |
| Ergänzende Gebäudeart               | Doppelhaushälfte            |
| Baujahr                             | 1962                        |
| Wohnfläche                          | 130 m <sup>2</sup>          |
| Beschreibende Merkmale (Grundstück) |                             |
| Grundstücksgröße                    | 300 m <sup>2</sup>          |

Tabelle 1: Richtwertdetails

### 3.4.2 Vergleichswert

Die Berechnung des Vergleichswertes erfolgt nach dem Berechnungsbeispiel des Gutachterausschuss Essen. Hierbei werden die wertbeeinflussenden Faktoren nach den Umrechnungsfaktoren des Gutachterausschusses dem Immobilienrichtwert angepasst.

|                                       |                            |                                     |  |
|---------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>Immobilienrichtwert</b>            |                            |                                     | 2.500,00 €/m <sup>2</sup>  |
| <b>Merkmale</b>                       | <b>Immobilienrichtwert</b> | <b>Wertermittlungsobjekt</b>        |  |
| Wertermittlungstichtag                | 01.01.2025                 | 22.05.2025                          | 1,00   |
| Mikrolage                             |                            |                                     |  |
| Angepasster IRW                       |                            |                                     | <b>rd. 2.500,00 €/m<sup>2</sup></b>  |
| Baujahr                               | 1962                       | 1994                                | 1,155  |
| Wohnfläche                            | 130 m <sup>2</sup>         | 128 m <sup>2</sup>                  | 1,004  |
| Gebäudeart                            | Einfamilienhaus            | Einfamilienhaus                     | 1,00   |
| Ergänzende Gebäudeart                 | Doppelhaushälfte           | Reihenendhaus                       | 0,96   |
| Gebäudestandard                       | Mittel                     | Mittel bis gut                      | 1,063  |
| Stellplatz / Garage                   | Nicht vorhanden            | Nicht Vorhanden bei Einzelbewertung | 1,00   |
| Vermietungssituation                  | Nicht vermietet            | Nicht vermietet                     | 1,00   |
| Grundstücksgröße                      | 300                        | 193                                 | 0,948  |
| Modernisierungsstandard               | Nicht modernisiert         | Nur kleine Modernisierungen         | 1,03   |
| Summe Zu / Abschläge                  |                            |                                     | 2.500,00 €/m <sup>2</sup><br>*1,155 *1,004<br>*0,96 *1,063<br>*0,948 *1,03 |
| Vorläufiger Vergleichswert            |                            |                                     | 2.888,72 €/m <sup>2</sup>  |
| Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“ |                            |                                     |  |
| Angepasster Vergleichswert            |                            |                                     | <b>rd. 2.900,00 €/m<sup>2</sup></b>  |
| Multipliziert mit der Wohnfläche      |                            | 128 m <sup>2</sup>                  | 371.200,00 €   |
| BoG (sh. wie Sachwert)                |                            |                                     |  |
| Garage                                |                            |                                     |  |
| <b>Vergleichswert</b>                 |                            |                                     | <b>rd. 371.000,00 €</b>  |

### 3.5 Ableitung des Verkehrswertes

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. §6 Abs.4 ImmoWertV.

Zur Bestimmung der dem jeweiligen Verfahrenswert beizumessenden Gewichtung sind die Regeln maßgebend, die für die Verfahrenswahl gelten. Ein Verfahrensergebnis ist demnach umso gewichtiger, je mehr ein Verfahren den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht zu dem das Bewertungsobjekt gehört und je zuverlässiger die für eine marktkonforme Anwendung des Verfahrens erforderlichen Wertansätze und insbesondere die verfahrensbezogenen Sachwertfaktoren (Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor) aus dem arten- und ortsspezifischen Grundstücksteilmarkt abgeleitet wurden.

#### 3.5.1 Verkehrswert Flurstück 270, Einfamilienhaus

Der Sachwert wurde mit rd. 353.000,00 € ermittelt.

Der Vergleichswert wurde mit rd. 371.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen überwiegend zum Zwecke der Eigennutzung erworben.

Die im Sachwertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Normalherstellungskosten, Marktanpassungsfaktor und Bodenwert) sind mit großer Sicherheit und in Anlehnung an den Gutachterausschuss der Stadt Essen abgeleitet worden. Das gleiche gilt für die Daten aus dem Vergleichswertverfahren.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Sachwert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung des Vergleichswertes, = **rd. 360.000 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus, erstellt ca. 1994 in Massivbauweise als Endhaus einer Reihenbebauung mit 4 Häusern. Das Objekt liegt innerhalb einer Reihenhaussiedlung. Das Gebäude konnte am Ortstermin nur von außen besichtigt werden, eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Folglich können keine genauen Aussagen über aktuelle Aufteilung, Ausstattung und Zustand im Innenbereich gemacht werden. Größere Mängel und Schäden wurden von außen nicht festgestellt.

Die gesamte Wohnfläche wurde mit rd. 128 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Grundstücksgröße beträgt 193 m<sup>2</sup>.

Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus (Reihenendhaus)** bebaute Grundstück in **45309 Essen, Riedheim 16**, Gemarkung Schonnebeck, Flur 3, Flurstück 270, Grundbuch von Schonnebeck Blatt 2068, wird zum Wertermittlungstichtag 22.05.2025 mit gerundet

**360.000,00 €**

in Worten: dreihundertsechzigtausend Euro geschätzt.  
(rd. 2.800 €/m<sup>2</sup> bei 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Dieser Wert liegt im Bereich der Durchschnittswerte für Essen-Schonnebeck für das vorhandene Baujahr. Siehe auch Auszug aus GMB 2022, Werte für 2021 vergleichbar mit heutigem Preisniveau (bzw. etwas niedriger), sowie aus dem GMB Essen 2023, Werte für 2022, die in der Folgezeit gesunken sind (keine Ableitung in 2024), und aktuell wieder einen Aufwärtstrend zeigen.

Siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2024:

Die Preisentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr einen Preisrückgang von ca. 11 %. Damit liegen die Preise in diesem Marktsegment wieder auf dem Niveau von 2021.

Und Grundstücksmarktbericht Essen 2025:

Die Preisentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr einen Preisanstieg von 1,7 %. Damit liegen die Preise in diesem Marktsegment wieder auf dem Niveau von 2021.

| Stadtteil          | Kenngroße                       | Baujahrsgruppe |               |               |               | Neubau |
|--------------------|---------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|--------|
|                    |                                 | bis 1949       | 1950 bis 1974 | 1975 bis 1994 | 1995 bis 2018 |        |
| <b>Schonnebeck</b> |                                 |                |               |               |               |        |
|                    | Anzahl                          | —              | 10            | 12            | ≤ 3           | 5      |
|                    | Median-KP [€/m <sup>2</sup> WF] | —              | 2.152         | 2.482         | 2.718         | 3.411  |
|                    | Max-KP [€/m <sup>2</sup> WF]    | —              | 3.753         | 4.259         | —             | 3.475  |
|                    | Min-KP [€/m <sup>2</sup> WF]    | —              | 965           | 1.400         | —             | 3.262  |
|                    | StAbw-KP [€/m <sup>2</sup> WF]  | —              | 693           | 714           | —             | 84     |
|                    | Median-WF [m <sup>2</sup> ]     | —              | 107           | 114           | 114           | 141    |
|                    | Median-Gfl [m <sup>2</sup> ]    | —              | 418           | 238           | 274           | 175    |
|                    | Median-Baujahr                  | —              | 1956          | 1986          | 2000          | 2021   |
| <b>Schonnebeck</b> |                                 |                |               |               |               |        |
|                    | Anzahl                          | ≤ 3            | 7             | 10            | 4             | 11     |
|                    | Median-KP [€/m <sup>2</sup> WF] | 2.294          | 2.115         | 2.616         | 3.008         | 3.881  |
|                    | Max-KP [€/m <sup>2</sup> WF]    | —              | 3.753         | 4.259         | 4.121         | 4.810  |
|                    | Min-KP [€/m <sup>2</sup> WF]    | —              | 965           | 1.400         | 2.325         | 3.262  |
|                    | StAbw-KP [€/m <sup>2</sup> WF]  | —              | 855           | 750           | 748           | 445    |
|                    | Median-WF [m <sup>2</sup> ]     | 160            | 140           | 115           | 114           | 141    |
|                    | Median-Gfl [m <sup>2</sup> ]    | 401            | 463           | 249           | 312           | 187    |
|                    | Median-Baujahr                  | 1939           | 1957          | 1984          | 2001          | 2022   |

### 3.5.2 Verkehrswert Flurstück 268, Garage

Der Sachwert wurde mit rd. 12.000 Euro ermittelt.

Dieser Wert entspricht den Durchschnittswerten für Weiterverkäufe von Garagen, sh. Auszug aus dem GMB Essen 2025:

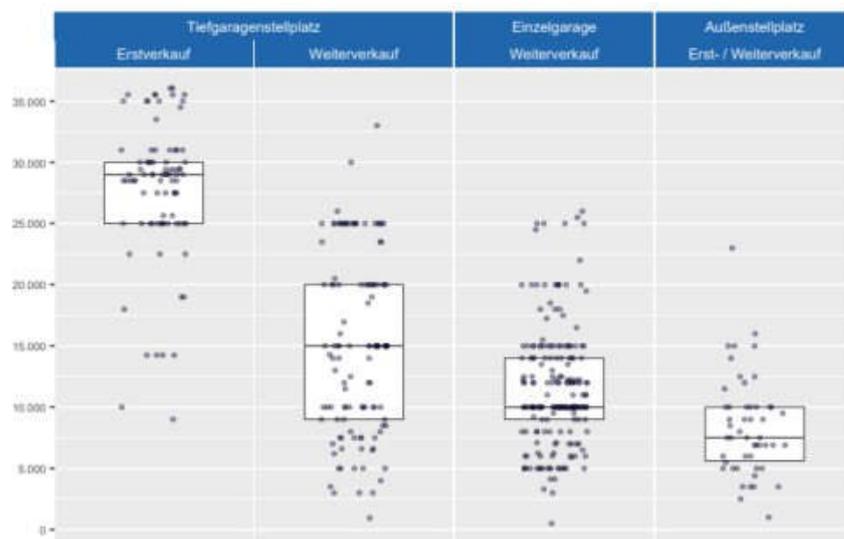


Abbildung 6.9: Boxplots Kaufpreise in € - Tiefgaragenstellplätze, Einzelgaragen und Außenstellplätze

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine Garage, erstellt ca. 1997 in Fertigbauweise mit Satteldach (zusammen mit dem Nachbargebäude). Die Garage befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit normaler Ausstattung. Größere Mängel und Schäden wurden nicht festgestellt.

Der Verkehrswert für das mit einer **Garage** bebaute Grundstück in **45309 Essen, Riedheim**, Gemarkung Schonnebeck, Flur 3, Flurstück 268, Grundbuch von Schonnebeck Blatt 2068, wird zum Wertermittlungstichtag 22.05.2025 mit gerundet

**12.000,00 €**

in Worten: Zwölftausend Euro geschätzt.

### 3.5.3 Verkehrswert Miteigentumsanteile an den Flurstücken 267, 263, 271

Zu bewerten war 1/4 Miteigentumsanteil an Flurstück 267 bzw. jeweils 1/12 Miteigentumsanteil an den Flurstücken 263 und 271. Bei den Flurstücken 263 und 271 handelt es sich um einen Teil der Wegefläche zur Erschließung des Hauseinganges des zu bewertenden Einfamilienhauses sowie der Hauseingänge der Nachbarhäuser und deren Garagen. Bei dem Flurstück 267 handelt es sich um einen schmalen Grünstreifen.

Der Verkehrswert für 1/4 Miteigentumsanteil an Flurstück 267 bzw. 1/12 Miteigentumsanteil an den Flurstücken 263 und 271 für die unbebauten Grundstücke in **45309 Essen, Riedheim**, Gemarkung Schonnebeck, Flur 3, Grundbuch von Schonnebeck Blatt 2068, wird zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2025 mit jeweils

**Symbolischer Wert 1,00 Euro**

In Worten: Ein Euro geschätzt.

### 3.5.4 Verkehrswert 1/12 Miteigentumsanteile an dem Flurstück 354

Der Bodenwert wurde mit: rd. 1.800 Euro ermittelt.

Für die Terrassenfläche mit Gartenhaus wird eine Werterhöhung um rd. 2.000 € geschätzt. Somit beträgt der Verkehrswert bei Einzelveräußerung 3.800 €.

Der Verkehrswert für 1/12 Miteigentumsanteil für das mit individuellen Gartenhäusern und Terrassen bebaute Grundstück in **45309 Essen, Riedheim**, Gemarkung Schonnebeck, Flur 3, Flurstück 354, Grundbuch von Schonnebeck Blatt 2068, wird zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2025 mit

**3.800,00 €**

in Worten: dreitausendachthundert Euro geschätzt.

### 3.5.5 Verkehrswert bei Gesamtveräußerung

Bei Gesamtveräußerung ergibt sich für die oben aufgeführten Flurstücke in der Summe ein höherer Wert. Siehe auch Ausführungen auf Seite 7.

Es ist ein großer Vorteil Garage und Stellplatz in der Nähe zu haben; außerdem einen Bereich der Erholungsfläche, die nicht so einsehbar wie die rückwärtige Gartenfläche ist.

Der Sachwertfaktor erhöht sich in dieser Konstellation um 5 % und der markangepasste Sachwert wird bei Gesamtveräußerung mit 367.000 € geschätzt.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Sachwert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung des Vergleichswertes, = **rd. 368.000 €**.

Für den 1/12 Miteigentumsanteil ergab sich bei Gesamtveräußerung ein Bodenwert in Höhe von 2.700 €. Zusammen mit der errichteten Terrasse und Gartenhäuschen erhöht sich der Wert dieses Miteigentumsanteils auf 4.700 €.

Zuzüglich Garagengrundstück in Höhe von 12.000 € ergibt sich ein Verkehrswert bei Gesamtveräußerung in Höhe von: 368.000 € + 4.700 € + 12.000 € + 3 € (symbolische Werte für die Miteigentumsanteile an den Flurstücken 267, 263 und 271) = 384.703 €, **rd. 385.000 €**.

Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus (Reihenendhaus)** bebaute Grundstück in **45309 Essen, Riedheim 16**, Gemarkung Schonnebeck, Flur 3, Flurstück 270, Grundbuch von Schonnebeck Blatt 2068, sowie mit einer **Garage** bebaute Grundstück Flurstück 268, sowie ¼ Miteigentumsanteil an Flurstück 267, sowie 1/12 Miteigentumsanteil an den Flurstücken 263, 271 und 354 wird zum Wertermittlungstichtag 22.05.2025 mit gerundet

**385.000,00 €**

in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausend Euro geschätzt.

Mülheim a.d. Ruhr, 07.07.2025

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel



Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

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

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

## Anlage 1

**Literaturverzeichnis**

Kleiber, Simon, Weyers:

**Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Bundesanzeiger Verlagsg. mbH, Köln, 9. Aufl. 2020.

Sprengnetter:

**Immobilienbewertung**, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig, (Loseblattsammlung) Bände I – XVI.

**BauGB**: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939)

**BauNVO**: Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**WertR**: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.2006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

**ImmoWertV**: Immobilienwertermittlungsverordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

**Sachwertrichtlinie – SW-RL**: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 (BAnz AT vom 18.10.2012)

**Vergleichswertrichtlinie – VW-RL**: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

**Ertragswertrichtlinie – EW-RL**: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12.11.2015

**BGB**: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

**GEG**: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

**WMR**: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR) in der Fassung vom 18. Juli 2007

**WoFIV**: Wohnflächenverordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

**BetrKV**: Betriebskostenverordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958).

**DIN 283**: Teil 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Febr. 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

**WEG**: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

**II BV**: Zweite Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, 2178), zuletzt geändert d. Artikel 78, Abs. 2, d. Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S.2614).

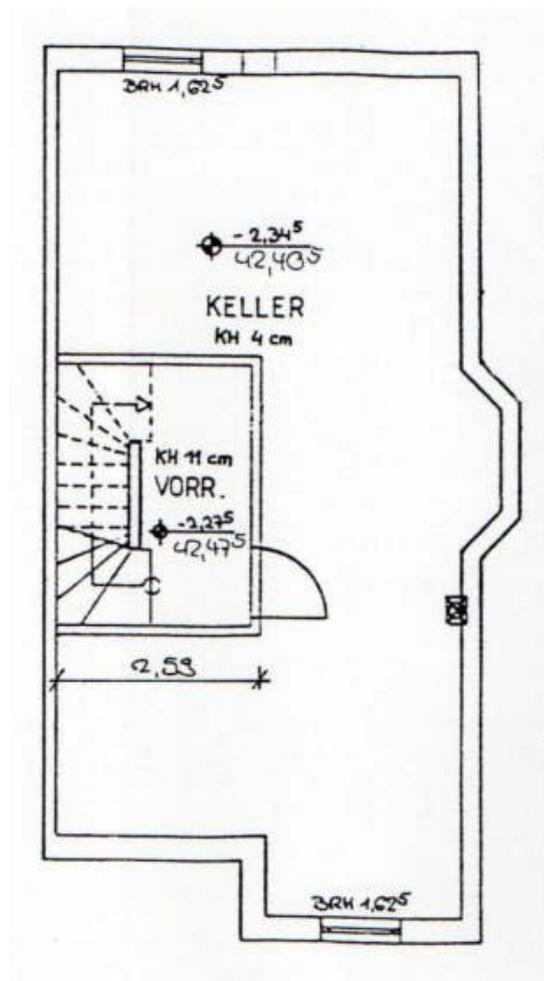
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

**Baukosten 2020**, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen.

**Baukosten Gebäude 2013**, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

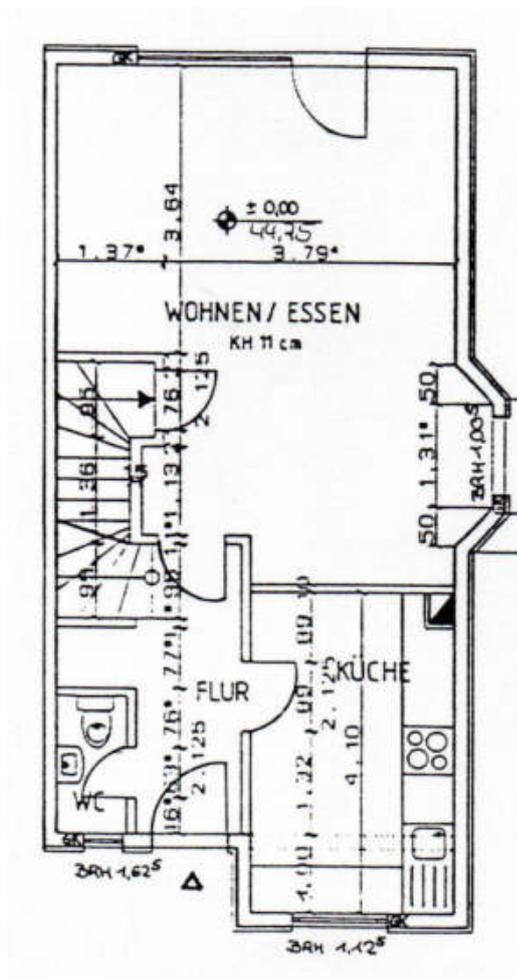
**Baupreise kompakt 2021**, Statistische Baupreise. BKI.

## Anlage 2

**Riedheim 16**

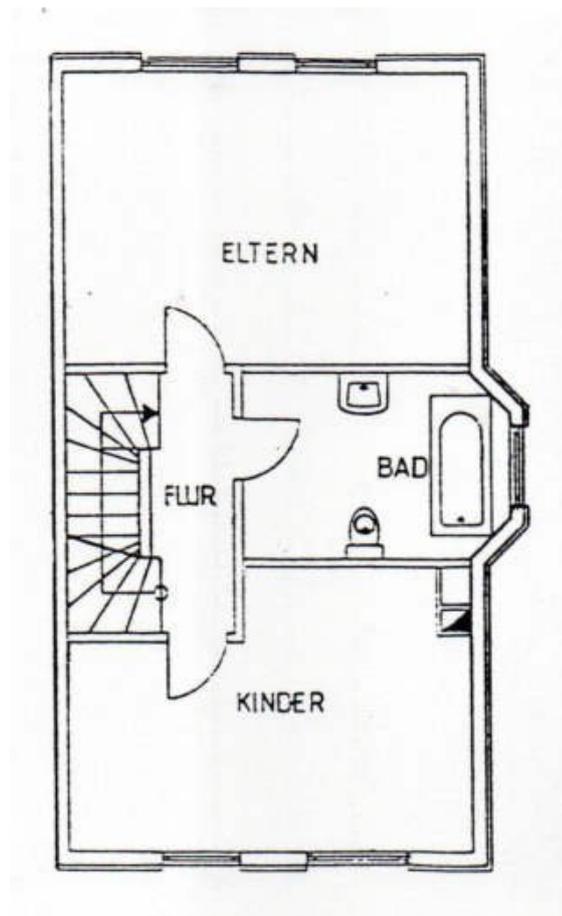
Grundriss Kellergeschoss

## Anlage 3

**Riedheim 16**

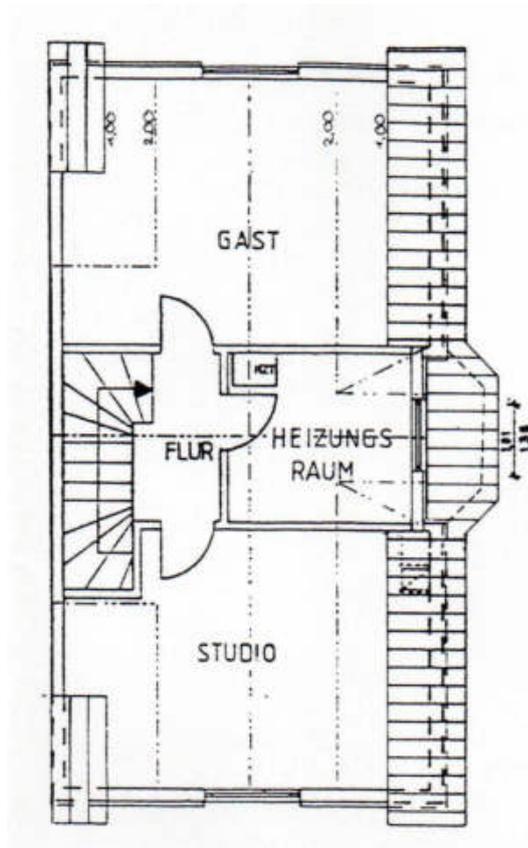
Grundriss Erdgeschoss

## Anlage 4

**Riedheim 16**

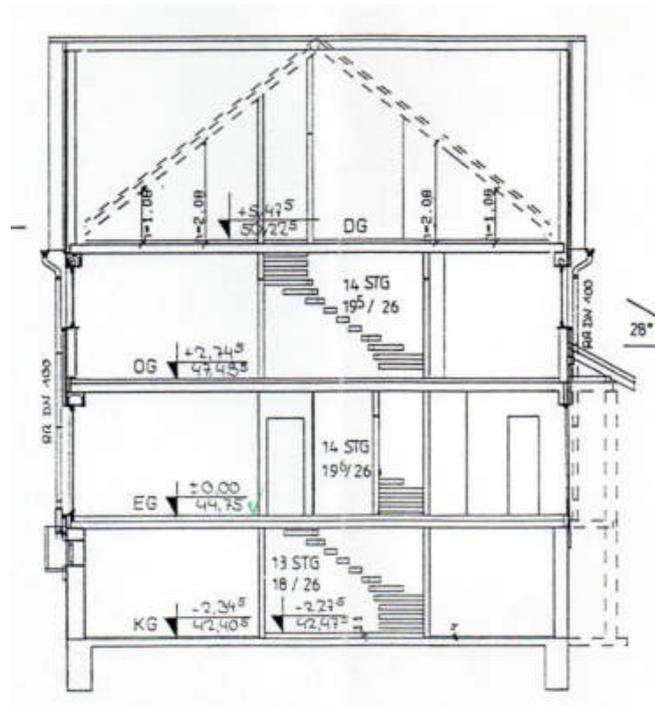
Grundriss Obergeschoss

## Anlage 5

**Riedheim 16**

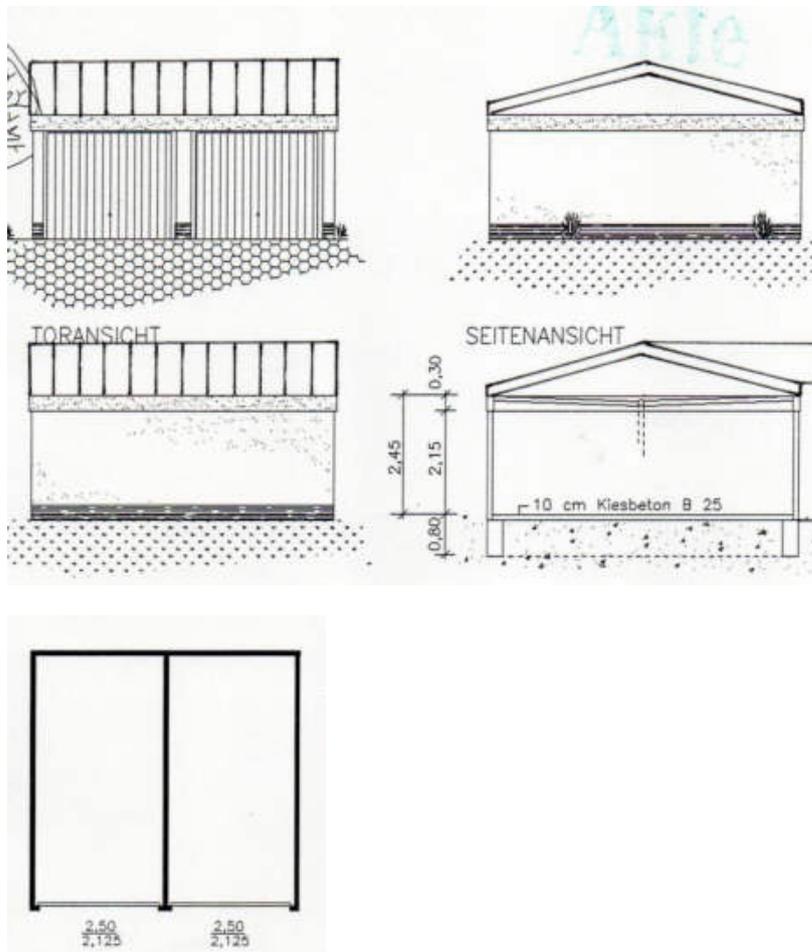
Grundriss Dachgeschoss

## Anlage 6



**Riedheim 16**  
Gebäudeschnitt

## Anlage 7

**Riedheim 16**

Garage, Ansichten Schnitt und Grundriss

Anlage 8

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX