

**Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens, die für Bietinteressenten erstellt wurde. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten, welches nur den Verfahrensbeteiligten bekannt gemacht wird, dadurch, dass es z.T. keine Anlagen (Bauzeichnungen, pp.) und Innenaufnahmen enthält.**

09.01.2023

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 185 K 021/18



**Objekt:** Mit einem **Einfamilienwohnhaus** und Garage bebautes Grundstück in **45259 Essen, Elsaßstr. 24**, Gemarkung Heisingen, Flur 2, Flurstück 121, Grundbuch von Heisingen Blatt 111

**Verkehrswert:** **1.310.000,00 €**

Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag): 09.12.2022

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	5
1. Grundstücksbeschreibung	6
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	6
1.2 Gestalt und Form	9
1.3 Erschließungszustand	10
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	12
2. Gebäudebeschreibung	13
2.1 Fotoreportage	14
2.2 Ausführung und Ausstattung	21
2.3 Massen und Flächen	28
3. Verkehrswertermittlung	31
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	31
3.2 Bodenwertermittlung	33
3.2.1 Bodenrichtwert	33
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 121	34
3.3 Sachwertermittlung	37
3.3.1 Sachwert Flurstück 121	41
3.4 Ertragswertermittlung	44
3.4.1 Ertragswert Flurstück 121	48
3.5 Verkehrswert	51
3.5.1 Verkehrswert Flurstück 121	51

Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

## A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 16.09.2022, Geschäftsnr. 185 K 021/18:

*„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundstücks*

*Grundbuchbezeichnung:*

*Grundbuch von Heisingen Blatt 111*

*Lfd. Nr. 1 BV: Gemarkung Heisingen, Flur 2, Flurstück 121, Hof- und Gebäudefläche, Elsaßstr. 24, Größe: 7,72 a,*

*Eigentümer: xxx,*

*soll über den Wert (Verkehrswert) ein Gutachten von der vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstr. 94, 45478 Mülheim / Ruhr eingeholt werden (§ 74a Abs. 5 ZVG).“*

Weiterer Auszug aus dem Gerichtsbeschluss:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX

**Anmerkung:**

Es wird das in 2019 erstellte Gutachten des Dipl.-Ing. Jochen Orb für dasselbe Objekt in Teilbereichen herangezogen. Vor allem betreffend der Ausstattung und des Zustandes des Gebäudes hat sich nach Aussage des Eigentümers keine Veränderung ergeben.

## B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
  - 1.1 Auskunft des Amtes für Straßenbau und Verkehrstechnik der Stadt Essen aus Verkehrswertgutachten Dipl.-Ing. Jochen Orb.
  - 1.2 Auskunft des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten aus Verkehrswertgutachten Dipl.-Ing. Jochen Orb.
  - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes Stadt Essen aus Verkehrswertgutachten Dipl.-Ing. Jochen Orb.
  - 1.4 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
  - 1.5 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Heisingen Blatt 111 vom 19.09.2022.
  - 1.6 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2022.
  - 1.7 Internetauskunft Stadt Essen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand sowie Auskunft aus Verkehrswertgutachten Dipl.-Ing. Jochen Orb.
  - 1.8 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
  - 1.9 Verkehrswertgutachten Dipl.-Ing. Jochen Orb vom 20.08.2019.
  - 1.10 Hausakte der Stadt Essen des Objekts.
  - 1.11 Vom Eigentümer wurde ein Gutachten 05.07.2022 xxx zur Verfügung gestellt.
2. Durchgeführter Ortstermin:
  - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 09.12.2022.  
Teilnehmer:  
xxx, Eigentümer  
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige  
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger, Büro Höffmann-Dodel  
Am Ortstermin konnte das gesamte Objekt besichtigt werden.
  - 2.2 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage an dem Ortstermin.
3. Eigentümer: xxx.
4. Als Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 09.12.2022, festgelegt.
5. Ausfertigungen:  
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 63 Seiten. Hierin sind 8 Anlagen mit 8 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 9 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion.

# 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.



Quelle: wikipedia.de

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 Heisingen.

Heisingen gehört zu den südlichen Stadtteilen Essens und hat rund 13.000 Einwohner. Durch die attraktive Wohnlage auf der Ruhrhalbinsel besitzt Heisingen einen sehr hohen Naherholungswert.

Durch seine abgeschiedene Lage sind Arbeits- und speziell Einkaufsmöglichkeiten besser in den umliegenden Zentren zu finden.

Die Entfernung von den zu bewertenden Grundstücken bis zum Stadtkern, bzw. Hauptbahnhof von Essen beträgt ca. 7 km. Bis zum Stadtteilzentrum Heisingen sind es ca. 1,2 km.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt in ca. 2 km Entfernung an der Auffahrt Essen-Heisingen zur A 44 bzw. in 5 km an der Auffahrt Essen-Bergerhausen zur A 52.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Lageklasse 5 gemäß Anlage des Mietspiegels der Stadt Essen (= Faktor 1,15). Sehr gute, bevorzugte Wohnlage.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Stadtteilzentrum von Heisingen vorhanden.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Das zu bewertende Grundstück Flurstück 121 wurde mit einem freistehenden 2-geschossigen Einfamilienwohnhaus bebaut.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch freistehende 1- bis 2-geschossige Wohnhäuser; meist auf größeren Grundstücken und teilweise mit Villencharakter.

Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtzentrum von Essen-Heisingen eingefügt.





Lizenz Nr.: 73/2007, Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen.





**Flurstück 121** (mit einem Einfamilienwohnhaus und Garage bebaut)

Länge der Straßenfront:	Ca. 16,00 m.
Mittlere Breite:	Ca. 16,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 48,00 m.
Grundstücksgröße:	772 m <sup>2</sup> .
Topografie:	Überwiegend eben.
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig bis trapezförmig.

**1.3 Erschließungszustand**

Straßenart:	Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	Siehe Auszug aus Gutachten Orb:

Die Elsaßstraße ist eine zweispurige, asphaltierte und wenig frequentierte Nebenstraße zur Erschließung der Anliegergrundstücke, mit wenigen Pkw-Stellplätzen am Straßenrand, Gehsteigen und Beleuchtung.

Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG NW für die Anliegerfront zur Elsaßstraße 24 sind getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß §8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit im Sachgebiet nicht als Meldung vor. Das schließt keine in der Zukunft entstehenden möglichen Kosten aus.
--	--

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss, Frischwasser, Strom, Telefon, Gas. Siehe auch Auszug aus Gutachten Orb:
---	--

Versorgungsleitungen für Strom, Bewässerung, Entwässerung über öffentliche Kanalisation, Gas und Telefon sind unterirdisch in der Straße vorhanden und angeschlossen. Der TV-Anschluss erfolgt über Sat.-Antenne.

Grenzverhältnisse,  
nachbarliche Gemein-  
samkeiten:

Bei der zu bewertenden Bebauung auf Flurstück 121 handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienwohnhaus. Siehe auch Auszug aus Gutachten Orb:

Das Grundstück wird von der Straße nahezu ebenerdig über den Gehsteig erschlossen.

Der Hauseingang befindet sich rechts im Gebäude an der Straßenseite und ist um mehrere Stufen nach oben versetzt.

Der Garten wird entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze – zunächst mit mehreren Stufen nach unten und anschließend mit mehreren Stufen nach oben -, von der Terrasse im Erdgeschoss mit mehreren Stufen nach unten und von der Terrasse im Keller mit mehreren Stufen nach oben - begangen. Zusätzlich besteht ein Gartenzugang von der Pkw-Garage.

Die Pkw-Garage befindet sich im westlichen Grundstücksbereich, neben dem Wohnhaus, und wird von der Straße ebenerdig über den Gehsteig sowie die gepflasterte Garagenvorfläche befahren. Die Garagenvorfläche kann als zusätzlicher Pkw-Stellplatz genutzt werden.

Altlasten /  
Bodenbeschaffenheit:

Siehe Auszug aus dem Gutachten Orb:

#### 1.9 Altlasten

Das Objekt wurde besichtigt und es gab keine Anzeichen von Besonderheiten, wobei ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass keine Untersuchungen irgendeiner Art – z.B. chemischer oder physikalischer Art – vorgenommen wurden.

Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster der Stadtverwaltung Essen erfasst (siehe Anlage zum Gutachten).

Durch die ständige Fortschreibung und Weiterentwicklung umweltrelevanter Daten und dem damit verbundenen Erkenntniszuwachs sind jedoch neue Erkenntnisse über unvorhersehbare Belastungssituationen zu einem späteren Zeitpunkt nie ganz auszuschließen. Neue Erkenntnisse können Kosten für Entsorgungen und Sondermaßnahmen zur Folge haben.

Gleicher Sachverhalt gilt für Belastungen im Gebäude. Belastungen im Gebäude sind nicht bekannt. Tierische oder pflanzliche Schädlinge sind nicht bekannt.

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

## 1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuches von Heisingen Blatt 111 besteht, abgesehen von dem Zwangsversteigerungsvermerk, keine Eintragung.
Anmerkung Abteilung III:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch 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 bestehen zu Lasten des Grundstücks kein Eintragungen.
Bergbau:	<p>Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Justitia“ und einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.</p> <p>Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung siehe in der Anlage.</p> <p>Anmerkung: 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. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.</p>
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Baureifes Land.

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 Auflistung der Baugenehmigungen etc. im Folgenden). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.*

## 2. Gebäudebeschreibung

**Art des Gebäudes:**

2-geschossiges freistehendes **Einfamilienwohnhaus** mit nicht ausgebautem Satteldach. Voll unterkellert, KG teilausgebaut. Massiver Mauerwerksbau. Eingeschossiger rückwärtiger Anbau sowie ein zweigeschossiger Wintergartenanbau (KG und EG als Luftraum).  
Im Bauwich angebaute Garage.

**Baujahr:**

Baujahr ursprünglich **ca. 1959** gemäß Bauakte.

Bauschein Nr. 65-2-70242/58 vom 21.10.1958, das Einfamilienhaus zu errichten.

Bauschein Nr. 65-4-983/58, „für den Neubau des Wohnhauses eine Hausentwässerungsanlage“ vom 14.10.1958.

Rohbauabnahme am 16.01.1959.

Gebrauchsabnahme am 26.08.1959.

Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens sowie Aufstellung einer Garage vom 03.09.2009.



Außerdem Aufbau ein WDVS mit Kratzputz, Holzfenster und -türen, Erneuerung der Heizung mit Gasbrennwertgerät, sowie Dachterrasse auf dem Anbau. Beantragt wurde außerdem eine Rampe im Zugangsbereich, die jedoch nicht realisiert wurde.

Genehmigt durch Bauschein Nr. 61-5-2-06482-2009 vom 26.10.2009.

Für die geringe lichte Raumhöhe im Keller wurde eine Abweichung zugelassen mit Bescheid vom 26.10.2009.

Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung am 25.08.2014. „Das Vorhaben darf in Benutzung genommen werden.“

## 2.1 Fotoreportage



**Bild 01**

### *Übersichtsbild*

Blick auf das zu bewertende Objekt *Elsaßstraße 24* in Essen-Heisingen. Es handelt sich um ein freistehendes 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde ca. 1959 in Massivbauweise erstellt und ab 2009 bis 2014 umfassend saniert.

Zur Straße hin gibt es eine hohe Hecke. Links und rechts der Hecke gelangt man auf das Grundstück.



**Bild 02**

### *Übersichtsbild*

Blick auf die Eingangsfassade und die rechte Giebelseite. Über zwei Steigungen erreicht man das Erdgeschoss. Die Fassade wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Im rechten Bauwich wurde eine Garage angebaut.

**Bild 03*****Übersichtsbild***

Blick auf die Rückfassade. An der rechten Seite gibt es einen eingeschossigen Anbau mit Flachdach mit Dachüberstand. Vor dem Anbau wurde eine Terrasse vorgelagert. Von der Terrasse aus gelangt man über eine Treppenanlage in den Garten. Links daneben der neue Wintergartenanbau, dem ebenfalls eine Terrasse vorgelagert wurde, siehe nächstes Bild.

**Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt**

**Bild 04*****Ausschnitt Rückfassade***

Blick auf den zweigeschossigen Wintergartenanbau, dem im Kellergeschoss eine Terrasse vorgelagert wurde. Auch hier gelangt man über eine Treppenanlage in den Garten. Im Erdgeschoss umfasst der Wintergarten einen Luftraum, siehe auch Bild 12.

**Bild 05*****Übersichtsbild Garten***

Blick in den Garten. Die Außenanlagen zeigen sich sehr gepflegt mit Kiesstreifen, Beeten, Sträuchern, Umzäunung und einem kleinen Holzgartenhäuschen.

**Bild 06*****Übersichtsbild***

Auf dem rückwärtigen Anbau wurde eine aufgeständerte Terrasse mit Bankirai-Holzbelag angelegt. Es fehlt eine Absturzsicherung. Das Flachdach ist mit Bitumenbahnen eingedichtet, Rinne aus Zink.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

**Bild 07*****Erdgeschoss, Diele***

Blick auf die Hauseingangstüre von der Eingangsdiele aus. Die Türe links führt in das Gast-WC. Rechts beginnt die Treppe zum Obergeschoss. Die Böden wurden mit Echtholzparkett ausgestattet, die Wände mit Feinputz.

**Bild 08*****Erdgeschoss, WC***

Blick in das Gast-WC. Ausstattung mit WC und Waschbecken und Fenster.

**Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt**

**Bild 09*****Erdgeschoss, Diele***

Blick auf die Treppe in das Obergeschoss. Es handelt sich um eine massive Treppe mit Echtholzbelägen. Die rechte Türe führt in einen kleinen Zwischenflur, über den man links runter in das Kellergeschoss gelangt. Weiter geradeaus Zugang zur offen gestalteten Küche.

**Bild 10*****Erdgeschoss***

Blick zurück von der Küche aus in rechts den kleinen Zwischenflur sowie links in den offenen Wohn- und Essbereich. Im Wohn- und Essbereich wurden die alten Stäbchenparkettbeläge aufbereitet. Sämtliche Wände und Decken mit Feinputz, Decken tlw. mit integrierten Beleuchtungskörpern.

**Bild 11*****Erdgeschoss***

Blick in die großzügige Küche mit Insel. Die hochwertige Küche ist ca. 12 Jahre alt und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

**Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt**

**Bild 12*****Erdgeschoss***

Blick in den Wohnbereich rechts, der sich zum Wintergarten hin erstreckt. Zum Luftraum des Wintergartens wurde eine Absturzsicherung aus Echtglaselementen gesetzt. Ein mobiler Raumteiler gliedert die beiden sonst offenen Raumbereiche.

Im Hintergrund links gibt es eine Glastür, die auf die rückwärtige Terrasse führt.

**Bild 13*****Kellergeschoss, Treppenraum***

Blick auf die Kellertreppe. Es handelt sich um eine massive Stahlbetontreppe mit Anstrich. Geländer in Stahl als Harfe ausgeführt. Der Kellerflur ist mit Estrich und Anstrich ausgestattet.

**Bild 14*****Kellergeschoss, Heizungsraum***

Blick auf die Heizung, Brennwertgerät incl. Warmwasserbereitung, Medium Gas. Diese wurde ebenfalls vor ca. 10 Jahren erneuert, wie auch sämtliche Rohrleitungen und die gesamte Elektrik.



**Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt**

**Bild 15*****Kellergeschoss, Raum zum Garten***

Blick in Richtung Wintergarten. Um eine großzügige offene Raumgestaltung zu erreichen, wurden Wände entfernt und tlw. Stahlunterzüge eingebracht.

Vom Wintergarten aus gelangt man auf die Terrasse und weiter in den Garten.

Die lichte Raumhöhe ist mit ca. 2,12m sehr niedrig.

**Bild 16*****Kellergeschoss, Wintergarten***

Blick vom Kellerniveau nach oben auf das Geländer zum Wohnraum im Erdgeschoss. Eine weitere Öffnung oben rechts zeigt in den zweiten Wohn-Essbereich.

**Bild 17*****Kellergeschoss, Badezimmer***

Blick in das Duschbad. Ausstattung mit Dusche, Waschbecken und Toilette in Standardausführung.

**Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt**

**Bild 18*****Obergeschoss, Flur***

Blick in den Flur mit der Treppe zum Erdgeschoss. Bodenbelag in Echtholz. Von dem Flur aus werden 2 Bäder sowie 3 Schlafzimmer begangen.

**Bild 19*****Obergeschoss, Bad 1***

Das Bad ist zweigeteilt mit Waschbecken und Dusche im vorderen Bereich und WC hinter der Türe. Handtuchhalterheizkörper. Bodenbelag mit großformatigen Keramikplattenbelägen. Dusche mit Echtglasabtrennung.

**Bild 20*****Obergeschoss, Bad 2***

Das zweite Bad hat einen Waschtisch, WC Körper, Dusche und Badwanne (gegenüber, nicht im Bild). Die Sanitärobjekte sind hochwertig, Walk-In Dusch mit Echglasabtrennung. An der abgehängten Decke gibt es integrierte Beleuchtungskörper.

Die nachfolgenden Bilder wurden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes entfernt

### **Bild 21**

#### ***Obergeschoss***

Blick in ein Schlafzimmer im Obergeschoss. Die Fenster haben eine niedrige Brüstungshöhe und wurden komplett in den Umbaujahren erneuert. Bodenbelag mit Teppich, Wände mit Feinputz und Anstrich.

### **Bild 22**

#### ***Obergeschoss***

Blick in ein zweites Schlafzimmer, Ausstattung wie vor. Von diesem Zimmer aus gelangt man über die rechte Fenstertüre auf die Terrasse auf dem rückwärtigen Anbau, siehe Bild 8.

## **2.2 Ausführung und Ausstattung**

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.) wurden 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.

Es wird das in 2019 erstellte Verkehrswertgutachten des Dipl.-Ing. Jochen Orb für dasselbe Objekt zur Arbeitserleichterung herangezogen. Nach Aussage des Eigentümers sind seit dem Gutachten keine wesentlichen Ausstattungsänderungen vorgenommen worden.

### **Räumliche Aufteilung (siehe auch Planunterlagen im Anhang):**

Straßenseite ist Nordwestseite und Gartenseite ist Südostseite.

Keller (ausgebauter Bereich): Der Wohnraum ist zur Südost- sowie Nordostseite und das Bad sowie der Schrankraum sind zur Nordostseite ausgerichtet. Die Terrasse ist zur Südostseite ausgerichtet. Der Keller ragt teilweise aus dem Erdreich und es besteht eine zusätzliche Abgrabung, durch die eine natürliche Belichtung des Wohnraums ermöglicht wird – allerdings durch die Abgrabung etwas in das Erdreich nach unten versetzt und eingeschränkt.

Erdgeschoss: Der Hauseingang ist zur Nordwestseite, die Diele ist zur Nordwest- sowie Südwestseite, das Gäste-WC ist zur Südwestseite, die Küche ist zur Nordwest- sowie Nordostseite, der Wohnraum ist zur Südost- sowie Nordostseite und die Terrasse ist zur Südostseite ausgerichtet.

Durch das leichte Gefälle des Grundstücks zur Südostseite – Gartenseite – wirkt das Erdgeschoss mit der Terrasse etwas herrschaftlich erhaben.

Obergeschoss: Ein Bad ist zur Südwestseite, das zweite Bad ist zur Südwest- sowie Nordwestseite, der Flur ist zur Nordwestseite, ein Kinderzimmer ist zur Nordwest- sowie Nordostseite und das zweite Kinderzimmer sowie der Schlafrum sind zur Südostseite ausgerichtet.

#### Allgemein:

Die Ausrichtung des Grundstücks, der Wohnräume, der Terrassen, des Gartens, eines Kinderzimmers und des Schlafraums zu der hellen Südostseite ist gut.

Insgesamt gute Belichtung und Belüftung.

An der Gebäuderückseite, links, ist das Erdreich vor dem Keller abgegraben. Durch die Abgrabung ist der Keller in diesem Bereich ebenerdig und es besteht ein zweigeschossiger, verglaster Wintergarten – im Keller und im Erdgeschoss. Im Keller ist der Wintergarten Teil des Wohnraums. Im Erdgeschoss handelt es sich um einen nicht begehbaren Luftraum – angrenzend an den Wohnraum, der eine Sichtverbindung auf einen Teil des Wohnraums im Keller und die untere Terrasse – vor dem Wintergarten ermöglicht. Im Erdgeschoss entsteht eine Galerie.

Im Erd- und Obergeschoss sind die Raumhöhen mit ca. 2,5 m durchschnittlich. In dem ausgebauten Kellerbereich besteht eine etwas unterdurchschnittliche Raumhöhe von ca. 2,25 m. In dem nicht ausgebauten Dachgeschoss besteht unterhalb der Kehlbalke eine sehr geringe Deckenhöhe von ca. 2 m. Die Nutzbarkeit des Dachgeschosses ist dadurch stark eingeschränkt. Ein wohnlicher Ausbau ist nicht möglich.

An der rechten Giebelseite ist eine schmale Pkw-Fertigteलगarage mit Flachdach angebaut. Die Pkw-Garage ist mit einer Breite von ca. 2,60 m und einer Tiefe von ca. 5,60 m (Innenmaße) sehr schmal und für das Abstellen großer Pkw nicht geeignet.

### Nutzung

Keller: Treppenhaus / Flur, Kellerraum, Waschraum, Heizungsraum, Hausanschlüsse; Wohnraum, Bad, Schrankraum, Terrasse mit Gartenzugang

Erdgeschoss: Hauseingang mit Diele; Wohn-/ Essraum, Küche, Gäste-WC; Terrasse mit Gartenzugang, Garten, Vorgarten; Pkw-Garage

Obergeschoss: Flur, Schlafrum, 2 Kinderzimmer, 2 Bäder

Dachgeschoss: Einschubtreppe, nicht ausgebauter Speicher

### Grundrisse und innere Erschließung

(Siehe auch die Grundrisse in den Anlagen zum Gutachten.)

Keller: Von der Treppe mit dem angrenzenden Flur betrachtet, befinden sich der Kellerraum links, der Wohnraum geradeaus und der Waschraum mit dem angrenzenden Heizungsraum rechts. Von dem Wohnraum werden das Bad sowie der Schrankraum nach schräg links und die Terrasse nach schräg rechts begangen. Ein Teilbereich des Wohnraums – Wintergarten – ist nach oben zum dem Wohnraum im Erdgeschoss geöffnet. Der Kellerflur – als Zugang des ausgebauten Bereichs – ist nicht zu wohnlichen Zwecken ausgebaut.



Erdgeschoss: Von dem Hauseingang mit der angrenzenden Diele betrachtet, befinden sich die Treppen sowie die Küche links, der Wohn-/ Essraum geradeaus und das Gäste-WC rechts um die Ecke. Die Küche und der Wohn-/ Essraum sind mit einem großen Wanddurchbruch verbunden. Die Terrasse ist dem Wohn-/ Essraum zugeordnet.

Die vertikale Erschließung des Obergeschosses und des Kellers erfolgt in der Diele mit zweiläufigen, massiven Treppen.

Obergeschoss: Von der Treppe mit dem angrenzenden Flur betrachtet, befinden sich ein Kinderzimmer links, das zweite Kinderzimmer geradeaus, der Schlafraum schräg rechts, ein Bad rechts und das zweite Bad rechts um die Ecke.

#### Allgemein:

Die Wohnfläche und die Raumgrößen sind sehr großzügig.

Es besteht eine typische Trennung des öffentlichen Bereichs, mit dem Wohn-/ Essraum, der Küche und dem Gäste-WC im Erdgeschoss, von dem privaten Bereich, mit den Schlafräumen und den Bädern, im Obergeschoss.

Die zentralen Erschließungsbereiche, der zusätzliche Wohnbereich inkl. Bad im Keller, die räumliche Verbindung von Wohn-/ Essraum und Küche sowie der großflächig verglaste Wintergarten sind gut.

Der fehlende, wohnliche Ausbau des Kellerflurs ist etwas nachteilig.

Insgesamt handelt es sich um einen guten Grundriss.

### **Rohbau und Ausbau:**

#### **Gründung**

Fundamente unbekannter Art; vermutlich Stahlbetonfundamente.

#### **Konstruktion**

Massive Bauweise mit Massivdecken.

#### **Dächer / Abdichtungen**

Satteldach mit Ziegeleindeckung, keine Wärmedämmung.

#### **Fassadengestaltung**

Weiß gestrichener Putz mit Wärmedämmung, an der Gebäuderückseite teilweise großflächige Verglasung / Wintergarten.

### **Geschosstreppen**

Treppe zum Obergeschoss: Zweiläufige, massive Treppe mit Holzstufen, verziertem, weißem Stahlgeländer und goldfarbigem Handlauf.

Treppe zum Keller: Zweiläufige, massive Treppe mit grauem Belag, weißem Stahlgeländer und weißem Stahlhandlauf.

### **Fußböden**

Wohn-/ Essraum mit Parkett, Diele, Küche, Gäste-WC und Flur mit Dielen – wahrscheinlich Eiche, Wohnraum (Keller), Schlafrum und Kinderzimmer mit beigem Teppichboden, Bäder mit großformatigen, braunen Fliesen.

### **Wände**

Weiß bzw. farbig gestrichener Putz, Küche mit grauem Spritzschutz über der Arbeitsplatte – wahrscheinlich Kunststein, Bäder mit weiß gestrichenem Putz und teilweise mit großformatigen, braunen Fliesen.

### **Decken**

Weiß gestrichener Putz.

### **Fenster**

Dunkle Holz- bzw. Alu-Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden.

### **Türen**

Weißer Holz-Kassetten-Türen in Holzzargen.

Ergänzungen:

Rollläden nur zur Straße hin und zur linken Giebelseite. Die Rolllädenkästen auf Putz aufgesetzt. Fenster und Fenstertüren tlw. mit Innenstores.

Im Keller in den Lichtschächten Kunststofffenster, in den Geschossen Holzfenster.

Hochsicherheitstüre als Eingangstüre.

Dachflächenfenster.

Durchgehende Sicherheits-Glasscheiben ca. 5m hoch im Wintergarten.

Innenfensterbänke in Holz gestrichen, außen Metall.

### Sanitäre Ausstattung

Bad (Keller): Emaillierte Stahldusche, wandhängendes Keramik-WC mit nicht sichtbarem Einbauspülkasten, Keramik-Waschbecken; verchromte Einhebelmischbatterien – an der Dusche mit Handbrause; weiße Sanitärelemente.

Gäste-WC (Erdgeschoss): Wandhängendes Keramik-WC mit nicht sichtbarem Einbauspülkasten, Keramik-Handwaschbecken; verchromte Einhebelmischbatterie; weiße Sanitärelemente.

Bad groß (Obergeschoss): Emaillierte Stahlbadewanne, bodengleiche, geflieste Dusche, wandhängendes Keramik-WC mit nicht sichtbarem Einbauspülkasten, Keramik-Waschbecken im Waschtisch; verchromte Einhebelmischbatterien – an der Badewanne und der Dusche mit Handbrause; weiße Sanitärelemente.

Bad klein (Obergeschoss): Bodengleiche, geflieste Dusche, wandhängendes Keramik-WC mit nicht sichtbarem Einbauspülkasten, Keramik-Waschbecken; verchromte Einhebelmischbatterien – an der Dusche mit Handbrause; weiße Sanitärelemente.

### Elektroinstallation

Durchschnittliche bis gute und zeitgerecht modernisierte Ausstattung mit Beleuchtungs- und Steckdosenanschlüssen.

### Heizung

Gas-Zentralheizung, meist mit Stahlflachheizkörpern und Thermostatventilen; Bäder und ausgebauter Kellerbereich mit Fußbodenheizung, Bäder zusätzlich mit Handtuchheizkörper, Wohn-/ Essraum zusätzlich mit offenem Kamin.

Decken mit integrierten Beleuchtungskörpern in den Bädern.

Hochwertige Sanitärausstattungen

Fußbodenheizung in den Bädern und tlw. im Keller.

### 3.4 Besonders zu berechnende Bauteile

Teilausbau Keller, Wintergarten, Terrassen, etc.

### 3.5 Außenanlagen

Hausanschlüsse, Einfriedung, Betonsteinpflaster, Außentreppen, Stützmauer, Abgrabung, etc.

Ergänzungen: Sehr gepflegte Außenanlagen mit gekiesten Flächen, Beeten mit Rinden Mulch, Hecken, Bäumen, Sträuchern. Gartenhaus (ältere Holzhütte), Außenplatz mit Grill, Wegeflächen mit älteren Natursteinbelägen bzw. Kunststeinbelägen. Grundstück insgesamt eingezäunt mit Stahlgitterzaun. Terrasse mit Naturstein

### 3.6 Bewertung – Bausubstanz, Instandhaltung, Pflege

Die Bausubstanz und der bauliche Zustand sind durchschnittlich.

Der Instandhaltungs- und der Pflegezustand sind gut.

Das Gebäude wurde von 2009 bis 2014 umfangreich modernisiert (Teilausbau Keller, Modernisierung der Bäder, der Elektrik, der Heizungsanlage, der Be- und Entwässerungsleitungen, Wärmedämmung der Fassade, etc.).

Die Dacheindeckung ist alt und es besteht keine Wärmedämmung.

Im Wohn-/ Essraum weist der Parkettboden Gebrauchsspuren auf.

Die Verarbeitung ist teilweise nicht fachgerecht, z.B. bei dem Fassadenputz, der Eindichtung des Flachdachs, der Elektrik (teilweise) etc.

Wertrelevante Mängel und / oder Schäden sind nicht bekannt.

**Ein Abschlag für Instandhaltungs-/ Reparaturarbeiten wird nicht angesetzt.**

Der Dachboden war am Ortstermin nicht begehbar. Er wird über eine Auszugstreppe begangen. Nach Aussage des Eigentümers sind die Schrägflächen mit einer Folie ausgestattet, jedoch nicht gedämmt.

Linke Giebelseite mit leichter Moosbildung.

Decke mit Blasenbildung, Feuchtigkeitsschaden im großen Bad.

Rückwärtiger Anbau: Flachdach mit bituminösen Bahnen eingedichtet und Rinnen aus Zink. Aufgesetzte Holzterrasse aus Bankirai-Holz. Es fehlt eine Absturzsicherung.

Stahlträger als Unterzüge um großzügige Raumöffnungen zu erhalten.

Besondere Einrichtungen: Einbauküche (ca. 12 Jahre alt, hochwertig), Kamin, Alarmanlage.

Vermietungszustand: Das Einfamilienhaus ist unvermietet und eigen genutzt.

Barrierefreiheit: Das Gebäude ist nicht barrierefrei begehbar.

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

Tatsächliches Baujahr: 1959

Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2022: 80 Jahre

Modifizierte Restnutzungsdauer bei fiktiver Instandsetzung und bereits durchgeführten Modernisierungen 53 Jahre

## 2.3 Massen und Flächen

### Bruttogrundflächen:

Die Geschossflächenzahl- und Bruttogrundflächenberechnungen wurden dem Verkehrswertgutachten des Dipl.-Ing. Jochen Orb von 2019 entnommen und auf Plausibilität überprüft. Ein gesondertes Aufmaß wurde nicht angefertigt.

**Die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Bruttogrundfläche (BGF) werden wie folgt berechnet:**

Geschossflächenzahl / Bruttogrundfläche				GFZ	BGF
	m	m	Ansatz in %	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Keller					
BGF	10,00	14,00	100,00		140,00
	-5,20	1,79	100,00		-9,31
GFZ	10,00	14,00	60,00	84,00	
	-5,20	1,79	60,00	-5,58	
Erdgeschoss					
BGF / GFZ	10,00	12,21	100,00	122,10	122,10
	4,80	2,00	100,00	9,60	9,60
Obergeschoss					
BGF / GFZ	10,00	10,21	100,00	102,10	102,10
Dachgeschoss					
BGF	10,00	10,21	100,00		102,10
<b>Bruttogrundfläche</b>			gerundet		<b>467</b>
<b>Geschossflächen</b>			gerundet	<b>312</b>	
<b>Grundstücksfläche</b>				<b>772</b>	
<b>Geschossflächenzahl</b>			gerundet	<b>0,4</b>	

GFZ:

0,4

BGF:

467 m<sup>2</sup>

**Wohn- und Nutzflächen:**

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines vor Ort erstellten Aufmaßes erstellt.

Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFIV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden.

Zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die Modellparameter vom Gutachterausschuss Essen zu verwenden. Bezüglich der Wohnflächenberechnung heißt es im Grundstücksmarktbericht Essen 2022: "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."

**Erdgeschoss:**

Diele:	$4,22 * 4,54 - 0,45 * 1,44 - 0,44 * 1,75 - 0,37 * 0,32$ $- 0,56 * 0,52 - 0,57 * 0,56 + 1,47 * 0,86 =$	18,28 m <sup>2</sup>
WC:	$1,05 * 1,23 =$	+ 1,29 m <sup>2</sup>
Küche:	$3,43 * 4,95 + 2,36 * 0,30 =$	+ 17,69 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer:	$9,26 * 4,30 + 3,06 * 0,37 - 0,62 * 0,10 =$	+ 40,89 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer:	$4,04 * 3,45 + 2,70 * 0,27 + 2,60 * 0,27 =$	<u>+ 15,37 m<sup>2</sup></u>
		93,52 m <sup>2</sup>

**Obergeschoss:**

Diele:	$4,97 * 2,23 - 2,74 * 1,23 + 0,34 * 0,75 =$	7,97 m <sup>2</sup>
Bad 1:	$1,97 * 1,74 - 0,48 * 0,75 - 0,42 * 0,74 + 1,29 * 0,15$ $+ 1,03 * 0,95 =$	+ 3,93 m <sup>2</sup>
Bad 2:	$4,00 * 3,36 - 0,78 * 1,74 - 0,73 * 0,81 - 0,64 * 0,71 =$	+ 11,04 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$4,21 * 4,55 =$	+ 19,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$4,70 * 4,21 =$	+ 19,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	$3,45 * 4,99 =$	<u>+ 17,22 m<sup>2</sup></u>
		79,11 m <sup>2</sup>

**Kellergeschoss (nur ausgebaute Räume):**

Anmerkung: die lichten Raumhöhen (außer Bereich Wintergarten) betragen (vor Ort gemessen) 2,10m bis 2,12m und sind damit sehr niedrig.

Zimmer:	$3,21 * 3,68 + 4,22 * 2,13 + 0,29 * 3,75 + 4,26 * 3,13$ $+ 0,43 * 3,47 + 1,79 * 4,28 + 1,47 * 0,28 * 2 =$	+ 45,20 m <sup>2</sup>
Duschbad:	$1,56 * 2,07 =$	+ 3,23 m <sup>2</sup>
Schrankraum:	$1,58 * 1,82 + 3,92 * 1,56 - 0,68 * 0,14 =$	<u>+ 8,90 m<sup>2</sup></u>
		57,33 m <sup>2</sup>

$$\text{Wohnfläche gesamt: } 93,52 + 79,11 + 57,33 = 229,96 \text{ m}^2$$

$$\text{Anrechenbare Terrassenfläche*}: 229,96 * 0,15 * 0,25 = \underline{+ 8,62 \text{ m}^2}$$
$$238,63 \text{ m}^2$$

$$\textbf{Wohnfläche gesamt: rd. 239,00 m}^2$$

\* Tatsächliche Terrassenflächen:

$$\text{KG: } 3,80 * 4,27 = 16,23 \text{ m}^2$$

$$\text{EG: } 5,45 * 2,31 - 1,17 * 1,55 + 1,89 * 1,78/2$$
$$+ 1,78^2 * 3,14/2 = 17,43 \text{ m}^2$$

$$\text{OG: } 4,50 * 2,80 = \underline{12,60 \text{ m}^2}$$

$$\text{Insgesamt: } 46,26 \text{ m}^2$$



### 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 ImmoWert V).

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 Einfamilienhäuser 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.

Bei vermieteten Ein- bis Zweifamilienhäusern oder für Häuser für die die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht wird nach dem Auswahlkriterium "Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr" das **Ertragswertverfahren** als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren (gem. §§27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. 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.
- Da grundsätzlich 2 Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Verfahrensergebnisse durchgeführt werden sollten, wird sowohl eine Ertrags- als auch Sachwertermittlung im nachfolgenden Gutachten getätigt.

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

## 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.

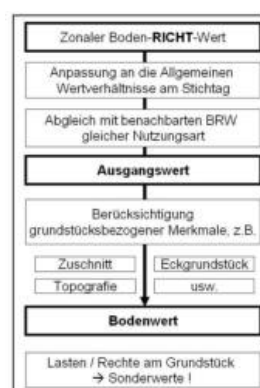
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende 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, vgl. Abb. 1. 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 17517 in Essen-Heisingen, Elsaßstraße 24, beträgt zum Stichtag 01.01.2022: **630,00 €/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

### 3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 121

#### **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.

Die benachbarten Zonen liegen bei 530 bis 630 €/m<sup>2</sup>. Es ist keine Anpassung an die Nachbarzonen notwendig, da das zu bewertende Grundstück im mittleren Bereich seiner Zone liegt. Als Basiswert wird von dem zonalen Bodenrichtwert, = **630 €/m<sup>2</sup>** ausgegangen.

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

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2022 abgeleitet.

Um den Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag 09.12.2022 anzupassen, wird die Veränderung des Bodenrichtwertes innerhalb der letzten 4 Jahre berücksichtigt. Diese betrug in der relevanten Zone rd. 7,75 %/Jahr. Daraus ergibt sich bezogen auf den Bodenrichtwert vom 01.01.2022 zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2022 eine Erhöhung um  $11/12 * 7,25 \% = \text{rd. } 7,0 \%$ .

Ausgehend vom Bodenrichtwert 01.01.2022 ergibt sich ein Bodenwert von:  
 $1,07 * 630 \text{ €/m}^2 = 674,10, \text{ rd. } 674 \text{ €/m}^2$

**Berücksichtigung des Grundstückszuschnittes:**

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich bei einer mittleren Tiefe von 48 m um ein Grundstück mit Übertiefe.

Die Tiefe des Richtwertgrundstückes beträgt 40 m.

In der Wertermittlungspraxis werden Übertiefen dadurch berücksichtigt, dass eine Aufteilung in Vorder- und Hinterland vorgenommen wird, wobei das Hinterland einen deutlichen Wertabschlag zum Vorderlandwert erfährt.

**Aufteilung in Teilflächen**

Für die vorliegende Bewertung wird das zu bewertende Gesamtgrundstück in Teilflächen mit unterschiedlichen Wertigkeiten aufgeteilt.

**Teilfläche 1 mit Bebauung**

Die Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40 m wurde mit: 16m Breite \* 40m = 640 m<sup>2</sup> ermittelt.

**Teilfläche 2: Hintere Grundstücksfläche jenseits der 40 m**

Die Restfläche des Grundstücks wurde wie folgt ermittelt:

Gesamtgröße	772 m <sup>2</sup>
Teilfläche 1	- 640 m <sup>2</sup>
Teilfläche 2	132 m <sup>2</sup>

Bei Grundstücksflächen, die jenseits einer Grundstückstiefe von 40 m liegen, wird gemäß Grundstücksmarktbericht eine Spanne zwischen 6 und 61 % des Bodenwertes angegeben, wobei der Median mit 17 % des umgebenden Baulandwertes angegeben wird bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 240 m<sup>2</sup>. Es handelt sich dabei um die so genannten hausnahen Gartenflächen. Aufgrund der kleineren Größe wird von einem Ansatz von 25 % ausgegangen.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird bei Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2022 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$\text{Teilfläche 1: } 640 \text{ m}^2 * 674 \text{ €/m}^2 = 431.360,00 \text{ €}$$

$$\text{Teilfläche 2: } 132 \text{ m}^2 * 674 \text{ €/m}^2 * 0,25 = \underline{22.242,00 \text{ €}}$$

$$453.602,00 \text{ €}$$

**Bodenwert, Gesamtgrundstück:**

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag)

**rd. 453.000,00 €**

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

*Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten Sachwert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zugeschlagen.*

<b>Bodenwert, Baulandanteil:</b>	<b>rd. 431.000,00 €</b>
<b>Bodenwert, Nicht Bauland :</b>	<b>rd. 22.000,00 €</b>

### 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.

#### **Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)**

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2022:

*„Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.*

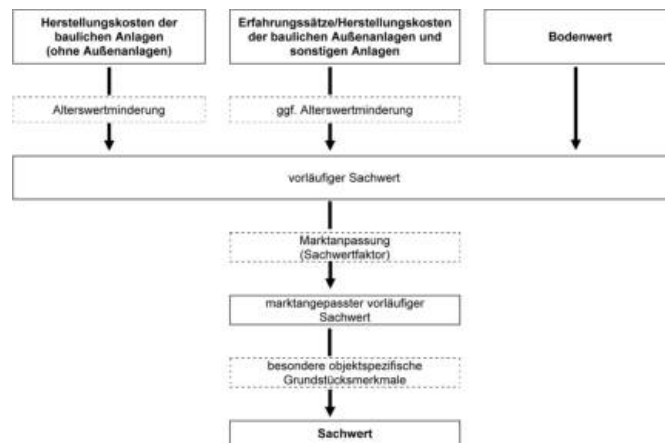
*a) Struktur des Sachwertverfahrens*

*Die Marktanpassung ist auf den schadenfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert (einschließlich Bodenwert) anzuwenden. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 2 ImmoWertV sind noch nicht berücksichtigt.*

*b) Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten 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.*





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 ImmoWert 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.

### **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.

#### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 2022 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 der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **53 Jahren** ermittelt.

**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).

**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.

Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

**3.3.1 Sachwert Flurstück 121**

Bruttogrundfläche	467,00 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	770,00 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,677
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 * 1,677	1.291,29 €/m <sup>2</sup>
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 467,00 m <sup>2</sup> x 1.291,29 €/m <sup>2</sup>	603.032,43 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 53 Jahre Restwert: Herstellungswert = 603.032,43 € * 0,6625	399.508,98 €
Wert der besonderen Bauteile, Zeitwert pauschal	+ 100.000,00 €
Wert der besonderen Einrichtungen, Zeitwert pauschal	+ <u>25.000,00 €</u>
	524.508,98 €
Gebäudewert des Einfamilienhauses	<b>rd. 524.500,00 €</b>

**Zusammenstellung der Sachwerte**

Gebäudewert Einfamilienhaus	524.500,00 €
Wert der Garage, Zeitwert pauschal	+ 15.000,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal	+ <u>25.000,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	564.500,00 €
Bodenwert (Baulandfläche)	+ <u>431.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	995.500,00 €

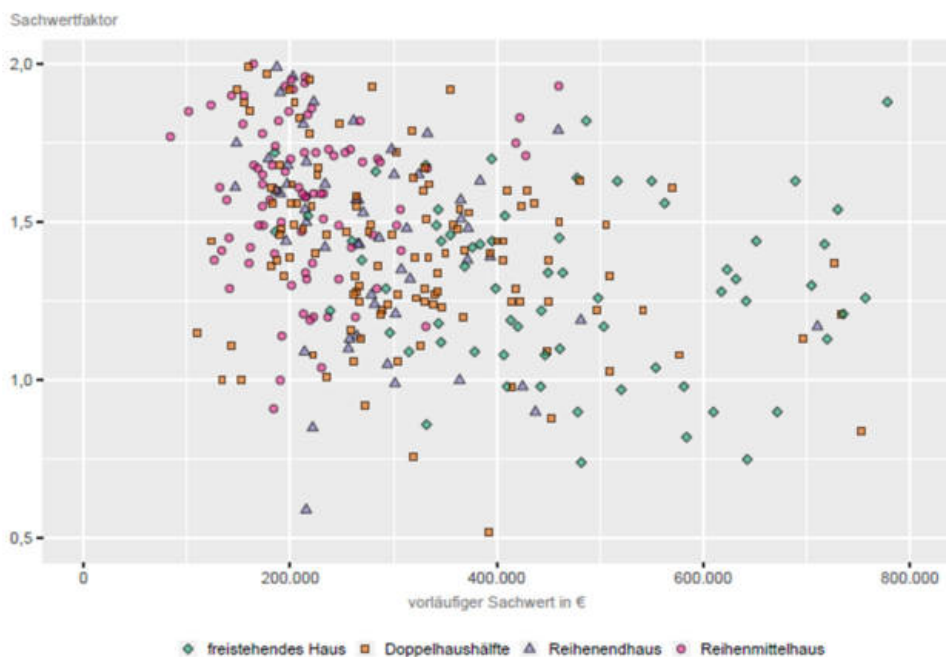
**Marktanpassung:**

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 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 1,41 mit einer Standardabweichung von 0,26. Dabei ist zu beachten, dass je höher der vorläufige Sachwert ist, desto geringer ist der Sachwertfaktor, sh. Grafik aus dem GMB Essen:

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>1,41</b>	<b>0,26</b>	<b>1,44</b>	<b>0,84</b>	<b>1,97</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	41	15	39	15	75
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	3.090	893	2.950	1.215	7.309
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	150	45	139	70	315
Vorläufiger Sachwert [€]	331.920	132.761	310.231	110.501	778.275
Gebäudestandard	2,8	0,5	2,8	1,9	4,0
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	452	158	432	157	798
Bodenwert [€]	152.387	77.964	135.470	43.505	392.776

Tabelle 5.3: Sachwertfaktor - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser



Der durchschnittliche Sachwertfaktor von 1,41 bezieht sich auf einen vorläufigen Sachwert von 332.000 €. Bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 995.000 € liegt der durchschnittliche Sachwertfaktor deutlich niedriger, jedoch liegt das Grundstück in sehr guter Lage, so dass zunächst von einem vorläufigen Sachwert von 1,40 ausgegangen werden kann.

Das Einfamilienhaus liegt in einer sehr guten Lage in Essen.

Durch umfassende Sanierungsarbeiten überwiegend in den Jahren 2009 bis 2014 zeigt sich das Gebäude in einem ansprechenden und gepflegten Zustand. Die Grundstücksgröße ist mit 772 m<sup>2</sup> großzügig.

Der in 2022 stark gestiegene Baupreisindex ist bei der Ableitung der Sachwertfaktoren noch nicht berücksichtigt worden (16,5 % Steigerung von 2021 auf 2022) und ist ein weiterer reduzierender Faktor.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und enormen Erhöhungen der Energiekosten zurzeit eine Verunsicherung im Immobilienmarkt zu beobachten ist. Nach einem kontinuierlichen Preisanstieg in den letzten Jahren gehen die Marktbeobachter von einer Stagnation bzw. leichtem Preisabfall aus.

Für das vorliegende Objekt wird in Anlehnung an diese Überlegungen der Sachwertfaktor mit 1,30 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert,  $995.500,00 \text{ €} * 1,30 = 1.294.150,00 \text{ €}$

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

+ Bodenwert der Hinterlandfläche (siehe Ausführungen auf Seite 25-27)	<u>+ 22.000,00 €</u> 1.316.150,00 €
--	--

**Marktangepasster Sachwert: 1.316.000,00 €**

### 3.4 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar).

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

#### **Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)**

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Essen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2022:



Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) hat ein Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen entwickelt (Stand 06.2016). Der Gutachterausschuss wertet die Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an dieses Modell aus. Das vollständige Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter dem Menüpunkt „Standardmodelle der AGVGA.NRW“ unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen und heruntergeladen werden.

Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind die unten angegebenen Modellparameter zwingend zu beachten. Im Einzelfall ist die sachverständige Einschätzung der allgemeinen Marktverhältnisse und der Auswirkung der objektspezifischen wertrelevanten Gegebenheiten auf den Liegenschaftszinssatz unabdingbar (Modellkonformität).

Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p>Auf Plausibilität geprüfte Angaben der Erwerber. Zur Plausibilisierung werden die folgenden Vorschriften verwendet.</p> <p><u>Wohnfläche (WF)</u></p> <p>Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (bis maximal 15 % der Wohnfläche) sind in der Regel zu einem Viertel, höchsten jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen.</p> <p><u>Nutzfläche (NF)</u></p> <p>i.d.R. ermittelt nach der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G 2017)“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (GIF)</p>
Rohertrag	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.</p> <p><u>Wohnnutzung</u></p> <p>Die marktüblichen Erträge werden anhand des Mietspiegels 2020 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt.</p> <p><u>Gewerbliche Nutzung</u></p> <p>Auf Plausibilität geprüfte einkommende Mieten. Zur Plausibilisierung werden der Mietspiegel der immopro.meo, der Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) sowie der Mietspiegel „Büromarkt Essen“ der CUBION Immobilien AG verwendet. Kauffälle, bei denen die einkommenden Mieten wesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen, werden von der Auswertung ausgeschlossen.</p>
Bewirtschaftungskosten	<p>Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß des Grundstücksmarktberichts (Unterkapitel 8.3) angesetzt.</p>
Reinertrag	<p>Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.</p>
Terrassen	<p>Bei der Kaufpreisauswertung werden die Flächen der Terrassen vorrangig aus den Angaben der Erwerber bzw. der Baubeschreibung bis zu einer Größe von maximal 15 % der Wohnfläche verwendet. Der Mietflächenansatz erfolgt mit 25 %. Diese Regelung gilt nur für mit dem Wohngebäude verbundene Terrassen, nicht aber für davon entfernt gelegene Freisitze pp.</p>

Gesamtnutzungsdauer	Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre <u>Keine</u> ausstattungsabhängige Variation der Gesamtnutzungsdauer.
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer weitgehend nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGV-GA.NRW (Stand 06.2016) verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.
Bodenwert	Ungedämpfter Bodenwert ermittelt auf der Basis des Bodenrichtwerts, angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Selbstständig nutzbare Teilflächen und Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt (vgl. oben „bereinigter, normierter Kaufpreis“).

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

### **Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)**

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind bzw. dem Modell des GAA Essen entsprechend die nachhaltig erzielbaren Erträge.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der spezifische Liegenschaftszinssatz des zu bewertenden Objektes wurde in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Essen sowie an bundesdurchschnittliche Untersuchungen ermittelt unter Berücksichtigung der zur Ermittlung herangezogenen Daten und Einordnung gemäß der individuellen Eigenschaften des zu bewertenden Objektes. Laut Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser in Essen bei 1,5 % bei einer Standardabweichung von 1,2, sh. Auszug aus dem Marktbericht 2022:

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>1,5</b>	<b>1,2</b>	<b>1,6</b>	<b>-1,2</b>	<b>4,0</b>
Restnutzungsdauer [Jahre]	41	14	39	20	75
Bewirtschaftungskosten [%]	16,0	2,7	16,0	10,0	25,0
Rohertragsvervielfältiger	32,4	8,4	31,3	16,3	61,1
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	8,42	1,37	8,43	5,76	13,19
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	3.275	1.036	3.061	1.270	7.309
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	162	57	144	66	380

Tabelle 5.5: Liegenschaftszinssatz - Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser

Im Vergleich zu dem Referenzobjekt hat das zu bewertende Gebäude eine höhere Restnutzungsdauer, was eine leichte Anhebung bewirkt. Da es sich jedoch in sehr guter Lage befindet, wird Der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der

besonderen Merkmale des Objektes sowie der aktuellen Marktsituation und der Lage für das vorliegende Objekt mit 1,5 % geschätzt (höhere RND, sehr gute Lage, Steigerungen im ersten Halbjahr heben sich mit Unsicherheiten im jetzigen Marktgeschehen auf).

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

Siehe unter Sachwertermittlung.

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

Siehe unter Sachwertermittlung.

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

Siehe unter Sachwertermittlung.

### **3.4.1 Ertragswert Flurstück 121**

Das Einfamilienhaus ist unvermietet und vom Eigentümer selbst genutzt. Erträge werden nicht erzielt.

Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Grundstücksmarktbericht von der marktüblich erzielbaren Miete auszugehen. Abzustellen ist dabei grundsätzlich auf die *ortsübliche Vergleichsmiete* als Grund- oder **Nettokaltmiete**, wie sie bei der heutigen mietvertraglichen Praxis zur Regel geworden ist. Die Nettokaltmiete ist der Mietzins ohne Betriebskosten. Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete durch Umlagen erhoben werden.

#### **Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete**

Für den Wertermittlungstichtag wird der Mietspiegel vom 01.08.2022 herangezogen. Die Basiswerte der Tabelle 1 des Mietspiegels beziehen sich auf eine ortsübliche Miete in Essen, die neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung lediglich die nachstehend aufgeführten Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten gemäß §27 II.BV enthält: Verwaltungskosten, Kosten für Instandhaltung und Mietausfallwagnis. Der Mietwert setzt sich zusammen aus dem *Basiswert*, dem Einfluss der Wohnlage (Tabelle 2), dem Einfluss der Wohnfläche (Tabelle 3) und dem Einfluss der Art, Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten (Tabelle 4 mit Punkt 9. des Mietspiegels).

Basiswert gem. Tabelle 1 (Ursprüngliches Baujahr 1959):

**6,65 €/m<sup>2</sup>**

Einfluss der Wohnlage gem. Tabelle 2 (Wohnlage 5) \* 1,15

Einfluss der Wohnfläche gem. Tabelle 3 (239 m<sup>2</sup>) \* 0,97

Einfluss der Ausstattungsmerkmale und Sonstiges  
gem. Punkt 8 und 9. etc. (Ausstattung) \* 1,40

Sonstiges gem. Punkt 9. (Einfamilienhaus) \* 1,10

**Mietwert** gem. Mietspiegels:

$$6,65 \text{ €} * 1,15 * 0,97 * 1,40 * 1,10 = 11,42 \text{ €/m}^2$$

**rd. 11,40 €/m<sup>2</sup>**

**Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)**

MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/Monat
Einfamilienhaus	239,00	11,40	2.724,60	32.695,20
Garage			60,00	720,00
				33.415,20

**Jährliche Nettokaltmiete insgesamt**

**33.415,20 €**



**Jährliche Nettokaltmiete insgesamt** **33.415,20 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten:

298 €/Wohnung gem. Grundstücksmarktbericht

Essen GMB - 298,00 €

Instandhaltungsaufwendungen

11,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche \* 239 m<sup>2</sup> + 69,00 €/Garage - 2.865,30 €

Mietausfallwagnis

2 % des wohnbaulichen Rohertrages = - 668,30 €

3.831,60 €

Jährlicher Reinertrag

- 3.831,60 €

29.583,60 €

Reinertrag des Bodens

Liegenschaftszinssatz \* Bodenwert

1,5 % \* 431.000,00 €

- 6.465,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen

23.118,60 €

Kapitalisierungsfaktor (53 Jahre RND und 1,5 % LZ)

\* 36,383

Ertragswert der baulichen Anlagen

841.123,88 €

+ Bodenwert (Baulandfläche)

+ 431.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert

1.272.123,88 €

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

+ Bodenwert der Hinterlandfläche

+ 22.000,00 €

(siehe Ausführungen auf Seite 25-27)

1.294.123,88 €

**Ertragswert insgesamt**

**rd. 1.294.000,00 €**

### 3.5 Verkehrswert

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 121

Der Sachwert wurde mit: rd. 1.316.000 Euro ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit: rd. 1.294.000 Euro 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 Ertragswertverfahren.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Sachwert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung am Ertragswert = **rd. 1.310.000,00 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein zweigeschossiges freistehendes Einfamilienhaus mit Garage auf einem 772 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Südwestlage. Das Einfamilienhaus liegt in einer sehr guten Lage in Essen. Ursprünglich wurde das Gebäude in 1959 erbaut. Durch umfassende Sanierungsarbeiten überwiegend in den Jahren 2009 bis 2014 zeigt sich das Gebäude in einem ansprechenden und gepflegten Zustand. Der Keller ist teilausgebaut und wurde durch einen Wintergartenanbau erweitert. Der Wintergartenanbau zieht sich über 2 Etagen und bildet im Erdgeschoss einen Luftraum zum Wohnzimmer hin. Die lichte Raumhöhe im ausgebauten Kellerbereich beträgt nur ca. 2,12m (außer Wintergartenbereich). Das Dachgeschoss ist nicht ausge-



baut, nicht gedämmt und über eine Auszugstreppe erreichbar. Die gesamte Wohnfläche beträgt 239 m<sup>2</sup>.

Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus und Garage** bebaute Grundstück in **45259 Essen, Elsaßstraße 24**, Gemarkung Heisingen, Flur 2, Flurstück 121, Grundbuch von Heisingen Blatt 111, wird zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2022 mit gerundet

**rd. 1.310.000 Euro**

In Worten: Eine Million dreihundertzehntausend Euro geschätzt.

(entspricht bei ca. 239 m<sup>2</sup>: rd. 5.480 €/ m<sup>2</sup>, Rohertragsvervielfältiger: 39,2)

Dieser Preis ist angemessen für ein Haus mit rd. 239 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Siehe auch Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht, Preise für Einfamilienhausgrundstücke im Stadtteil Heisingen und aus dem Marktbericht des RDM Essen:

Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe				Neubau
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018	
<b>Heisingen</b>						
	Anzahl	—	19	26	15	6
	Median-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	—	3.326	3.404	4.230	4.381
	Max-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	—	5.137	4.648	5.753	4.666
	Min-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	—	2.032	2.274	3.243	3.796
	StAbw-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	—	944	654	652	375
	Median-WF [m <sup>2</sup> ]	—	172	186	163	143
	Median-Gfl [m <sup>2</sup> ]	—	446	454	291	261
	Median-Baujahr	—	1960	1983	2008	2019

### Eigenheime (Bestand)

Frei stehende Eigenheime (inkl. ortsüblich großem Grundstück und Garage)				
Gesamtpreis in €, je nach Wohnwert*				
Stadt	einfach (ca. 115 m <sup>2</sup> )	mittel (ca. 125 m <sup>2</sup> )	gut (ca. 150 m <sup>2</sup> )	sehr gut (ca. 200 m <sup>2</sup> )
Essen	↗ 330.000,-	↗ 470.000,-	↗ 750.000,-	↗ 1.200.000,-

Mülheim a.d. Ruhr, 09.01.2023

---

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.

Hinweis: Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der bisher aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Marktdaten. Mögliche Auswirkungen auf den Verkehrswert durch temporäre Betriebsschließungen und/oder andere Maßnahmen, als Folge präventiver Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie, sind mangels Erfahrungswerten nicht eingepreist. Auf diesbezügliche Risiken der Wertentwicklung wird ausdrücklich hingewiesen!

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 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 10.06.1006) 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).

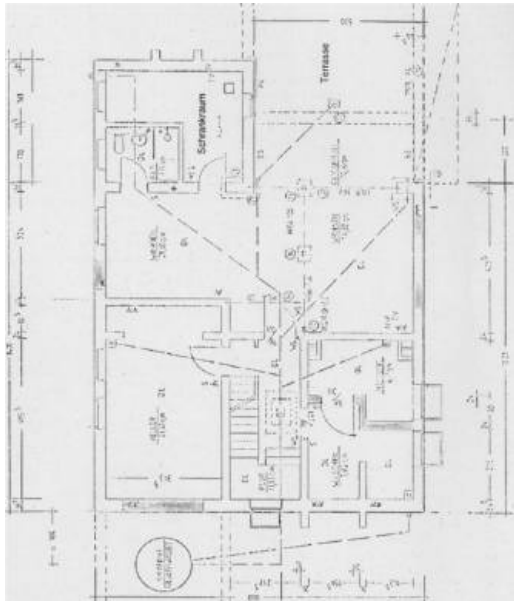
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

**Baukosten 2018**, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen. Stand 2012/2013.

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

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

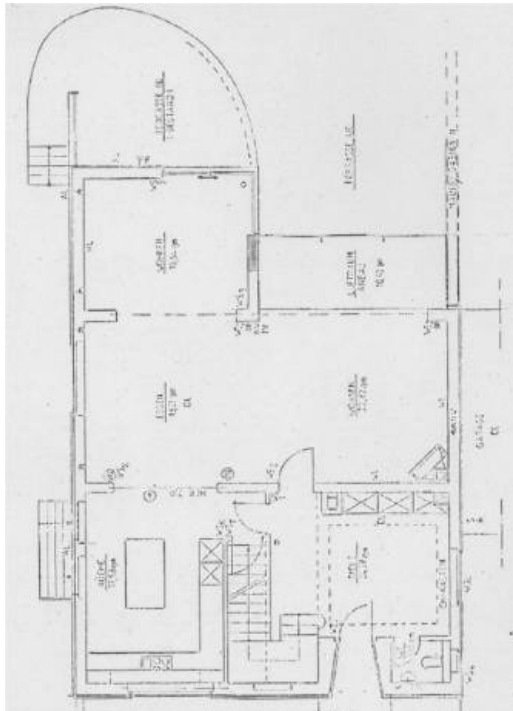
## Anlage 2



## Grundriss Kellergeschoss

*Anmerkung: Der Grundriss wurde dem Gutachten Dipl.-Ing. Jochen Orb von 2019 entnommen.*

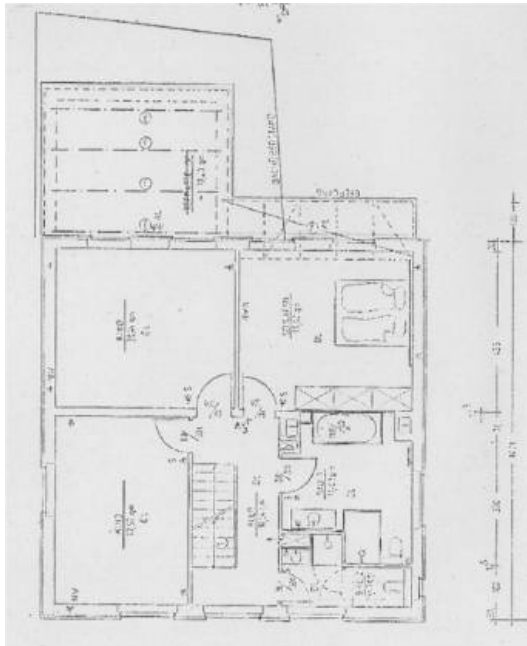
## Anlage 3



## Grundriss Erdgeschoss (Hochparterre)

*Anmerkung: Der Grundriss wurde dem Gutachten Dipl.-Ing. Jochen Orb von 2019 entnommen.*

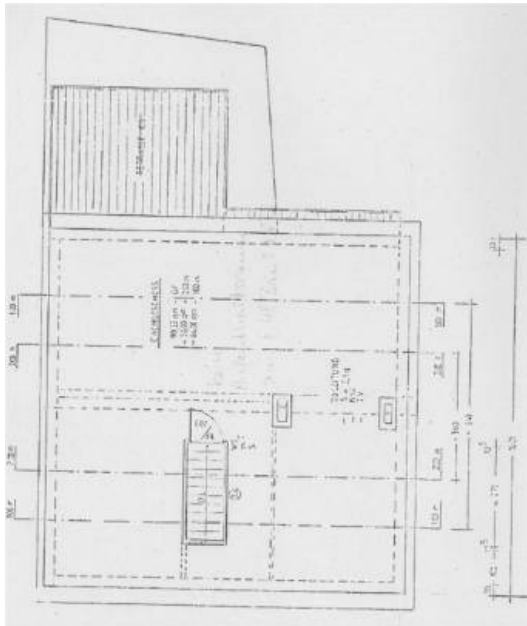
## Anlage 4



## Grundriss Obergeschoss

*Anmerkung: Der Grundriss wurde dem Gutachten Dipl.-Ing. Jochen Orb von 2019 entnommen.*

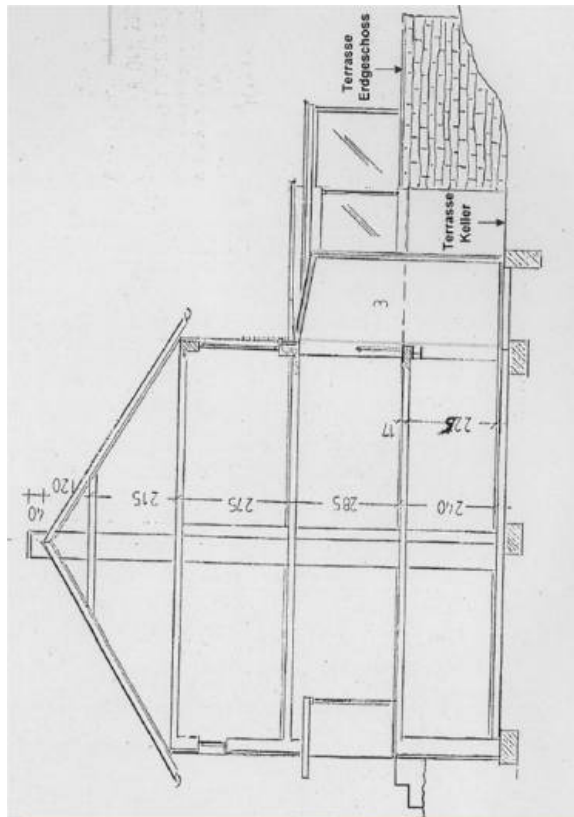
## Anlage 5



## Grundriss Dachgeschoss

Anmerkung: Der Grundriss wurde dem Gutachten Dipl.-Ing. Jochen Orb von 2019 entnommen.

## Anlage 6

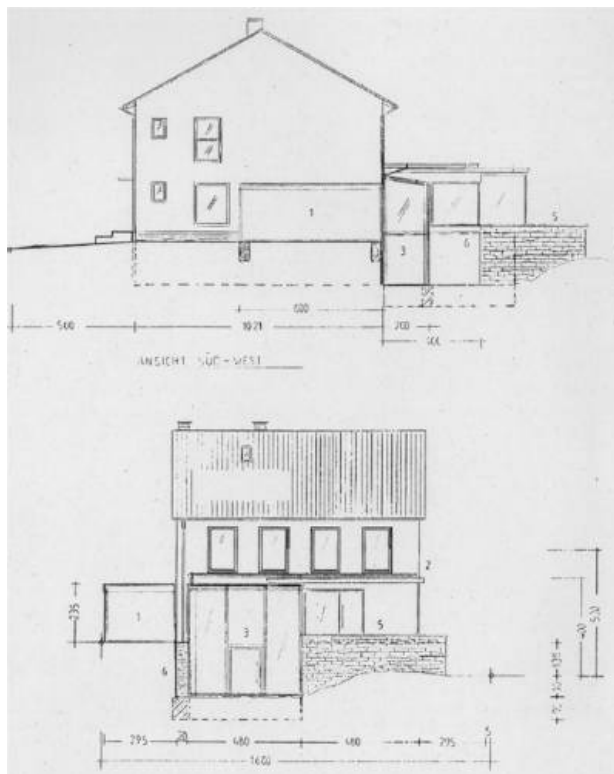


## Schnitt

Anmerkung: Der Schnitt wurde dem Gutachten Dipl.-Ing. Jochen Orb von 2019 entnommen.



## Anlage 7



## Ansichten

*Anmerkung: Die Ansichten wurden dem Gutachten Dipl.-Ing. Jochen Orb von 2019 entnommen.*

## Anlage 8

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen erteile ich folgende Auskunft zur bergbaulichen Situation und Bergschadensgefährdung.

Der Auskunftsbereich liegt über dem Steinkohlengebirge (Karbon). Das Karbon ist hier von einer geringmächtigen in seiner Zusammensetzung hier nicht bekannten Lockermassenschicht überdeckt.

Die Gebirgsschichten, in denen die Steinkohlenflöze eingelagert sind, fallen unter dem Grundstück mit bis zu 30 ° nach Südosten ein.

Im Bereich des Grundstücks ist bis in die 1960er Jahre Steinkohle abgebaut worden. Der auf den Grubenbildern dokumentierte Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen.

In mehreren grubenbildlichen Aufzeichnungen und historischen Kartenwerken ist für die Mutung „Abendlicht“ eine Messlinie eingezeichnet. Die Messlinie verläuft von Südwest nach Nordost durch den Auskunftsbereich. Mit dieser wurde ein Kohleflöz auf einer „Fundgrube und zwanzig Massen“ in der Örtlichkeit aufgeschlossen.

Ein heute noch tagesbruchauslösender Abbau ist in den hier vorhandenen Unterlagen unter dem Grundstück nicht dokumentiert.

Sollte unter dem Grundstück auf Grund der oben beschriebenen Lagerstättenverhältnisse und Hinweise (Flözaufschluss) in geringer Tiefe Bergbau, der nicht dokumentiert ist (z. B. Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau), umgegangen sein, so könnte das auch heute noch zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (Tagesbruchgefahr).

Die Frage, ob und inwieweit auch heute noch mit Einwirkungen an der Tagesoberfläche zu rechnen ist, kann von hier aus nicht beantwortet werden. Zur Aufklärung der tatsächlichen Verhältnisse wären vor-Ort-Untersuchungen (möglichweise auch Bohrungen) erforderlich.

Im Bereich des Auskunftsbereiches kann sich aufgrund ihrer Lagegenauigkeit eine verlassene Tagesöffnung des Bergbaus (TÖB) der ehemaligen Zeche „Bruchkamp“ befinden.

Die Tagesöffnung wird in den hier geführten Unterlagen bezeichnet als

**Schacht auf Fl. Bruchkamp (100626/TÖB)**

Ost: 364849

Nord: 5697457

seigerer Schacht

Abmessungen: unbekannt

Teufe: 4 m

Ausbau: unbekannt

Lagegenauigkeit: +/- 15 m

Angaben über eine eventuelle Verfüllung und Sicherung bzw. den Zeitpunkt der Sicherung der Tagesöffnung sind hier nicht vorhanden.

Es können keine Angaben zum Ausbau und einer Überdeckung des Schachts gemacht werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Standsicherheit des Schachtes nicht gegeben ist. Sie stellt eine latente Gefahr dar.

Beim Nachsacken bzw. Einstürzen muss in der näheren Umgebung mit einer Absenkung und/oder einem Einbruch der Tagesoberfläche gerechnet werden.

Vor einer evtl. geplanten Bebauung oder Nutzungsänderung des Grundstücks sollte zur Gefährdungsabschätzung eine Standsicherheitsuntersuchung unter Einschaltung eines Sachverständigen durchgeführt werden (siehe unten).

Darüber hinaus sollte die o.a. Eigentümerin der Bergbauberechtigung beteiligt werden (RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, 45141 Essen).



Wenn Sie den Bergbau (inklusive Bergwerksschacht) bewerten lassen wollen, zum Beispiel für Anpassungs – und Sicherungsmaßnahmen oder im Schadensfall, empfehle ich Ihnen einen Sachverständigen einzuschalten. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf ihrer Internetseite eine Liste mit Sachverständigen bereitgestellt, die im Bereich Altbergbau und Gefahrenabwehr tätig sind <https://www.bra.nrw.de/-429>.

Sofern Ihnen diese Auskunft nicht ausreicht, haben Sie die Möglichkeit, das hier vorhandene Grubenbild einzusehen. Dadurch können Sie sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich des Grundstücks informieren. Da eine Einsichtnahme markscheiderische und geotechnische Sachkenntnisse erfordert, sollten Sie einen Sachverständigen hinzuziehen oder diesen mit der Einsichtnahme beauftragen. Sie können das Grubenbild eine Stunde lang gebührenfrei einsehen. Für jede weitere angefangene halbe Stunde fallen Verwaltungsgebühren in Höhe von 25,- Euro an. Wenn Sie diesen Service in Anspruch nehmen wollen, beantragen Sie dies bitte schriftlich.

#### **Hinweise**

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
  
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.
  
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: [www.bra.nrw.de/492413](http://www.bra.nrw.de/492413), PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).