



Wendorff • Tourainer Ring 4 • 45468 Mülheim an der Ruhr

Dipl.-Ing.
Eike Jürgen Wendorff
Architekt

Von der IHK für Essen,
Mülheim an der Ruhr,
Oberhausen zu Essen
öffentlich bestellter und
vereidigter Sach-
verständiger für die
Bewertung von bebauten
und unbebauten Grund-
stücken

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

Mitglied in der Sachver-
ständigen-Gemeinschaft
Bauwesen SGB.

ANONYMISIERTES GUTACHTEN

Auftraggeber	Amtsgericht Essen Zweigertstraße 52 45130 Essen	
Auftrag	Zeichen: 185 K 22/24	Datum: 25. Februar 2025
Objekt/Titel	Bebautes Grundstück Breilsort 25 in 45144 Essen	
Thema	V e r k e h r s w e r t	
Umfang	35 Seiten Text 20 Seiten Anlagen	5 Ausfertigungen -- Ausfertigung

Verkehrswert	595.000 €
--------------	------------------

Verteiler	5 x Amtsgericht 1 x PDF-Datei 1 x PDF-Datei (anonymisierte Internetversion)	
Bearbeitung	Zeichen: GWG 008-25 We - Te	Datum: 12. Mai 2025

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

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

www.wendorff-sv.de
info@wendorff-sv.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	
1.1	Auftrag und Zweck des Gutachtens	Seite 4
1.2	Grundstücksdaten	Seite 4
1.3	Verfahrensbeteiligte	Seite 4
1.4	Ortsbesichtigung	Seite 5
1.5	Wertermittlungsstichtag	Seite 5
1.6	Qualitätsstichtag	Seite 5
1.7	Allgemeine Wertverhältnisse	Seite 6
1.8	Bau- und Unterhaltungszustand	Seite 6
1.9	Mietverhältnisse	Seite 6
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	
2.1	Lage- und Grundstücksbeschreibung	Seite 7
2.2	Baubeschreibung	Seite 10
2.3	Außenanlagen	Seite 15
3	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	
3.1	Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften	Seite 17
3.2	Spezielle Grundlagen	Seite 17
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	Seite 19
4	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	
4.1	Definition des Verkehrswertes	Seite 21
4.2	Mögliche Wertermittlungsverfahren	Seite 21
4.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 22



5	VORLÄUFIGER SACHWERT	
5.1	Bodenwert	Seite 23
5.2	Bauwert	Seite 24
5.3	Außenanlagen	Seite 27
5.4	Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes	Seite 27
5.5	Marktanpassung	Seite 28
6	VORLÄUFIGER VERGLEICHSSWERT	
6.1	Vorliegender Immobilienrichtwert	Seite 29
6.2	Ableitung des Ausgangswertes pro m ²	Seite 29
6.3	Zu- und Abschläge	Seite 30
6.4	Vorläufiger Vergleichswert gesamt	Seite 31
7	VERKEHRSWERT	
7.1	Vorläufiger Sachwert	Seite 32
7.2	Vorläufiger Vergleichswert	Seite 32
7.3	Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 32
7.4	Verkehrswert	Seite 33

Anlagen:

- 1 - Stadtplan
- 2 - Lageplan M 1:1000
- 3 - Überschlägige Ermittlung der Wohnflächen
- 3 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- 5 - Fotos
- 6 - Zeichnungen



1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auf Grund des Beschlusses vom 25. Februar 2025 beauftragte mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben gleichen Datums, ein Gutachten über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks Breilsort 25 in 45144 Essen zu erstatten.

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

1.2 Grundstücksdaten

Grundbuch von Frohnhausen beim Amtsgericht
Essen, Blatt 438

Kataster Gemarkung Frohnhausen, Flur 17, Flur-
stück 471 (Hof- und Gebäudefläche,
Breilsort 25)

Größe Laut Grundbuch 406 m²

1.3 Verfahrensbeteiligte

Die Verfahrensbeteiligten sind dem Amtsgericht Essen bekannt.



1.4 **Ortsbesichtigung**

Mit Schreiben vom 12. März 2025 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht bat ich zum Ortstermin für

Dienstag, den 1. April 2025, 15:00 Uhr.

Ich habe bei diesem Termin das Grundstück und die Bebauung besichtigt, in ein Handdiktiergerät verständlich ein Protokoll über die örtlichen Feststellungen diktiert und unter anderem die diesem Gutachten beigefügten Fotos gemacht. Das Protokoll habe ich zu meinen Akten genommen.

An der Besichtigung nahmen die Antragstellerin und der Antragsgegner teil.

Im Nachhinein untersagte der Antragsgegner mit schriftlicher Erklärung die Verwendung aller im privaten Bereich (Innenräume und Garten) gefertigten Fotos im Wertgutachten.

1.5 **Wertermittlungsstichtag**

Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens ist das Datum der Ortsbesichtigung, nämlich der

1. April 2025.

1.6 **Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.



1.7 **Allgemeine Wertverhältnisse**

Bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, z. B. der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebietes, verweise ich u. a. auf die aktuellen Veröffentlichungen der folgenden Einrichtungen und Institutionen:

- Stadt Essen, www.essen.de
- Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, www.lids-nrw.de
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, www.wirtschaft.nrw.de
- Bundesagentur für Arbeit, www.arbeitsagentur.de
- Deutsche Bundesbank, www.bundesbank.de
- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, www.bmwk.de

1.8 **Bau- und Unterhaltungszustand**

Die Angaben über den Bau- und Unterhaltungszustand beruhen auf Feststellungen, die bei der Ortsbesichtigung nach Augenschein getroffen wurden. Einzelheiten wie Dachdeckung, Fenster, Türen, Heizung, Sanitärinstallation, Beleuchtung, Elektroinstallation usw. wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft und vorhandene Abdeckungen nicht entfernt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden sind deshalb möglicherweise unvollständig und somit unverbindlich.

1.9 **Mietverhältnisse**

Nach Erläuterung beim Ortstermin wird das Bewertungsobjekt von der Antragstellerin und dem Antragsgegner eigengenutzt.



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

2.1 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl	Kreisfreie Stadtgemeinde Essen, zum Wertermittlungstichtag ca. 590.000 Einwohner.
Lage im Stadtgebiet	Im Ortsteil Frohnhausen gelegen, ca. 4,0 km Luftlinie westlich des Stadtzentrums von Essen.
Wohn- und Geschäftslage	Mittlere Wohnlage an einer Anliegerverkehrsstraße als Einbahnstraße.
Bebauung des Nahbereichs	Überwiegend mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Wohnbebauung als Doppel-, Reihen- und Reihenendhäuser.
Anbindung an das Straßennetz	Über die südlich verlaufende Frohnhauser Straße erreicht man östlich die Essener Innenstadt. Außerdem bestehen Anbindungen an die Autobahn A 40 ca. 1,5 km Luftlinie südöstlich an der Anschlussstelle Essen-Frohnhausen sowie ca. 2 km südwestlich an der Anschlussstelle Mülheim-Heißen.
Öffentlicher Nahverkehr	Auf der Frohnhauser Straße verkehren Straßenbahnen und Buslinien mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Die S-Bahn-Haltestelle Essen-Frohnhausen liegt Luftlinie ca. 1 km nordöstlich.



Versorgungseinrichtungen	Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfes befinden sich im Stadtteil. Im Übrigen wird auf die östlich gelegene Essener Innenstadt verwiesen.
--------------------------	--

Naherholungsmöglichkeiten	Auf Grund der zentralen Lage sind Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld nur bedingt erreichbar. Im Stadtteil Frohnhausen liegt östlich des Bewertungsobjektes der Gervinuspark.
---------------------------	---

Grundstücksgestalt und -Form	Das Grundstück ist rückseitig leicht schräg verlaufend, aber insbesondere im vorderen Bereich für eine Bebauung zweckmäßig geschnitten. Es fällt geringfügig rückseitig ab.
------------------------------	---

Straßenfront	ca. 13,00 m
Mittlere Breite	ca. 9,50 m
Mittlere Tiefe	ca. 42,50 m

Straßenausbau	Anlässlich des Besichtigungstermines fanden in der Straße umfangreiche Bauarbeiten statt. Laut Erläuterung ist die Straße „Breilsort“ vollständig ausgebaut und beleuchtet.
---------------	---

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.



Immissionen	Lageuntypische Schall- und Geruchsimmissionen z.B. von Gewerbebetrieben wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
Bergbau	Hinweise auf bergbauliche Einflüsse ergeben sich weder aus den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung noch aus den vorgelegten Unterlagen. Vor diesem Hintergrund unterstelle ich, dass aus eventuellem ehemaligem Bergbau Einwirkungen nicht mehr zu erwarten sind. Zur endgültigen Abklärung wäre ein entsprechendes Fachgutachten einzuholen. Weitere Auskünfte erteilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in Dortmund.
Hochwasser	Das Grundstück liegt nicht im Hochwassergefahrenggebiet.
Altlasten	Auf Altlasten ergaben sich bei der Ortsbesichtigung keine Hinweise. Entsprechende Untersuchungen sind jedoch nicht Gegenstand dieses Gutachtens.
Bodenbeschaffenheit	Untersuchungen zur Bodengüte und Eignung als Baugrund oder schädliche Bodenveränderungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden nicht durchgeführt. Aus den möglichen Feststellungen bei der Orts-



besichtigung ergeben sich jedoch keine Anzeichen für Einschränkungen. Ich ermittle den Verkehrswert unter der Annahme einer mit den Bodenrichtwerten vergleichbaren Beschaffenheit. Zur endgültigen Abklärung wäre ein entsprechendes Fachgutachten einzuholen.

2.2 **Baubeschreibung**

2.2.1 **Allgemeine Angaben**

Gebäudeart und
Nutzung

Zweigeschossiges, voll unterkellertes Reihendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Das ehemalige Dreifamiliengebäude wurde in ein Einfamilienhaus umgestaltet.

Baujahr

Das ursprünglich im Jahre 1909 durch die Margarete-Krupp-Stiftung errichtete Gebäude wurde laut Bauakte im Zweiten Weltkrieg teilweise zerstört. Die Gebrauchsabnahme für den Wiederaufbau datiert auf den 2. Mai 1953.

Eine rückwärtige Terrasse wurde 2004 beantragt und 2008 fertiggestellt.



Die Genehmigung weitreichender Umbauten erfolgte im September 2019 mit Fertigstellungsanzeige Anfang Dezember 2019.

2.2.2 Rohbau / Fassaden

Konstruktionsart	Massiv. Der genaue Umfang der nach Zerstörung verwendeten Altbausubstanz ist unklar.
Fundamente	Vermutlich Magerbeton, gegebenenfalls auch noch Mauerwerk.
Bodenplatte	Vor etwa fünf Jahren erneuerte Bodenkonstruktion in Beton.
Kellerwände	Mauerwerk
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, gegebenenfalls ergänzt durch leichte Trennwände.
Geschossdecken	Stahlbeton.
Dachkonstruktion	Verzimmertes Satteldach. Teilweise integrierte Eisenkonstruktion, vermutlich ehemalige Eisenbahnschwellen.
Dacheindeckung / Dachrand	Betondachsteine, Dachrinnen und Fallrohre Zinkblech. Dachgauben mit Naturschieferverkleidung.



Geschosstreppen	Holzkonstruktion.
Ver- und Entsorgung	Wasser-, Abwasser-, Gas- und Stromanschluss. Anschluss an die städtische Kanalisation.
Fassaden	Wärmedämm-Verbundsystem.

2.2.3 **Ausstattungsstandard**

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und überwiegend mit handbetriebenen Rollläden.
Sanitäre Ausstattung	In der Gäste-Toilette des Erdgeschosses Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartaste, Glas-Waschbecken mit Einhandarmatur. Im Badezimmer des Obergeschosses Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartaste, Duschkabine mit Handdusche, Regenschwalldusche und Faltglaswänden. Badewanne mit Handdusche und Temperaturvorwahl, großes Waschbecken mit Einhandarmatur. Im Toilettenraum des Dachgeschosses Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartaste sowie kleines Handwaschbecken mit Einhandarmatur.



In einem weiteren Sanitärbereich des Kellergeschosses Dusche mit Teilverglasung und Doppelduschköpfen wie vor, Waschbecken mit Einhandarmatur, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartaste.

Warmwasserbereitung generell über elektrische Durchlauferhitzer.

Innenwandbekleidung der Nassräume	Überwiegend Fliesensockel, teilweise nutzungentsprechend raumhoch.
Türen	Holztüren in Futter und Bekleidung
Bodenbeläge	Im Erdgeschoss überwiegend großformatige Fliesen mit Ausnahme des Wohn-Essraumes. Dort Dielenparkett. In den Obergeschossen ansonsten Sanitärräume gefliest, im Übrigen Vinylboden, Fertigparkett oder Laminat.
Heizung	Gas-Brennwerttherme im Untergeschoss. Wärmeverteilung über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen.
Elektroinstallation	Großflächenschalter und -dosen in der Sanierung entsprechender, leicht überdurchschnittlicher Anzahl.



Kaminanlage	Kaminanlage im Essbereich des Erdgeschosses.
Eingangstür	Soweit erkennbar Metalltür mit Kunststoffbeschichtung und Isolierverglasung sowie einbruchhemmenden Beschlägen.
Innentreppe	Holztreppe mit Holzstufen, Holzgeländer und Holzhandlauf. In den Wänden integrierte Beleuchtung. Kellerabgang rundum verglast.

2.2.4 **Keller**

Massivkonstruktion mit überwiegend gefliesten Böden. Wände teilweise in Bruchsteinverkleidung, ansonsten geputzt und gestrichen. Im beheizten Hauswirtschaftsraum abgehängte Akustikdecke sowie nutzungentsprechende Anschlüsse und Stellplätze auf Sockel. Stahlausgussbecken mit Kaltwasserarmatur vor Fliesen Spiegel.

Sanitärbereich wie beim Ausstattungsstandard beschrieben.

Straßenseitig beheizter Party- und Hauswirtschaftsraum.

Laut Erläuterungen beim Ortstermin wurden vor ca. fünf Jahren die Bodenkonstruktion erneuert und in diesem Zusammenhang die Vorder- sowie Rückfront ausgeschachtet und neu abgedichtet. Dies betrifft jedoch nicht den Bereich der Außentreppe. Dort erhebliche Feuchteschäden.

Alte Kelleraußentreppe in Massivkonstruktion mit altem Stahlgeländer.



2.2.5 **Spitzboden**

Über Holzeinschubtreppe erreichbarer Spitzboden mit nach Auskunft beim Ortstermin 2006 erneuerter Dacheindeckung. Wärmedämmung mit einer Stärke von vermutlich über 25 cm. Einfache, teilweise zerstörte Unterspannbahn. Kunststoff-Dachflächenfenster.

2.2.6 **Baulicher Zustand**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes ist überwiegend auf Grund der erst vor wenigen Jahren durchgeführten Modernisierungen gut. Allerdings bestehen im Kellergeschoss deutliche Feuchteschäden an der Außenwand zur Eingangsseite.

Des Weiteren Reparaturbedarf an der Unterspannbahn im Spitzboden.

2.2.7 **Energetische Eigenschaften**

Einen Energieausweis habe ich nicht erhalten.

2.3 **Außenanlagen**

Terrasse	Holzterrasse über mehrere Ebenen mit (teilweise fehlender) Absturzsicherung in Edelstahlkonstruktion. Unter der Terrasse Massivkonstruktion mit Zugangsklappe für Gartengeräte o.ä. Elektrisch betriebene Markise.
----------	---



Stellplatz	Mit Grassteinen gepflasterte Parkplatzfläche am Hauseingang mit Wallbox.
Außentreppe	Massivkonstruktion mit Waschbetonstufen und Plattenbelag, teilweise defekt. Stahlgeländer mit Handlauf.
Einfriedung	Straßenseitig keine, rückseitig Stahlzaun.
Aufwuchs	Im Wesentlichen Rasenflächen mit diversen Ziersträuchern. Diverse Hecken um die Holzterrasse.



3 GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

3.1 **Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften**

Die Grundsätze zur Wertermittlung werden im Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Dezember 2023, geregelt.

Für die Ermittlung des Wertes von Grundstücken ist außerdem die von der Bundesregierung auf Grund der Ermächtigung des § 199 Abs. 1 BauGB erlassene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) anzuwenden.

Diese trat am 1. Januar 2022 in Kraft und muss unabhängig vom Wertermittlungsstichtag herangezogen werden.

3.2 **Spezielle Grundlagen**

Diesem Gutachten liegen weiterhin zu Grunde:

Grundbuch	Mit dem Auftrag stellte mir das Amtsgericht Essen einen beglaubigten Auszug des Grundbuches von Frohnhausen beim Amtsgericht Essen, Blatt 438, zur Verfügung.
-----------	---



Baulastenverzeichnis	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen vom 20. März 2025 (Anlage 4).
Öffentliche Mittel	Die Stadt Essen teilte mit Schreiben vom 5. März 2025 mit, dass das Objekt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 in der geltenden Fassung noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen unterliegt.
Zeichnungen	Die Bauzeichnungen erhielt ich beim Orts-termin bzw. habe ich der Bauakte entnommen (Anlage 6).
Wohnflächen	Überschlägige Ermittlung der Wohnflächen auf Grundlage der Bauzeichnungen (Anlage 3).
Kataster	Die Katasterangaben wurden dem Grundbuch entnommen.
Bauakte	Die Bauakte habe ich persönlich eingesehen.
Bodenrichtwert	Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de zum Stichtag 1. Januar 2025.
Immobilienrichtwert	Vom örtlichen Gutachterausschuss unter



www.boris.nrw.de veröffentlichter Immobilienrichtwert zum Stichtag 1. Januar 2025.

3.3

Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	Keine wertbeeinflussenden Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.
Baulasten	Auf meine schriftliche Anfrage vom 5. März 2025 teilte die Stadt Essen am 20. März 2025 schriftlich mit, dass auf dem zu bewertenden Flurstück keine Baulast eingetragen ist.
Zulässige Nutzung	Laut Bebauungsplanübersicht im Geoportal Ruhr liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Die zulässige bauliche Nutzung regelt sich somit nach § 34 BauGB, nämlich "nach Art und Maß der vorhandenen Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils".
Erschließung	Soweit durch die Bauarbeiten beim Orts-termin feststellbar, ist die Straße „Breilsort“ vollständig ausgebaut. Daher gehe ich ohne



Prüfung davon aus, dass keine Erschließungskosten offen sind.

Baugenehmigung

Laut der Bauakte ist die vorhandene Nutzung im Wesentlichen genehmigt. Dies betrifft jedoch nicht den Sanitärbereich im Kellergeschoss. Ein Werteinfluss ist hieraus nicht zu erkennen.

Grundstücks- qualität

Der aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgeleitete Richtwert basiert auf einer Grundstückstiefe von etwa 40 m.

Das Bewertungsobjekt hat eine geringfügig größere Tiefe. Insofern ist eine kleine Teilfläche am Grundstücksende nicht als Bauland einzustufen. Die Abweichung berücksichtige ich durch eine entsprechende Wertanpassung.



4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

4.1 **Definition des Verkehrswertes (Marktwert)**

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ... ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.2 **Mögliche Wertermittlungsverfahren**

Ergänzend bestimmt § 6 ImmoWertV:

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Nach § 14 ImmoWertV werden Bodenwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt und gegebenenfalls angepasst. Hierzu sind insbesondere die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstückes gemäß § 16 ImmoWertV heranzuziehen.



4.3

Auswahl der Wertermittlungsverfahrens

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist marktüblich vorrangig der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend.

Somit ist das Sachwertverfahren Wertermittlungsgrundlage. Zum Vergleich sowie zur Prüfung auf Plausibilität ziehe ich den vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienrichtwert ergänzend heran.

Der Bodenwert wird im indirekten Vergleichswertverfahren auf der Grundlage vorliegender Richtwerte ermittelt.



5 VORLÄUFIGER SACHWERT

5.1 **Bodenwert**

5.1.1 **Bodenrichtwert**

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks gibt der Gutachterausschuss unter www.boris.nrw.de den erschließungsbeitragsfreien, zonalen Bodenrichtwert Nr. 17709 für ein- bis zweigeschossige Wohnbauflächen mit einer Tiefe von 40 m zum Stichtag 1. Januar 2025 an mit

340 €/m²

5.1.2 **Lagewert**

Wesentliche Anhaltspunkte für eine vom Bodenrichtwert abweichende Einstufung des Bewertungsobjektes ergeben sich nicht. Insofern entspricht der Lagewert dem Bodenrichtwert.

5.1.3 **Bodenwert gesamt**

Somit errechnet sich ein Bodenwert bei einem Ansatz als Bauland gesamt wie folgt:

406 m² x 340 €/m²

138.040 €



Unter Berücksichtigung eines Wertabschlages von ca. 2 % für die im hinteren Bereich abweichende Grundstücksqualität ergibt sich ein angepasster Bodenwert von gerundet

135.000 €

5.2 **Bauwert**

5.2.1 **Normalherstellungskosten**

Für die Ermittlung der Normalherstellungskosten wird Anlage 4 zur ImmoWertV herangezogen. Diese benennt Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276 in Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer zum Kostenstand 2010.

Die im Folgenden angegebenen Normalherstellungskosten wurden auf der Grundlage dieser Daten, eventueller Korrekturfaktoren und gegebenenfalls eigener Erfahrungswerte ermittelt.

Die Umrechnung der Bauwerte zum Wertermittlungsstichtag erfolgt dann nach dem vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden und GENESIS-Online publizierten Index. Dieser betrug nach der aktuellen Veröffentlichung für



Wohngebäude auf Basis 2021 = 100
für das 4. Quartal 2024 119,6.

Für das Jahr 2010 wird ein Index von
75,9 ausgewiesen. Hieraus ergibt sich
ein Umrechnungsfaktor von

119,6 / 75,9, gerundet 1,58

5.2.2 Gebäudewert

Gebäudetyp

- Voll unterkellertes, zweigeschossiges Reihenendhaus als Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Standardstufe 3,3 ohne Drempel

Hieraus folgen NHK von gerundet 805 €/m² BGF

Die Brutto-Grundfläche des Wohnhauses beträgt laut Bauzeichnungen

8,15 m x 9,40 m x 4 306 m²

Somit errechnen sich

306 m² x 805 €/m² 246.330 €



Zuzüglich besonders zu veranschlagende Bauteile zum Neuwert 2010:

- Eingangstreppe und Kelleraußentreppe	6.000 €
- Dachgauben	4.000 €
- Ausbau Kellergeschoss	10.000 €
- Kaminanlage	<u>2.000 €</u>

Reiner Neubauwert 2010, gerundet	268.500 €
----------------------------------	-----------

Für Wohngebäude setzt der örtliche Gutachterausschuss eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an. Allerdings ist das Objekt überwiegend bis umfassend modernisiert (18 von 20 Punkten). Nach der in Anlage 2 zur ImmoWertV veröffentlichten Formel errechnet sich hieraus eine Restnutzungsdauer wie folgt:

$$\begin{aligned} &0,2 \times 72^2/80 - 0,44 \times 72 \\ &+ 0,942 \times 80, \text{ gerundet} \end{aligned} \qquad 57 \text{ Jahre}$$

Hieraus folgt eine lineare Alterswertminderung von 29 %.

268.500 € x 0,29, gerundet	<u>- 78.000 €</u>
----------------------------	-------------------

Bauwert 2010	190.500 €
--------------	-----------



Bauwert 4. Quartal 2024 (Index = 1,58),
gerundet

301.000 €

5.3 Außenanlagen

Der örtliche Gutachterausschuss berücksichtigt bei Reihenendhäusern für typischerweise vorhandene Hausanschlüsse, Terrasse und Einfriedung modellkonform 7 % der Herstellungskosten. Somit errechnen sich vorerst

301.000 € x 7 %, gerundet

21.000 €

Die überdurchschnittliche Qualität der Außenanlagen berücksichtige ich gesondert unter Punkt 7.3 bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

5.4 Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes

Bauwerte

- Wohngebäude 301.000 €

- Außenanlagen 21.000 €

Bauwerte gesamt 322.000 €

Bodenwert 135.000 €

Vorläufiger Sachwert gesamt 457.000 €



5.5

Marktanpassung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 8 (2) ImmoWertV in den Wertermittlungsverfahren zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung), anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes zu berücksichtigen.

Der örtliche Gutachterausschuss benennt für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser im Grundstücksmarktbericht 2025 einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,29 bei einer Standardabweichung von 0,24.

Objektspezifische Abweichungen gleichen sich nach sachverständiger Einschätzung im Wesentlichen aus. Somit kann der Mittelwert zu Grunde gelegt werden.

Hieraus errechnen sich

457.000 € x 1,29, gerundet

589.500 €



6 VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT

6.1 Vorliegender Immobilienrichtwert

Zum 1. Januar 2025 hat der örtliche Gutachterausschuss den Immobilienrichtwert Nr. 317709 zum Weiterverkauf von Reihen- und Doppelhaushälften veröffentlicht mit

2.950 €/m²

6.2 Ableitung des Ausgangswertes pro m² Wohnfläche

- Gebäudeart

Doppelhaushälfte, keine Abweichung

1,00

- Baujahr

1953 statt 1962, keine Abweichung

1,00

- Gebäudestandard

Mittel bis gehoben

1,063

- Modernisierung

Modernisiert

1,137

- Wohnfläche

165 m² statt 130 m²

0,92



- Baulandfläche

ca. 380 m² statt 300 m² 1,015

Somit errechnet sich ein Ausgangswert von

$2.950 \text{ €/m}^2 \times 1,063 \times 1,137 \times 0,92$
 $\times 1,015$, gerundet 3.330 €/m²

6.3 **Zu- und Abschläge**

6.3.1 **Besonders zu berücksichtigende Bauteile**

Für die unter Punkt 5.2.2 angesetzten besonderen Bauteile sind unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, des Indexes sowie des Marktanpassungsfaktors hinzuzurechnen

$22.000 \text{ €} \times 0,71 \times 1,58 \times 1,29$,
gerundet 32.000 €

6.3.2 **Gartenland**

Das nicht als Bauland berücksichtigte Gartenland begründet einen Zuschlag von

ca. 26 m² x 340 €/m² x 0,2, gerundet 2.000 €



6.4 **Vorläufiger Vergleichswert gesamt**

Aus der Wohnflächenermittlung (Anlage 3) ergeben sich

165 m² x 3.330 €/m² 549.450 €

Anpassungen für Abweichungen

32.000 € + 2.000 € + 34.000 €

Vorläufiger Vergleichswert gesamt,
gerundet 583.500 €



7 VERKEHRSWERT

7.1 **Vorläufiger Sachwert**

Bauwert und Bodenwert ergeben einen vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung von

589.500 €

7.2 **Vorläufiger Vergleichswert**

Aus dem umgerechneten Immobilienrichtwert und den Anpassungen für sonstige Abweichungen errechnet sich ein vorläufiger Vergleichswert von gerundet

583.500 €

7.3 **Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale**

7.3.1 **Mängel und Schäden**

Für die unter Punkt 2.2.6 beschriebenen Mängel und Schäden würde ein üblicher Erwerberkreis neben der Alterswertminderung nach sachverständiger Einschätzung einen zusätzlichen Wertabschlag vornehmen in einer Größenordnung von ca. 2.000 bis 3.000 €, im Mittel

- 2.500 €



7.3.2 Außenanlagen

Unter Punkt 5.4 wurde ein modellkonformer Wertansatz für übliche Außenanlagen berücksichtigt.

Zum einen hat das Bewertungsobjekt wertsteigernd eine überdurchschnittlich große Terrassenfläche mit teilweise fehlendem Geländer auf Unterkonstruktion, die als Abstellfläche genutzt werden kann. Zum anderen gibt es jedoch nur eine kleine, befestigte PKW-Stellplatzfläche, allerdings mit Wallbox.

Insgesamt rechtfertigen diese Abweichungen nach sachverständiger Einschätzung einen Zuschlag von etwa einem weiteren Prozent der Herstellungskosten und somit von gerundet

+ 3.000 €

7.4 Verkehrswert

Wie dargestellt, handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus, dessen Wert vorrangig aus dem Sachwert abzuleiten ist.

Der vorläufige Vergleichswert dient nach Erläuterungen des örtlichen Gutachterausschusses lediglich als Orientierungshilfe und soll eine näherungsweise Wertermittlung ermöglichen. Im vorliegenden Fall beträgt die Abweichung lediglich ca. 1,0 %. Der Vergleichswert bestätigt somit den vorläufigen Sachwert.



Vorläufiger Sachwert 589.500 €

Werteinfluss durch besondere, objekt-
spezifische Grundstücksmerkmale

- 2.500 € + 3.000 € + 500 €

Rechnerischer Verkehrswert 590.000 €

Die Berechnungen beruhen im Wesentlichen auf Daten zum Ende des Jahres 2024. Laut aktuellen Veröffentlichungen berichten diverse Marktteilnehmer von einer nicht unerheblichen Preissteigerung Anfang des Jahres 2025. Diese aktuellen Entwicklungen begründen nach sachverständiger Einschätzung einen Zuschlag in einer Größenordnung von etwas unter 1 % auf das rechnerische Ergebnis.

Unter diesen Voraussetzungen halte ich unter Berücksichtigung der dargestellten Bewertungsmerkmale des Objektes und der Lage auf dem Grundstücksmarkt auf der Grundlage der oben genannten Bewertungsvorschriften für das bebaute Grundstück Breilsort 25 in 45144 Essen zum Wertermittlungsstichtag 1. April 2025 einen Verkehrswert für angemessen von gerundet

595.000 Euro

in Worten: fünfhundertfünfundneunzigtausend Euro

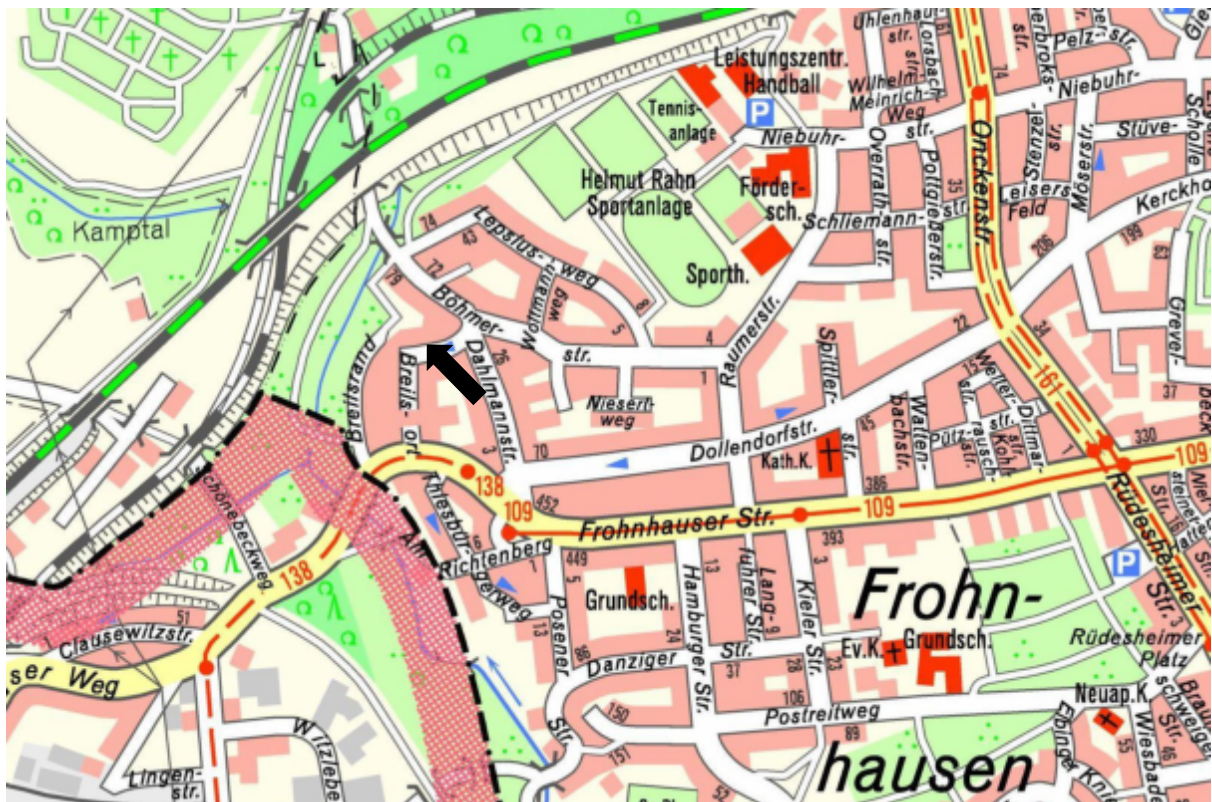
Mülheim an der Ruhr, den 12. Mai 2025

Wendort





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



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



**Stadt Essen
Katasteramt**

Lindenallee 10
45127 Essen

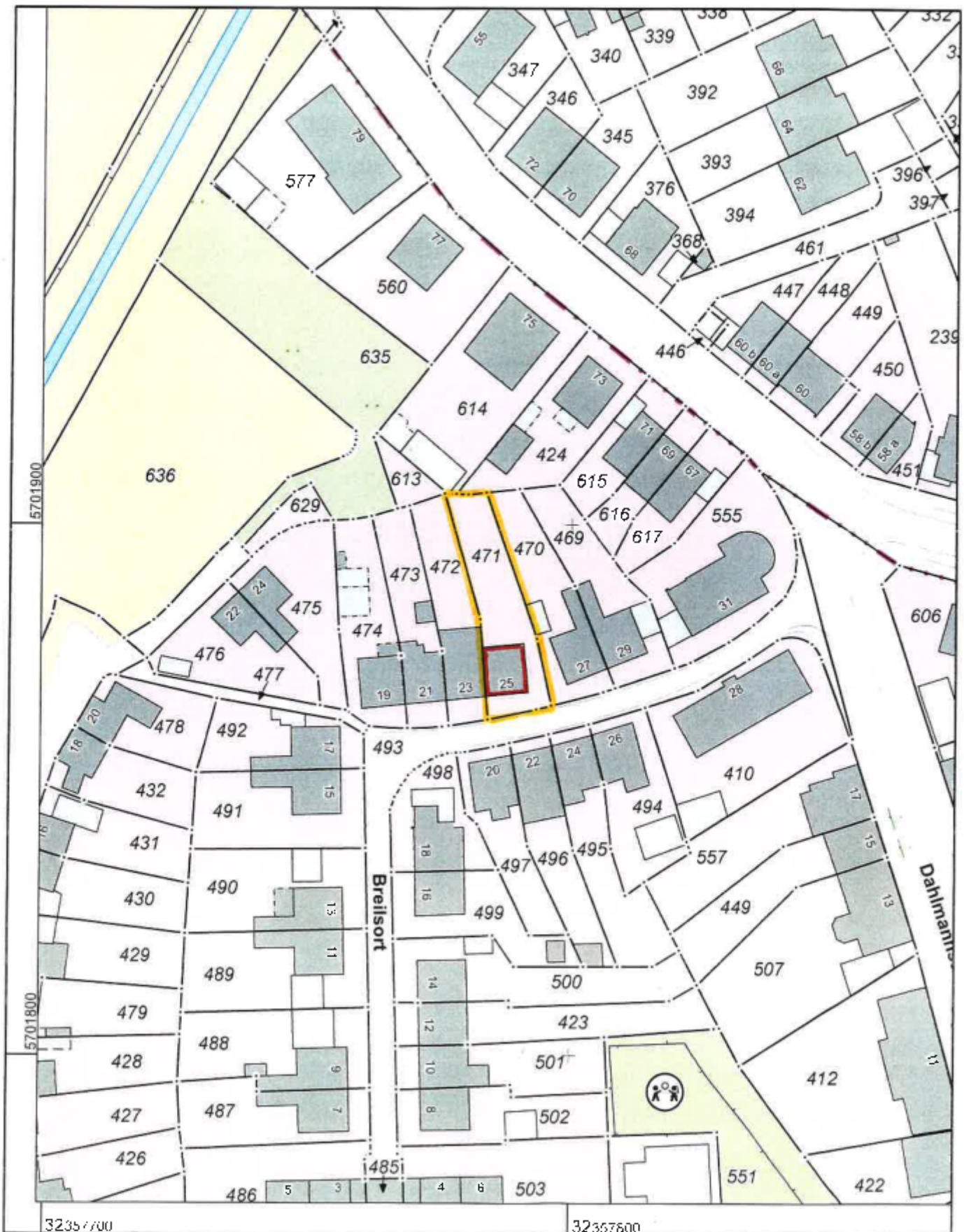
Anlage 2 zum GWG 008-25

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 471
Flur 17
Gemarkung: Frohnhausen
Breitsort 25, Essen

Erstellt: 11.03.2025
Zeichen: EI-Nr. 762-25



Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 Meter

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



ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER WOHNFLÄCHEN
auf der Grundlage der im Gutachten benannten Zeichnungen in Anlehnung an die
Zweite Berechnungsverordnung. Für die Anwendung der Wohnflächenverordnung
liegen keine geeigneten Zeichnungen vor. Ein Aufmaß erfolgte nicht.

Die Bauzeichnungen sind teilweise nicht vermaßt. Außerdem stimmt die Darstellung des Dachgeschoss-Grundrisses mit dem Schnitt nicht überein. Vor diesem Hintergrund mussten teilweise plausible Annahmen getroffen werden.

Die tatsächlichen Verhältnisse können abweichen. Zum Zwecke der Wertermittlung sind die Berechnungen jedoch hinreichend genau.

1. Erdgeschoss

Flur

2,22 m x 4,00 m	
- 2,80 m x 1,10 m	5,80 m ²

WC

1,35 m x 1,10 m	1,49 m ²
-----------------	---------------------

Küche

4,555 m x 4,17 m	
- 1,45 m x 1,20 m	
- 0,35 m x 0,55 m	17,06 m ²



Wohnen

5,085 m x 4,00 m

20,34 m²

Essen

4,67 m x 3,135 m

14,64 m²

Zwischensumme Erdgeschoss

59,33 m²

2. Obergeschoss

Flur 1

wie EG

5,80 m²

+ 1,00 m x 1,30 m

1,30 m²

Flur 2

1,35 m x 2,25 m

- 0,35 m x 0,55 m

2,85 m²

Bad

4,55 m x 1,70 m

7,74 m²

Kind A

4,555 m x 5,60 m

- 1,50 m x 2,25 m

22,13 m²



Kind B

5,085 m x 4,00 m	
- 1,25 m x 1,10 m	<u>18,97 m²</u>

Zwischensumme Obergeschoss	<u>58,79 m²</u>
----------------------------	----------------------------

3. Dachgeschoss

Flur

2,22 m x ca. 2,70 m	
- 1,10 m x ca. 1,80 m	
+ 0,90 m x 1,10 m	5,00 m ²

Gäste

5,085 m x ca. 2,70 m	
+ 1,35 m x 0,20 m	14,00 m ²

WC

1,10 m x 1,10 m	1,21 m ²
-----------------	---------------------

Dusche

1,50 m x ca. 2,60 m	3,90 m ²
---------------------	---------------------



Schlafen

5,75 m x ca. 3,75 m	
+ 0,50 m x 1,30 m	
+ 0,40 m x 1,10 m	
- 0,50 m x 0,65 m	<u>21,03 m²</u>

Zwischensumme Dachgeschoss	<u>45,14 m²</u>
----------------------------	----------------------------

4. Terrasse zu 1/4

ca. 8,00 m x 3,50 m x 0,25	7,00 m ²
----------------------------	---------------------

5. Zusammenstellung

- Erdgeschoss	59,33 m ³
- Obergeschoss	58,79 m ²
- Dachgeschoss	<u>45,14 m²</u>

Zwischensumme I	163,26 m ²
-----------------	-----------------------

Abzüglich 3 % für Innenputz, Wandverkleidungen u.ä.	<u>- 4,90 m²</u>
---	-----------------------------

Zwischensumme II	158,36 m ²
------------------	-----------------------

Zuzüglich Terrasse	<u>7,00 m²</u>
--------------------	---------------------------

Wohnfläche gesamt, gerundet	<u>165 m²</u>
-----------------------------	--------------------------

Mülheim an der Ruhr, den 8. Mai 2025

We - Te



STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtplanung und
Bauordnung

Deutschlandhaus, Lindenallee 10
45127 Essen

Baulasten

Herr Weihrauch

Raum: 258
Telefon +49 201 88 61124
Telefax +49 201 88
E-Mail Joerg.Weihrauch@
amt61.essen.de

20.03.2025

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

Wendorff
Bausachverständige
Tourainer Ring 4
45468 Mülheim an der Ruhr

Vorhaber	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Essen	
Grundstück	Essen – Frohnhausen	Brüllsort 25
Gemarkung	Frohnhausen	
Hur	17	
Flurstück	471	
Aktenzeichen	61-1-5-01661-2025	
Antragsteller	Wendorff	
	Antrag vom 05.03.2025	

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

BAULASTENAUSKUNFT UND GEBÜHRENBESCHEID

Nach Tarifstelle 3.1.5.6.4 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das
Land NW (AVerwGebO NRW) und des Allgemeinen Gebührentarifs zur AVerwGebO
NRW in der jeweils gültigen Fassung ist eine Gebühr von

30,00 €

zu entrichten.

Ich bitte Sie, die Gebühr innerhalb eines Monats nach Empfang dieses Bescheides
an die Finanzbuchhaltung Essen zu überweisen.

Vertragsgegenstand (bei Zahlung angeben): 36-3.444243.6-0356

KONTEN:	Sparkasse Essen	IBAN: DE09360501050000560003 BIC: SPESDE33XXX
---------	-----------------	--

	Postbank Essen	IBAN: DE96360100430000288438 BIC: PBNKDE33XXX
--	----------------	--

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



www.essen.de