

anonymisierte Version des Gutachtens

30.01.2026

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

Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäftsnummer: 185 K 25/25



Objekt: mit einem **Einfamilienhaus** als Teil eines Viererblocks
bebautes Grundstück in **45309 Essen, Dickstraße 2**,
Gemarkung Kray, Flur 2, Flurstück 1088,
Grundbuch von Kray, Blatt 4251

Verkehrswert: **242.000,00 Euro**

Wertermittlungsstichtag: 11.12.2025
(= Qualitätsstichtag)

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	11
1.3 Erschließungszustand	12
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	13
2. Gebäudebeschreibung	17
2.1 Fotoreportage	18
2.2 Ausführung und Ausstattung	23
2.3 Massen und Flächen	29
3. Verkehrswertermittlung	31
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	31
3.2 Bodenwertermittlung	33
3.2.1 Bodenrichtwert	33
3.3 Sachwertermittlung	36
3.3.1 Sachwert Flurstück 1088, Einfamilienhaus	41
3.4 Vergleichswertverfahren	43
3.4.1 Immobilienrichtwert	46
3.4.2 Vergleichswert	47
3.5 Ableitung des Verkehrswertes	48
3.5.1 Verkehrswert Flurstück 1088, Einfamilienhaus	48

Anlagen:

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

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 06.11.2025:

Xxxx

Essen, 06.11.2025
Amtsgericht

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßen und Verkehr der Stadt Essen, Anliegerbescheinigung, vom 17.12.2025.
 - 1.2 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation:
<https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/> sowie Baulastenblatt in der Hausakte.
 - 1.3 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 09.01.2026.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen vom 18.11.2025.
 - 1.5 Schreiben des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen, Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 05.12.2025.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 04.12.2025.
 - 1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen-Steele, Grundbuch von Kray, Blatt 4251, vom 08.09.2025.
 - 1.8 Auskunft über das Geoportal Essen zum planungsrechtlichen Zustand:
<https://geoportal.essen.de/planenbauen/>
 - 1.9 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.10 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2025.
 - 1.11 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.12 Hausakte der Stadt Essen.
 - 1.13 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen: <https://geoportal.essen.de/laermkarte/>
 - 1.14 Einsicht in die Starkregenkarte: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>
 - 1.15 Internetauskunft des Amtes für Statistik, Stadtforschung und Wahlen:
https://www.essen.de/dasistessen/stadtteile/kray_3/kray_startseite.de.jsp
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 11.12.2025.
Teilnehmer:
xxx, Miteigentümerin
xxx, Miteigentümer
Rechtsanwalt der Antragsstellerin
xxx
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Frau Lara Dodel, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
 - 2.2 Arbeiten die von der Mitarbeiterin Lara Dodel erstellt wurden: Fotoreportage und Assistenz beim Erstellen eines Aufmaßes am Ortstermin.

2.3 Eigentümer: xxx

3. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 11.12.2025 festgelegt.

4. Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 56 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit 7 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich wurden eine Auslage- und eine anonymisierte Internetversion gefertigt.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590.000 Einwohner).

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

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



Quelle: wikipedia.de

Lage, Entfernungen:

Essen-Kray.

Kray liegt im Osten der Stadt Essen und ist ein Stadtteil mit sehr prägnanter Industrialisierung und teils dichter, historisch gewachsener Bebauung, da dieser in den beiden Weltkriegen weitestgehend von Zerstörung verschont blieb. Auch große Parkanlagen prägen das Bild. Die allgemeine Lage wird durch die Trennung in Kray-Nord und Kray-Süd geprägt, bedingt durch die Autobahn A40, die zugleich eine wichtige Verkehrsachse darstellt. Die Verkehrsanbindung ist durch zwei Bahnhöfe in Kray sowie mehrere Buslinien gewährleistet, wodurch der Stadtteil gut in das regionale Netz eingebunden ist. Straßenseitig bestehen direkte Verbindungen in die umliegenden Stadtteile und zur Innenstadt. Grünflächen wie der Mechtenberg bieten Erholungsmöglichkeiten und strukturieren das ansonsten urbane Umfeld.

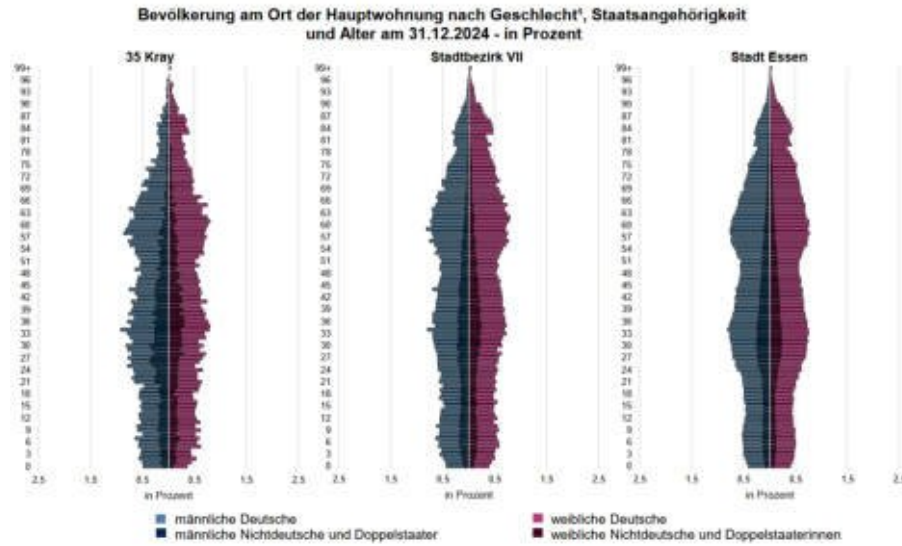
Die Entfernung zum Ortskern von Essen, bzw. zum Hauptbahnhof, beträgt ca. 8,5 km in südwestlicher Richtung. Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Süden in ca. 2,5 km Entfernung an der Auffahrt Essen-Kray zur A 40.

Statistische Daten:

Essen-Kray:

Bevölkerungspyramide, Arten der Wohnung, Bruttoarbeitsentgelt

B Bevölkerung - Fortsetzung



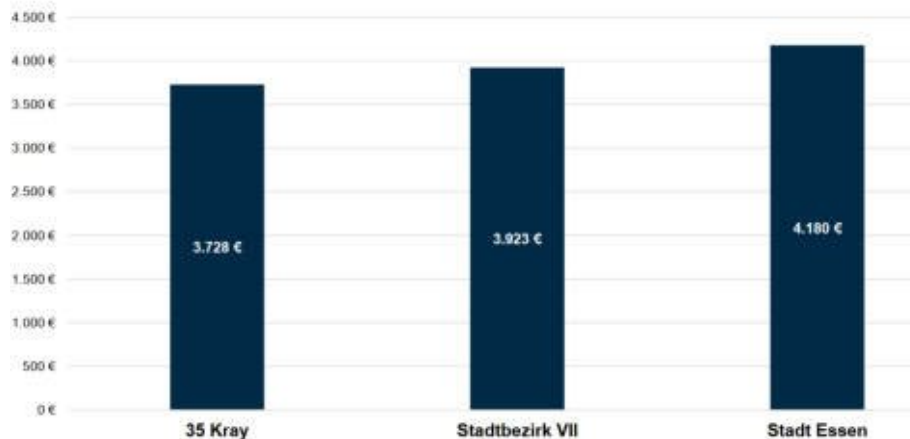
Wohnungen nach Art der Wohnung am 31.12.2024



Wohndauer Stichtag 31.12.2024	35 Kray		Stadtbezirk VII	Stadt Essen
	Anzahl	Prozent	Prozent	Prozent
Bevölkerung im Alter von 18 oder mehr Jahren mit einer Wohndauer ¹ in Essen von ...	16.245	100	100	100
unter 5 Jahren	2.122	13,1	11,6	14,1
20 oder mehr Jahren	9.998	61,5	64,0	60,0

Quelle: Einwohnerdaten

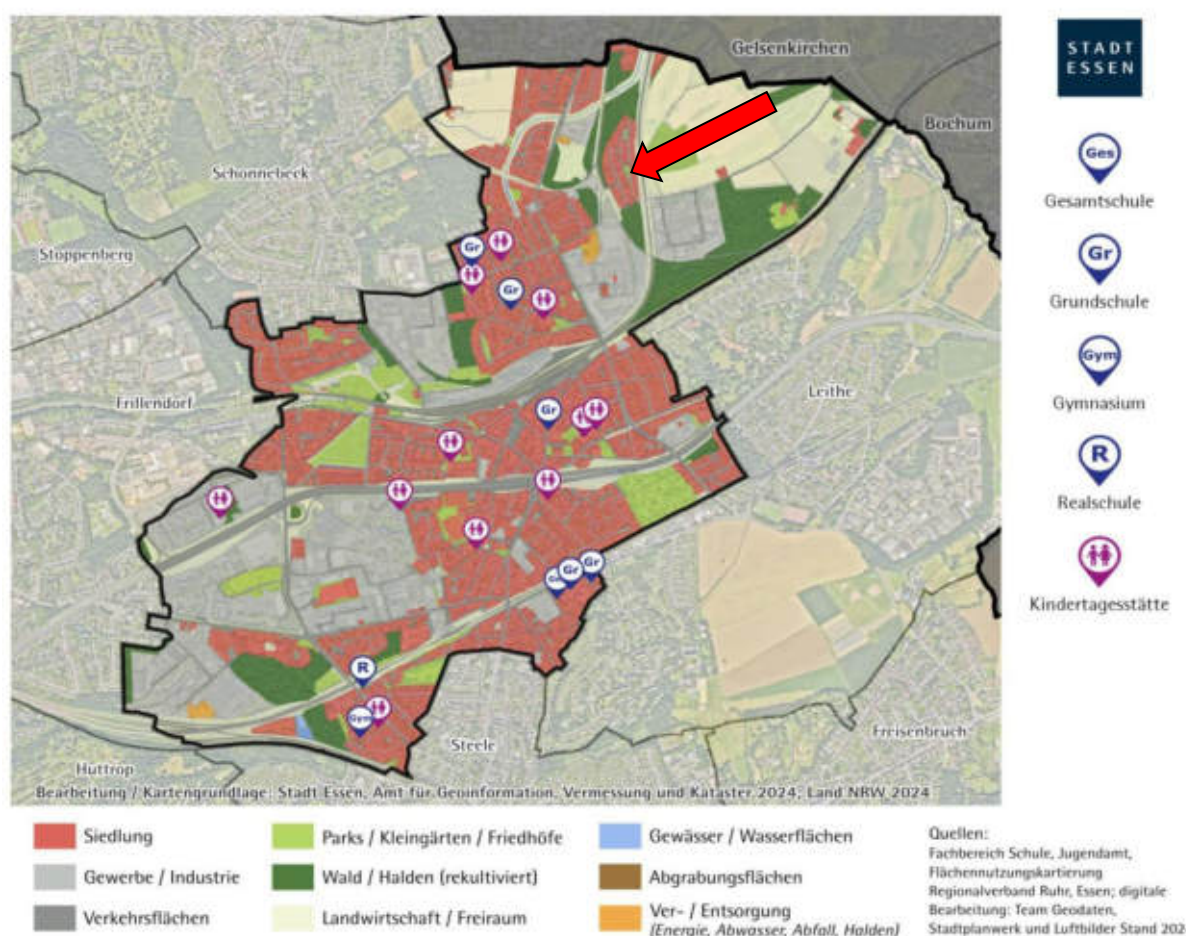
Median der monatlichen Bruttoarbeitsentgelte sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigter¹ insgesamt am Wohnort Essen am 31.12.2024



Quelle: Internetauskunft des Amtes für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Wohn- bzw. Geschäftslage: Einfache bis mittlere Wohnlage, Lageklasse 2 gemäß Mietspiegel Essen 2022. Geschäfte des täglichen Bedarfs, bzw. Lebensmittelmarkt und Bäcker, befinden sich in ca. 1km Entfernung an der Rotthauer Straße. Dort verkehren auch Busse des öffentlichen Nahverkehrs, eine Haltestelle befindet sich in ca. 850 m Entfernung. Siehe auch nachfolgende Übersicht des Amts für Statistik, Stadtforschung und Wahlen der Stadt Essen:

A Fläche und Bevölkerungsdichte



Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

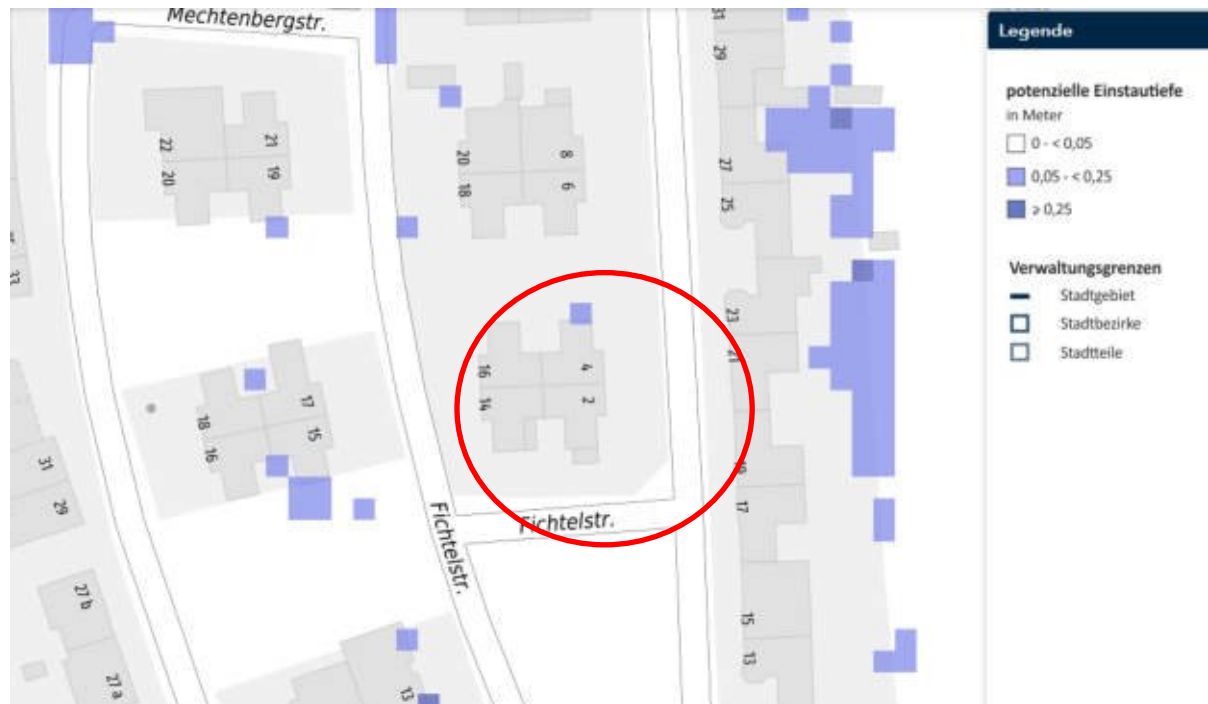
Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus in einem Viererblock bebaut. Die nähere Umgebung ist ein Wohngebiet, geprägt durch eine homogene Wohnbebauung mit ähnlichen Gebäuden. Es handelt sich um die ehemalige Zechensiedlung „Bonifacius“.

Lärmimmission:

Im Bereich des zu bewertenden Objekts konnten gemäß Lärmkarte der Stadt Essen keine erhöhten Lärmimmissionen festgestellt werden.

Starkregenerenisse:

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



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

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

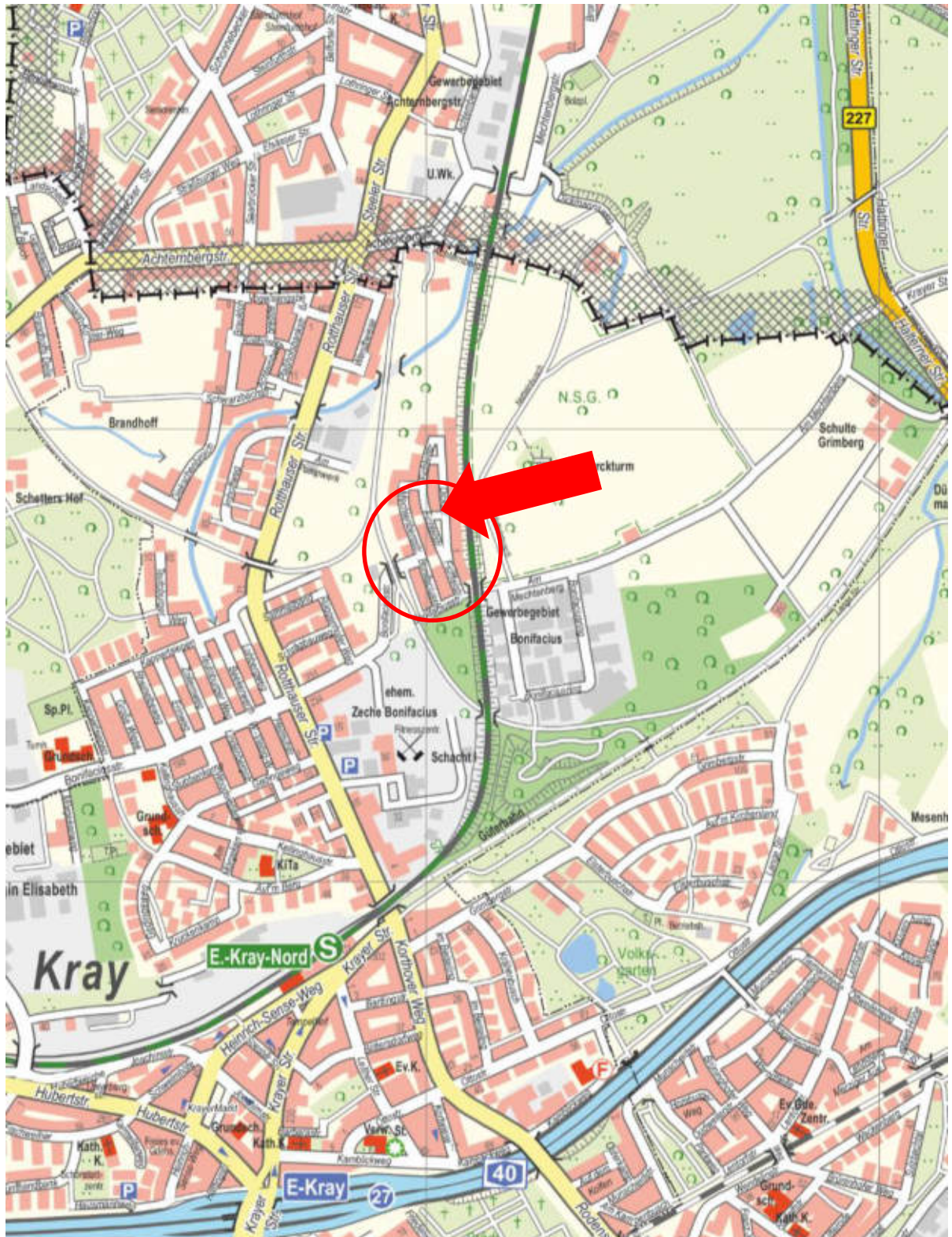
Auf der Karte wird die Ausdehnung der Überschwemmung flächenhaft gezeigt. Die potenzielle Einstautiefe wird dabei in drei Klassen unterteilt: 0 bis 0,05 Meter, 0,05 bis 0,25 Meter oder höher als 0,25 Meter.

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

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

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

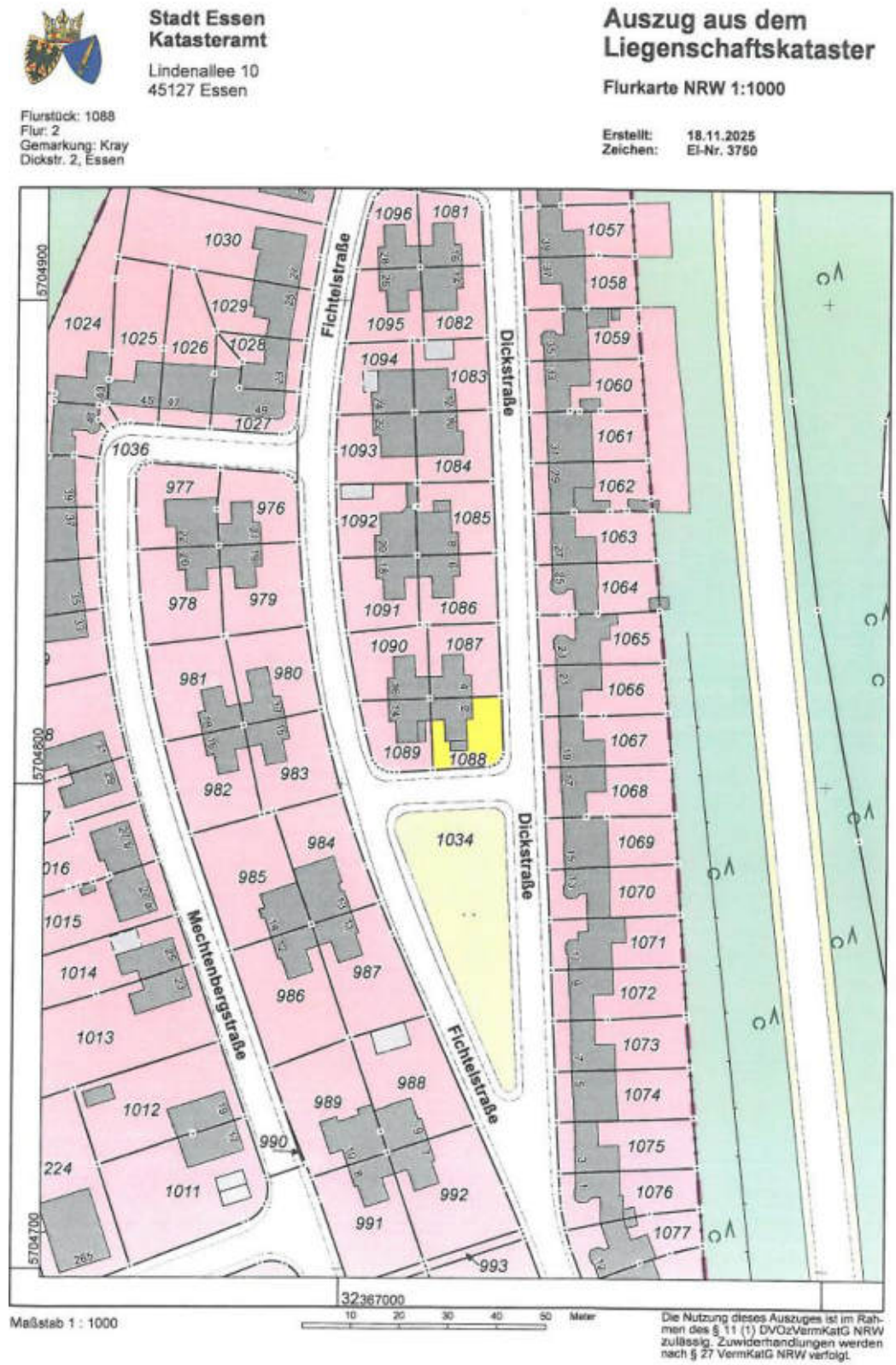
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks in Essen – Kray eingefügt:



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

1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem zu bewertenden Flurstück 1088 eingefügt (unmaßstäblich):



Flurstück 1088:

Straßenfront:	Ca. 14,00 m zur <i>Dickstraße</i> , Ca. 13,50 zur <i>Querstraße</i> zwischen <i>Dickstraße</i> und <i>Fichtelstraße</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 14,50 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 14,50 m.
Grundstücksgröße:	213 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Regelmäßig, annähernd quadratisch.
Topografie:	Eben.
Gartenausrichtung:	Südost.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Dickstraße</i> : Öffentliche Straße, ruhige Anliegerstraße.
Straßenausbau:	<i>Dickstraße</i> : Mit Betonsteinen gepflasterte Fahrbahn, und schmale Gehwege beiderseits, ebenfalls mit Betonsteinen. Parkmöglichkeiten auf der Straße.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Auszug aus dem Schreiben der Stadt Essen, Amt für Straßen und Verkehr:

**Anliegerbescheinigung
für das Grundstück in Essen**

Lagebezeichnung Dickstr. 2		
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kray	2	1088

Es wird hiermit bescheinigt, dass für das o.g. Grundstück

- die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) getilgt sind
- keine straßenbaulichen Maßnahmen im betroffenen Bereich vorhanden sind
- die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) getilgt sind

Anmerkung: Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines gesonderten Beschlusses frühestens im kommunalen Haushalt des Jahres 2024 stehen, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Auf dem zu bewertenden Grundstück wurde ein Einfamilienhaus errichtet. Es ist Teil eines Viererblocks mit den angrenzenden Nachbargrundstücken. Das Grundstück wird im Osten durch die Dickstraße begrenzt, im Süden durch eine Querstraße zwischen Dick- und Fichtelstraße, zu den anderen Seiten durch zwei der Nachbargrundstücke des Viererblocks.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abt. II des Grundbuchs von Kray Blatt 4251 besteht, abgesehen von dem Zwangsversteigerungsvermerk, keine Eintragung.

Anmerkung Abteilung III:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Essen, Baulastenblattnr. 4/1808 vom 24.10.2000, besteht zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks folgende Eintragung:
Siehe Auszug aus dem Baulastenblatt und zugehöriger Plan:

Wir verpflichten uns, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob das Grundstück

Dickstr. 2, Gemarkung Kray, Flur 2,
Flurstück 312 (Teilfläche A)

zusammen mit den Grundstücken

Fichtelstr. 14, Gemarkung Kray, Flur 2,
Flurstück 312 (Teilfläche B)
Dickstr. 4, Gemarkung Kray, Flur 2,
Flurstück 312 (Teilfläche C) und
Fichtelstr. 16, Gemarkung Kray, Flur 2,
Flurstück 312 (Teilfläche D)

ein einziges Grundstück bildet.

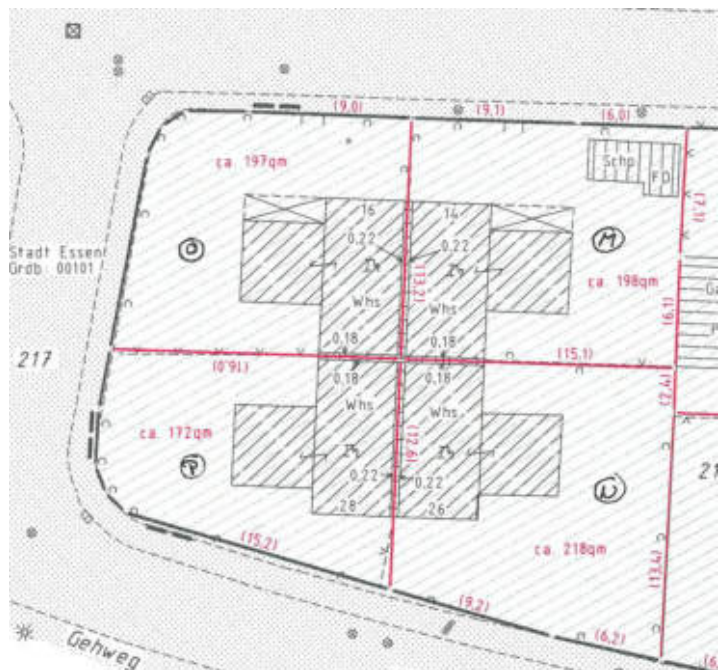
Diese Baulast wird ergänzt durch gleichlautende Baulasten auf den Teilflächen B, C und D des Grundstücks Gemarkung Kray, Flur 2, Flurstück 312.

Die zu vereinigenden Grundstücke sind auf dem beiliegenden Plan grün schraffiert.

Es ist bekannt, daß diese Baulast auch gegenüber Rechtsnachfolgern wirksam ist.

24.10.2000

Es handelt sich um eine Vereinigungsbaulast.



Bergbau:

Das zu bewertende Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Bonifacius 5“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ und über dem auf Bleierz und Schwefel-erz verliehenen Bergwerksfeld „Bonifacius II“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Bonifacius 5“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen. Eigentümerin

der Bergbauberechtigung „Bonifacius II“ ist die E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen).

Weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 3.

Anmerkung:

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

Entwicklungsstufe Baureifes Land.
(Grundstücksqualität):

Altlasten: Auszug aus der Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Essen:

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

Die Auskunft beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

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

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass im Rahmen von behördlichen Ermittlungen, auch unabhängig von Anfragen oder Auskünften, eine Auswertung von hier vorliegenden Informationen grundsätzlich auch zu einer veränderten Beurteilung führen und möglicherweise eine Erfassung im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht zur Folge haben kann.

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

Wohnbindung: Siehe Auszug aus dem Schreiben der Stadt Essen:

Objekt in Essen, Dickstr. 2; 45309 Essen

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o. g. Objekt unterliegt 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.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauBG). Gemäß § 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. Das Baugebiet ist als ein allgemeines Wohngebiet einzustufen.

Planungsrecht:

In der Bauakte konnte keine Genehmigung über den Ausbau der Räumlichkeiten im Spitzboden gefunden werden.

Ein Problem stellt die mangelhafte Fluchtwegsituation dar. Zur Genehmigungsfähigkeit müsste die jetzt vorhandene, als Fluchttreppe ungeeignete Stiegentreppe ausgetauscht werden und für den zweiten Fluchtweg Maßnahmen für eine Anleiterung über ein Dachflächenfenster geschaffen werden (mit ggf. Auswechslung des Dachflächenfensters, falls es nicht den Maßen eines Fluchtfensters entspricht).

Es handelt sich somit bei der Fläche im Spitzboden nicht um Aufenthaltsräume i.S. der Bau O NRW. Die Bewertung erfolgt als **so genannte Hobbyräume**. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass diese Räumlichkeiten auch nur so genutzt und vermietet werden dürfen.

Anmerkung: Eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit ist grundsätzlich mit Unsicherheiten behaftet aufgrund möglicher städtebaulicher Ziele und baulicher Anforderungen. Zur Klärung, ob eine Nutzungsänderung nachträglich genehmigt werden würde, muss ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt werden. Diese Vorgehensweise übersteigt jedoch den Rahmen des Gutachtens.

Für eine nachträgliche Genehmigung sind auch Nachweise bezüglich Wärme-, Schall- und Brandschutz sowie Statik zu erbringen. Hierfür ist ein Sachverständiger einzuschalten, der entsprechende Untersuchungen vornimmt. Ggf. müssten schallschutztechnische oder statische Nachrüstungen vorgenommen werden, was erhebliche Kosten verursachen könnte. Auch ist der zweite Fluchtweg (notwendiges Fenster in entsprechender Größe etc.) zu überprüfen und ggf. herzustellen.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch nachfolgende Auflistung der Baugenehmigungen etc.).

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung

Art der Gebäude: 1-geschossiges **Einfamilienhaus** mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden, teilunterkellert. Massiver Mauerwerksbau mit Satteldach bzw. Krüppelwalmdach.

Baujahr: ca. **1909**.

Tagebuch Nr. III 469:

Bauerlaubnis 1909 Nr.50 für die Häuser Fichtelstraße 13,15 und Dickstraße 2,4 vom 16.06.1909.

Rohbauabnahme vom 13.08.1909.

Schlussabnahme vom 10.12.1909.

Bauschein Nr. 61-5-2-04917-2022 vom 12.12.2022 für die Errichtung einer Terrassenüberdachung.

2.1 Fotoreportage

Anmerkung: Aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes werden nur wenige Innenbilder gezeigt.



Bild 01
Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung *Dickstraße 2* in Essen Kray. Es handelt sich um ein 1-geschossiges Einfamilienwohnhaus in einem Viererblock mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden erbaut ca. 1909 in Massivbauweise mit Satteldach. Die Außenfassaden mit Putz und (erneuerungsbedürftigem) Anstrich.



Bild 02
Übersichtsbild

Blick auf die Ostfassade zur *Dickstraße* und den Hauseingangsbereich. Zugang mit Betonsteinbelag und Rasen beiderseits. Holzkonstruktion mit Holzprofilbrettern und integrierte Beleuchtungskörper als Überdachung.



Bild 03
Übersichtsbild

Blick in die entgegengesetzte Richtung nach Süden in den Vorgarten mit Rasen und Einfriedung mit Stabmattenzaun und Hecke. Im Hintergrund rechts eine Gartenhütte aus Holz.

**Bild 04****Übersichtsbild**

Blick auf die Südfassade mit dem Terrassenbereich. Abgrenzung zum Nachbarn links mit Stabmattenzaun. Im Vordergrund rechts die Holzhütte und direkt dahinter der überdachte Eingang zum nur von außen zugänglichen Schuppen. Wasseranschluss außen vorhanden.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick nach Süden in die entgegengesetzte Richtung von der Terrasse mit Waschbetonplattenbelag auf den Kfz-Stellplatz mit Betonsteinpflaster.

**Bild 06****Übersichtsbild**

Blick auf die Fassade im Terrassenbereich mit Farbabplatzungen und Verfärbungen. Es ist ein Neuanstrich erforderlich. Rechterhand befindet sich der überdachte Eingang zum Schuppen.

**Bild 07****Detailbild**

Blick von unten auf die Dachtraufe. Diese zeigt starke Farb-abplatzungen und ist zeitnah zu renovieren.

Bild 08**Schuppen**

Blick in den Schuppen. Massive Wände mit Putz und Anstrich, Betonboden und Holzprofildecke.

Bild 09**Kellertreppe**

Angewendelte Treppe in den Keller mit Fliesenbelag.

Bild 10**Keller**

Blick in die Teilunterkellerung. Mauerwerk ohne Anstrich, teilweise auch verkleidete Wände mit Holzprofilbretterverkleidung. Die Decke ist eine Stahlträgerdecke und dazwischen Betonfelder. Keramikplatten auf dem Boden.

**Bild 11****Elektronterverteilung**

Blick in die Elektronterverteilung. Umfangreicher Sicherungseinbau mit FI-Schalter.

**Bild 12****Bad, EG**

Blick auf die Dachunterseite im Bad. Renovierungsarbeiten sind unvollständig. Dach gedämmt und mit Unterspannbahn, aber ohne Verkleidung.

**Bild 13****Küche**

Blick auf den alten Holzdielenboden, vermutlich aus dem Baujahr.

Bild 14**Diele OG**

Blick auf eine Raumpartreppe in den Spitzboden. Stauraum unterhalb der Treppe. Holzbalkeendecke und Holzdielen aus dem Baujahr.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung 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 vorherr-schenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen kön-nen 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 Aus-führung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumateria-lien wurden nicht durchgeführt.

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

Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

- KG:** Kellerabgang, Flur, ein Raum, abgetrennt in Waschkeller und Heizungskeller.
- EG:** Hauseingang, Diele, Badezimmer im Anbau, Treppe, Wohnküche, Wohnzimmer. Außenterrasse von der Wohnküche aus begehbar.
- DG:** Treppe und Flur, 2 Zimmer. Treppe zum Spitzboden. Kleiner Stauraum neben der Treppe.
- SPB:** Ausgebauter Raum.

Rohbau:

- Umfassungswände: Mauerwerk, im KG ca. 51/38 cm stark, im EG ca. 38 cm stark und DG ca. 38 cm stark, lt. Planunter-lagen. Außenfassaden verputzt und gestrichen.
- Innenwände: Tlw. massive Wände, tlw. Fachwerkwände, zwi-schen Wohnküche und Wohnzimmer freigelegt.

Geschossdecken: Stahlträgerdecke mit Betonfeldern über dem KG.
Holzbalkendecke über dem EG und DG, lt. Baubeschreibung und Planunterlagen.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion.

Dachform: Satteldach, welches sich mit dem rechten Nachbarn geteilt wird. Anbau mit Krüppelwalmdach.

Dachdeckung: Zementdachpfannen. Schrägen gedämmt.

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

Treppen: Massive angewendelte Treppe in den Keller mit Fliesenbelägen. Stahlgeländer mit Ornamentik.
Oben angewendelte Holztreppe zum DG. Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf.
Einläufige Holzspartreppe zum Spitzboden, mit Handlauf aus Stahlrundrohren.

Fußböden: *KG*: Keramikplattenbelag.
EG: Alte Holzdielenboden. Im Treppenraum Keramikplattenbelag. Schuppen/Werkstatt mit Estrich.
Terrasse mit Waschbetonplattenbelag.
DG: Alte Holzdielenboden.
SPB: Holzdielenboden.
Schuppen/Werkstatt mit Estrich.

Wände: *KG*: Mauerwerk ohne Anstrich, teilw. Holzprofilbretterverkleidung.
EG: Putz und Anstrich. Tlw. Tapete.
Verfliesung im Badezimmer ca. 1,40m hoch, im Duschbereich raumhoch. Im Treppenbereich Holzverkleidung. Küche mit Fliesenspiegel oberhalb der Arbeitsfläche.
DG, SPB: Putz und Anstrich. Schrägen mit Holzpanelverkleidungen. Vorgekofferte Rigipswände zum Nachbarhaus.
Schuppen/Werkstatt mit Putz und Anstrich.

Decken: *KG*: Anstrich.
EG: GK-Platten, verspachtelt mit Anstrich, tlw. inte-

- griertem Beleuchtungskörper. Holzverkleidung im Treppenbereich mit integrierten Beleuchtungskörpern. *DG, SPB*: Holzpanelverkleidungen mit tlw. integrierten Beleuchtungskörpern. Schuppen/Werkstatt mit Holzprofilbretterverkleidung.
- Fenster: *KG*: Stahlkellerfenster.
EG und DG: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff.
Baujahre tlw. 2010, tlw. ca. 5 Jahre alt, tlw. älter.
Ein Glasbausteinfenster im Werkstattanbau.
In den Schrägen Dachflächenfenster, tlw. noch ältere Holzfenster mit Isolierverglasung.
Fensterbänke Beton mit Anstrich.
- Türen: *Hauseingang*: Kunststofftüre mit Verglasungen.
Innentüren: Massive Holztüren mit Kassetten in Holzzargen, tlw. alte Türen. Doppelflügelige verglaste Kunststofftüre zur Außenterrasse.
- Sanitäre Ausstattung: Waschbecken im *KG*.
Bad im *EG*: mit Toilettenkörper und Keramikwaschbecken auf Holztisch und Walk-In Duschbereich. Ausstattung modernisiert. Zu- und Abwasserleitung führt auf das Podest (geplant war eine zusätzliche Badewanne).
Außenwasserhahn und Außenbeleuchtung.
- Elektroinstallation: Erneuerte umfangreiche Elektroleitungen und Unterverteilung mit Sicherheitsschaltern. Starkstromanschluss im Werkstattbereich. Satellitenanlage.
- Heizung: Gas Brennwerttherme, ca. 5 Jahre alt. Heizkörper als Radiatoren. Handtuchhalterheizkörper im Bad. Badezimmer mit Fußbodenheizung, die an die Zentralheizung angeschlossen ist. Warmwasser für das Bad über die Zentralheizung, Küche mit Unter-tischgerät.
- Vermietungszustand: Das Haus wird von einer Miteigentümerin bewohnt.
- Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

- Besondere Einrichtungen:**
- Ofenkamin.
 - Einbauküche, circa. 15 Jahre alt. Aufgrund des Alters ohne Wertansatz.

- Besondere Bauteile:**
- Überdachung des Hauseinganges mit Holzkonstruktion unterseitig mit Holzprofilbretterverkleidung mit integrierten Beleuchtungskörpern. Entwässerungsrinnen aus PVC.
 - Markise.
 - Überdachung über der Betonfläche neben dem Hauseingang in Holzkonstruktion, Rinnen in Zink.
 - Schuppenanbau.

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

Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 1-geschossiges Einfamilienwohnhaus in einem Viererblock mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden erstellt ca. 1909 in Massivbauweise mit Satteldach.

Vor circa 5 Jahren wurden einige Modernisierungen durchgeführt. Das Bad im Erdgeschoss wurde komplett erneuert. Das Dach im Anbau wurde im Bereich des Badezimmers gedämmt und mit einer Unterspannbahn ausgestattet. Hier fehlt jedoch noch die Verkleidung auf der Lattung. Tlw. wurden auch Balken neu eingezogen. Der Bodenbelag wurde neu aufgebaut (ursprünglich Ziegelflachsicht gem. Aussage Eigentümer).

Es wurde eine neue Gas Brennwerttherme eingebaut incl. Erneuerung der Leitungen und der Heizkörper, Ausstattung im Bad mit Fußbodenheizung.

Die Decken im Wohnbereich EG wurden mit GK-Platten verkleidet, verspachtelt und gestrichen. Tlw. wurden auch Fenster erneuert, z.B. auch die Glas-Kunststofftüre zur Terrasse. Tlw. wurden neue Innentüren eingebaut.

Insgesamt zeigt sich das Gebäude in einem dem Alter entsprechenden gepflegten Zustand. In Teilbereichen besteht ein Instandhaltungsbedarf.

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Außenfassaden sind tlw. verdreckt, zeigen Verfleckungen und müssen neu gestrichen werden.
- An der Holzverkleidung im Traufbereich zeigen sich Abnutzungserscheinungen. Die Holzverkleidung ist neu zu streichen.
- Im Badezimmer fehlt die Verkleidung der Decke, nur die Unterkonstruktion ist vorhanden. Die Untersicht der Dacheindeckung im Badezimmer ist mit einer Verkleidung auszustatten.

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

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

Für die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen wird eine **Wertminderung** für Bauschäden und Baumängeln mit **rd. 15.000 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Vergleichs- und Sachwert).

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

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

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

Tatsächliches Baujahr:	1909
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025:	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes (Modernisierungen):	37 Jahre

Außenanlagen:

Über einen mit Betonsteinpflaster befestigten Weg erreicht man den Hauseingang. Rechts und links des Weges eine Rasenfläche. Ein gekiester kleiner Bereich zur Unterstellung der Mülltonnen hinter der Hecke.

Vor bzw. neben dem Hauseingang gibt es eine überdachte Betonfläche. Vor der Betonfläche wurde ein Beet mit Trockenmauer angelegt.

Grundstückseinfriedung mit Stabmattenzaun und Kirschlorbeerhecke.

Gartenhütte.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde eine Terrasse mit Waschbetonplattenbelag angelegt. Anschließend eine Stufe tiefer ein mit Betonsteinpflaster befestigter Bereich, von dem aus der Schuppen/Werkstatt erreicht wird. Außerdem dient diese Fläche als PKW-Stellplatz. Die Einfriedung erfolgt in dem Bereich mit Stabmattenzaun mit einem Einfahrtstor.

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

2.3 Massen und Flächen

Bruttogrundflächen (BGF):

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

Wohnhaus

KG:	$4,54 * 4,63 + 2,15 * 4,45 =$	30,59 m ²
EG:	$4,47 * 8,56 + 4,4 * 4,45 =$	57,84 m ²
OG	$4,47 * 8,56 + 2,15 * 4,45 =$	47,83 m ²
DG:	$3,2 * 8,56 =$	<u>27,39 m²</u>
		163,65 m ²

BGF Wohnhaus gesamt: **rd. 164,00 m²**

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines vor Ort aufgenommenen Aufmaßes ermittelt.

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

Erdgeschoss

Diele:	$3,77 * 1,81 - 0,97 * 2,77 =$	4,14 m ²
Bad:	$1,92 * 3,81 =$	+ 7,32 m ²
Wohnküche:	$3,88 * 4,02 + 3,09 * 0,09 =$	+ 15,88 m ²
Zimmer:	$3,88 * 3,9 - 0,28 * 0,34 =$	+ <u>15,04 m²</u>
		42,38 m²

Obergeschoss

Diele:	$1,04 * 4,13 - 1,77 * 0,56 =$	3,30 m ²
Zimmer:	$3,91 * 2,84 =$	+ 11,10 m ²
Zimmer:	$3,88 * 3,87 - 0,27 * 0,33 =$	+ <u>14,93 m²</u>
		29,33 m²

Tatsächliche Terrassenfläche: $2,51 * 4,41 = 11,07 \text{ m}^2$

Gesamt anrechenbar: $11,07 * 0,25 =$

2,77 m²

$42,38 \text{ m}^2 \text{ EG} + 29,33 \text{ m}^2 \text{ OG} + 2,77 \text{ m}^2 \text{ Terrasse} =$

74,48 m²

Wohnfläche gesamt:

rd. 74,50 m²

Hobbyraum Spitzboden

Zimmer: $8,11 * 2,45 - 0,35 * 0,42 - 0,6 * 1,24 - 0,5 * 7,51 - 0,9 * 7,51 * 0,5 =$

11,84 m²

rd. 12,00 m²

Wohn- und Hobbyraumfläche gesamt:

rd. 86,50 m²

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

Einfamilienhausgrundstücke können außerdem mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vergl. § 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. Diese Kaufpreise sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden bebauten Grundstücks anzupassen (§ 26 Abs.1 ImmoWertV).

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

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

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

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

3.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

3.2.1 Bodenrichtwert

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

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

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



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

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17863 in Essen - Kray,
Dickstraße 2, beträgt zum Stichtag 01.01.2025:

250,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück der angrenzenden Zone ist wie folgt definiert:

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

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

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

Die benachbarten Zonen haben andere Nutzungen. Es ist keine Anpassung vorzunehmen. Als Basiswert wird von **250 €/m²** ausgegangen.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 abgeleitet.

Von 2022 auf 2025 Jahr stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Aufgrund der allmeinen Marktlage wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **250 €/m** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 herangezogen.

Berücksichtigung der Baulast:

Auf dem Grundstück lastet eine Vereinigungsbaulast. Nach Auffassung des OLG Karlsruhe (Urteil vom 06.11.1991- 1U 128/91; NJW-RR 92, 1104) ist die Belastung des Grundstücks mit einer Baulast als Sachmangel zu sehen, der zu einem Minderungsrecht führt. Im Vergleich zum Richtwertgrundstück ohne Baulast ist das zu bewertende Grundstück benachteiligt, da es sich aus baurechtlicher Sicht nicht um ein eigenständiges Grundstück handelt, sondern ein Teilgrundstück des Gesamtgrundstückes, bestehend aus den auf Seite 13/14 aufgeführten Flurstücken, darstellt.

Es handelt sich vor allem um Auswirkungen bei genehmigungspflichtigen Änderungs- und Umbauarbeiten, die anderen Voraussetzungen unterliegen, als wenn es sich um ein eigenständiges Grundstück handelt. In einigen Genehmigungsfällen kann die Vereinigungsbaulast auch Vorteile, bzw. Vereinfachungen nach sich ziehen.

Als Wertminderung hält die Unterzeichnerin einen Abzug von 2 % vom Bodenrichtwert für angemessen:

Bodenwert = $250,00 \text{ €/m}^2 * 0,98 = 245,00 \text{ €/m}^2$, **rd. 245,00 €/m²**

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$213 \text{ m}^2 * 245,00 \text{ €/m}^2 =$ **52.185,00 €**

Bodenwert, Flurstück 1088: **rd. 52.000,00 €**

3.3 Sachwertermittlung

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

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

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

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2025:

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

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

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

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

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

Normalherstellungskosten

NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV, Nummer II)

Gebäudestandard

Nach Anlage 4 ImmoWertV, Nummer III

Baunebenkosten

In den NHK 2010 enthalten

Regionalfaktor

1,0 (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Korrekturfaktoren

Nach Anlage 4 ImmoWertV, Nummer I.3 wegen

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

Bezugsmaßstab

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

Nicht in der BGF erfasste besondere Bauteile

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

Außenanlagen

Prozentualer Ansatz für typischerweise vorhandene Hausanschlüsse, Terrasse und Einfriedung

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

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV)

Restnutzungsdauer

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

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

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

Baupreisindex

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

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

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Die Restnutzungsdauer wurde bei vorgegebener Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **37 Jahren** ermittelt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Sachwert Flurstück 1088, Einfamilienhaus

Einfamilienhaus

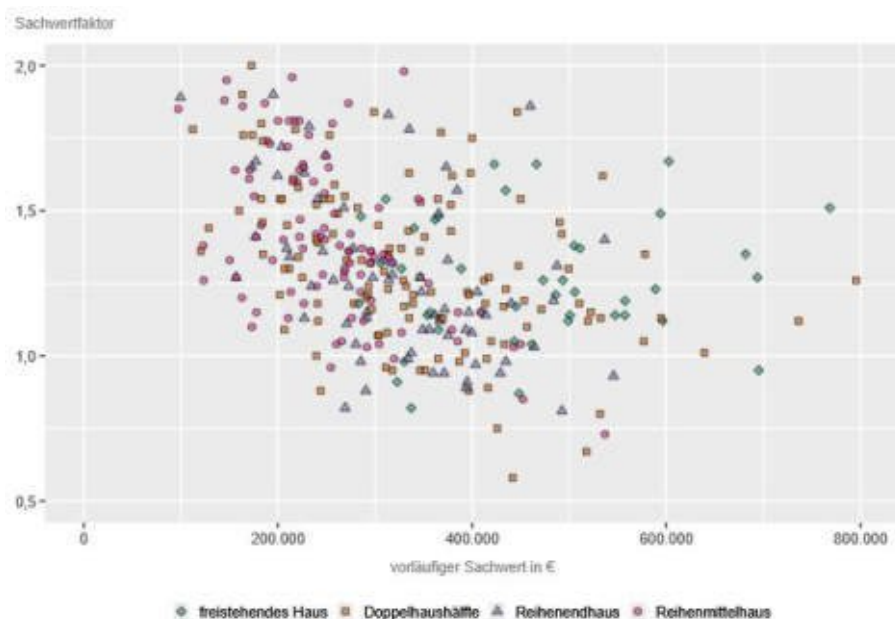
Bruttogrundfläche	164,00 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100),	770 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basis 2010)	1,896
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 * 1,896	1.459,92 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 164,00 m ² x 1.459,92 €/m ²	239.426,88 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 37 Jahre Restwert: Herstellungswert = 239.426,88 € * 0,4625	110.734,93 €
Besondere Einrichtungen, Zeitwert pauschal	+ 1.000,00 €
Besondere Bauteile, Zeitwert pauschal	+ <u>17.000,00 €</u>
	128.734,93 €
Gebäudewert des Einfamilienhauses	rd. 129.000,00 €

Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Einfamilienhaus	129.000,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal, 7 % gem. GMB	+ <u>rd. 10.000,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	139.000,00 €
Bodenwert	+ <u>52.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	191.000,00 €

Marktanpassung:

Vom Gutachterausschusses der Stadt Essen wurden auf der Grundlage des Kaufpreismaterials Zu- und Abschläge vom Sachwert beschlossen, mit denen die im Sachwertverfahren erhaltenen Ergebnisse für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke korrigiert werden können. Er liegt im vorliegenden Fall für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke ohne Reihenmittelhäuser bei 1,29 mit einer Standardabweichung von 0,24. Dabei ist zu beachten, dass je höher der vorläufige Sachwert ist, desto geringer ist der Sachwertfaktor, sh. Grafik aus dem GMB Essen. Der durchschnittliche Sachwertfaktor von 1,29 bezieht sich auf einen vorläufigen Sachwert von rd. 350.000 €. Bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 191.000 € ist der individuelle Sachwertfaktor deutlich zu erhöhen, siehe Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht Essen:



Vorteile sind die ruhige Lage in einer homogenen Siedlung und das grüne Umfeld. Unsicherheiten in Bezug auf notwendige Erhaltungskosten ist ein Faktor, der sich in einer Reduzierung des Sachwertfaktors äußern kann. Das Gebäude hat noch keine regenerativen Energien als Energieträger miteinbezogen. Aufgrund stark gestiegener Baukosten und Energiekosten sowie Erhöhung der Zinsen kam es ab Herbst 2022 zu tlw. erheblichen Preisrückgängen, gerade für energetisch nicht sanierte Häuser. Siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2024:

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

Und Grundstücksmarktbericht Essen 2025:

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

Der Sachwertfaktor wird mit 1,35 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $191.000,00 \text{ €} \cdot 1,35$ 257.850,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (sh. Seite 26/27) - 15.000,00 €
242.850,00 €

Marktangepasster Sachwert **rd. 243.000,00 €**

3.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Wie auf Seite 31/32 beschrieben, kommt im zu bewertenden Fall das **Vergleichsfaktorverfahren** zur Anwendung.

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

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

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

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

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

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



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

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

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

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

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

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

Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

Merkmal	Norm
Baujahr	1962
Wohnfläche	130 m ²
Gebäudestandard	mittel
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Modernisierung	nicht modernisiert
Baulandfläche	300 m ²

Im Folgenden sind die Merkmale näher erläutert:

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

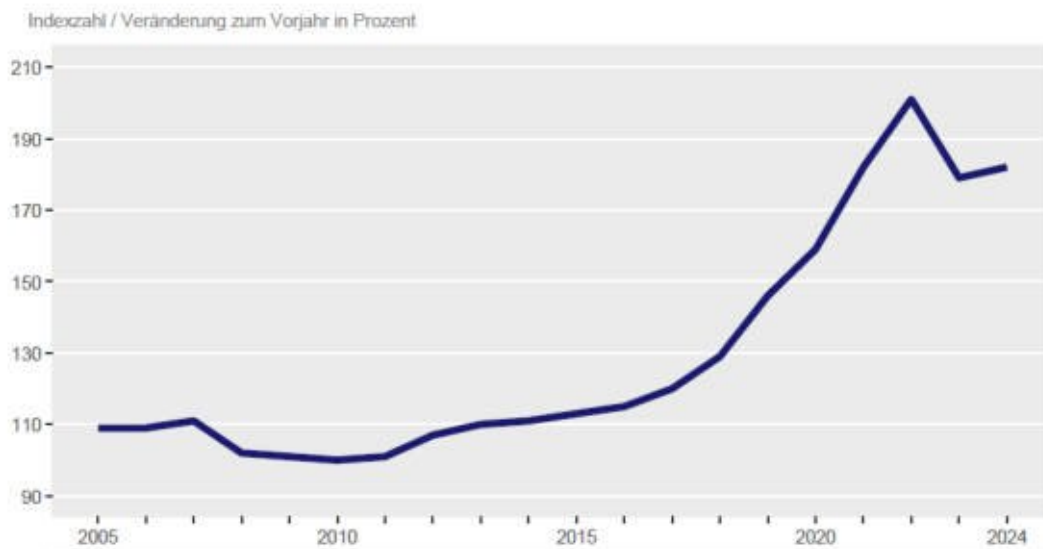
Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

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

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



3.4.1 Immobilienrichtwert

In der Zone des zu bewertenden Objektes gibt es einen Immobilienrichtwert Nr. 317863, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert der Zone 317863 ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Kray
Immobilienrichtwertnummer	317863
Immobilienrichtwert	2550 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2025
Teilmarkt	Reihen- und Doppelhäuser
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1962
Wohnfläche	130 m²
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Grundstücksgröße	300 m²
Sonstige Hinweise	
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

Tabelle 1: Richtwertdetails

3.4.2 Vergleichswert

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

Immobilienrichtwert			2.550,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	
Wertermittlungstichtag	01.01.2025	11.12.2025	1,00
Mikrolage			
Angepasster IRW			rd. 2.550,00 €/m²
Baujahr	1962	1909	1,00
Wohnfläche	130 m ²	86,5 m ²	1,094
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaus, bzw. Viererblock	1,00
Gebäudestandard	Mittel	Mittel	1,00
Vermietungssituation	Nicht vermietet	Nicht vermietet	1,00
Grundstücksgröße	300	213	0,957
Modernisierungsstandard	Nicht modernisiert	Modernisierungen	1,10
Summe Zu / Abschläge			2.550,00 €/m ² *1,094 *0,957 *1,10
Vorläufiger Vergleichswert			2.936,72 €/m ²
Weitere Abweichungen vom „Normobjekt“			
Angepasster Vergleichswert			rd. 2.940,00 €/m²
Multipliziert mit der Wohnfläche		86,5 m ²	254.310,00 €
BoG (sh. wie Sachwert)			- 15.000,00 €
Garage			239.310,00 €
Vergleichswert			rd. 239.000,00 €

3.5 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

3.5.1 Verkehrswert Flurstück 1088, Einfamilienhaus

Der Sachwert wurde mit rd. 243.000,00 € ermittelt.

Der Vergleichswert wurde mit rd. 239.000,00 € ermittelt.

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Sachwert mit 2/3 Gewichtung und 1/3 Gewichtung des Vergleichswertes, = **rd. 242.000 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 1-geschossiges Einfamilienwohnhaus, mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden, erstellt ursprünglich 1909 in Massivbauweise mit Satteldach.

In den letzten Jahren wurden einige Modernisierungen durchgeführt. U.a. wurde das Bad komplett erneuert. Es wurde eine neue Gas Brennwerttherme eingebaut incl. Erneuerung der Leitungen und der Heizkörper, Tlw. wurden auch Fenster erneuert, z.B. auch die Glas-Kunststofftüre zur Terrasse.

Insgesamt zeigt sich das Gebäude in einem überwiegend gepflegten Zustand. In Teilbereichen besteht ein leichter Instandhaltungsbedarf (vor allem Fassaden).

Die gesamte Wohn- und Hobbyfläche wurde mit rd. 86,5 m² ermittelt. Die Grundstücksgröße beträgt 213 m².

Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück in **45309 Essen, Dickstraße 2**, Gemarkung Kray, Flur 2, Flurstück 1088, Grundbuch von Kray Blatt 4251, wird zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 mit gerundet **242.000,00 €**

in Worten: zweihundertzweiundvierzigtausend Euro geschätzt.
(rd. 2.800 €/m² bei 86,5 m² Wohnfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 15.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 257.000,00 € (rd. 2.970 €/m² Wohnfläche). Dieser Wert liegt oberhalb des relativen Wertes für Einfamilienhäuser in Kray für das vorhandene Baujahr (mit Berücksichtigung der Modernisierungen), was aufgrund der geringen Wohnfläche gerechtfertigt ist. Siehe auch Auszug aus GMB 2023, Werte für 2022, die vergleichbar sind mit heutigem Preisniveau (keine Ableitung in 2024).

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngröße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2019	Neubau
Kray	Anzahl	6	8	9	4	—
	Median-KP [€/m ² WF]	2.561	2.348	2.833	2.797	—
	Max-KP [€/m ² WF]	4.066	3.442	3.556	3.181	—
	Min-KP [€/m ² WF]	1.545	1.270	2.266	1.226	—
	StAbw-KP [€/m ² WF]	1.075	695	464	906	—
	Median-WF [m ²]	88	111	130	136	—
	Median-Gfl [m ²]	260	410	272	302	—
	Median-Baujahr	1911	1968	1984	2000	—

Mülheim a.d. Ruhr, 30.01.2026

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel



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

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

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

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

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

Sprengnetter:

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

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

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

WertR: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.1006) 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).

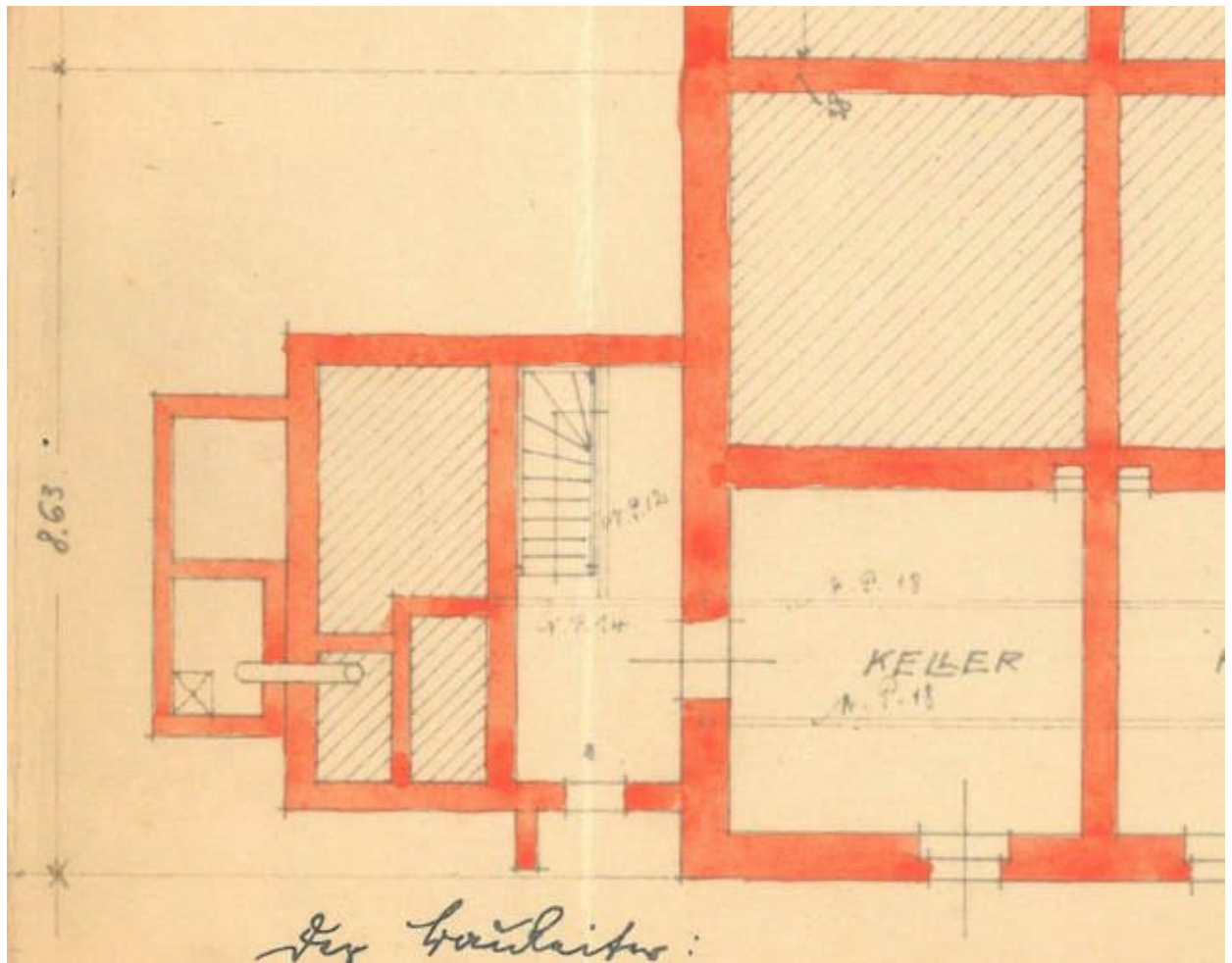
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

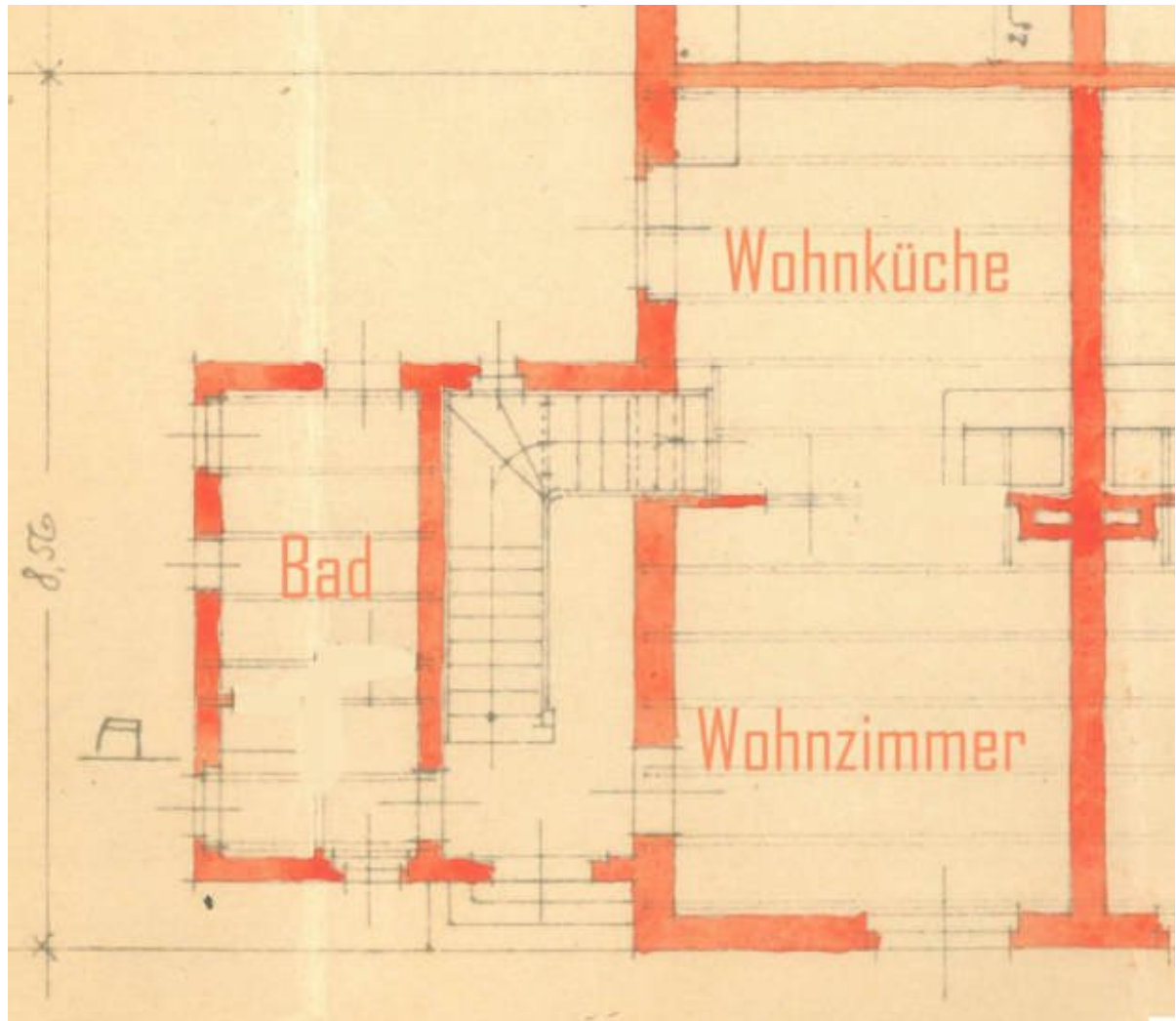
Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2

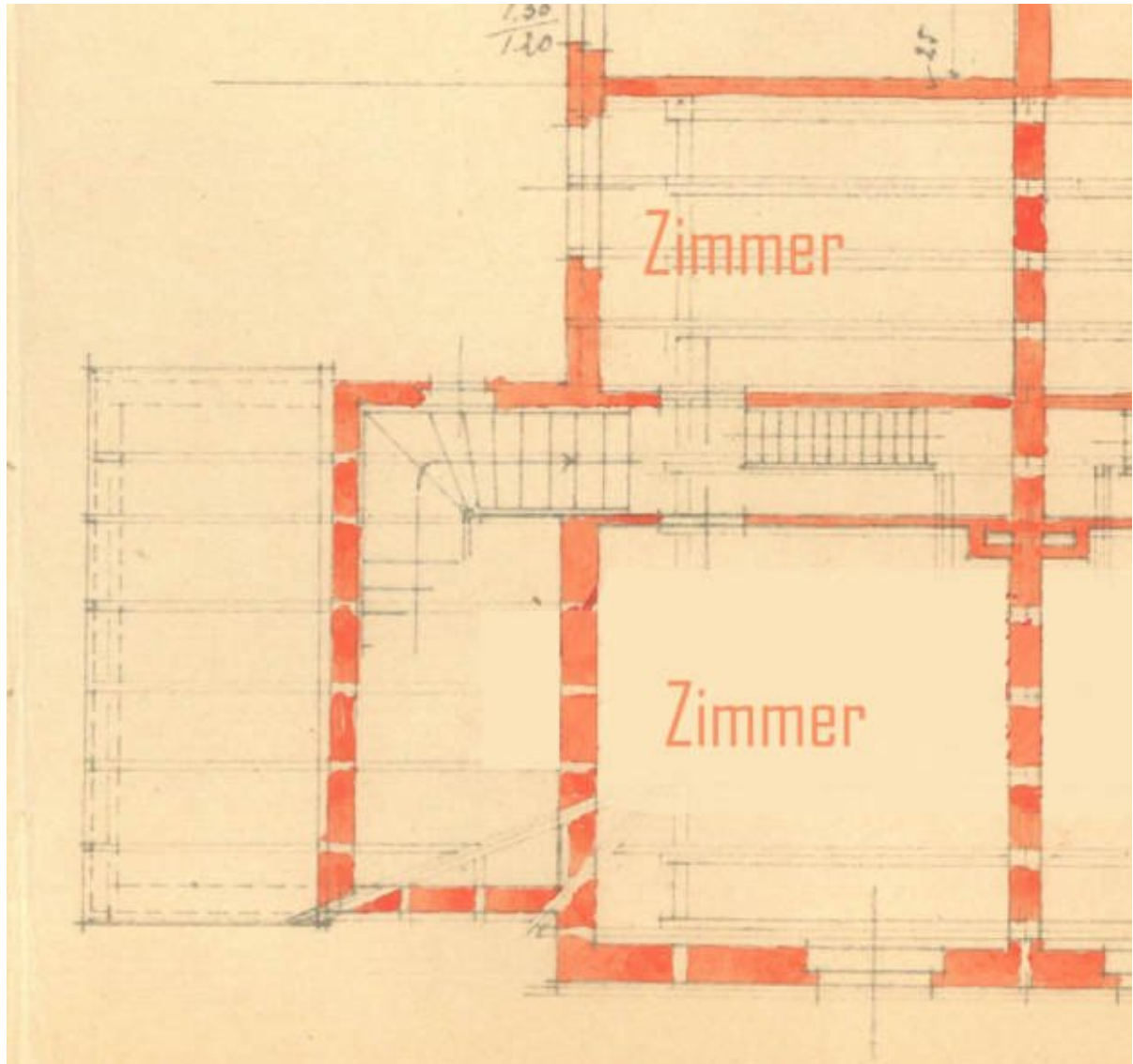


Dickstr. 2

Grundriss Kellergeschoss

**Dickstr. 2**

Grundriss Erdgeschoss

**Dickstr. 2**

Grundriss Dachgeschoss

Anlage 3

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Bonifacius 5“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ und über dem auf Bleierz und Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld „Bonifacius II“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Bonifacius 5“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Bonifacius II“ ist die E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen oder zentrale E-Mailadresse: mining@eon.com).

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

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

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsreich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich. 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.