

Dipl. - Ing. Dipl. - Des. Sabine Berchem

Vereidigte Sachverständige der IHK Essen/ Mülheim/ Oberhausen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Haskens Land 65 • 45355 Essen • Tel. : 02 01 / 61 41 160 • Fax : 02 01 / 61 41 163 • email: sb@sberchem.de



Gutachten

**über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.D. § 194 BauGB
anonymisiert**

Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftsnummer: 185 K 176/24



Objekt:	Frankenstraße/ Kruppallee in 45133 Essen Gemarkung Bredeney Flur 18, Flurstück 150
Objektart:	unbebautes Grundstück
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	22. April 2025
Verkehrswert, Marktwert	<u>€ 38.300,00</u>

Dipl. - Ing. Dipl. - Des. Sabine Berchem

Vereidigte Sachverständige der IHK Essen/ Mülheim/ Oberhausen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 Haskens Land 65 • 45355 Essen • Tel. : 02 01 / 61 41 160 • Fax : 02 01 / 61 41 163 • email: sb@sberchem.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung	3
I.1. Allgemeine Angaben	3
II. Grundstücksbeschreibung	4
II.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
II.2 Erschließungszustand	4
II.3 Gestalt und Form	5
II.4 Rechtliche Gegebenheiten	5
III. Verkehrswertermittlung	8
III.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	9
III.2 Bodenwertermittlung	10
IV. Verkehrswert	18
V. Verzeichnis der Anlagen	19
VI. Literaturverzeichnis	19
VII. Übersicht	20
VIII. Katasterplan	21
IX. Fotos	22

I. Aufgabenstellung

*Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichtes Essen vom 19.11.2024,
Geschäftsnummer 185 K 176/24*

„in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Bredeney Blatt 5433

*Lfd. Nr. 3 BV: Gemarkung Bredeney, Flur 18, Flurstück 150, Waldfläche, Frankenstr.,
Kruppallee, Größe 1.568 m²*

Eigentümer:

xxxxxxxxxxxxxx

*Soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG den Wert ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des
oben genannten Objekts eingeholt werden.“*

I.1. Allgemeine Angaben, Vorbemerkungen

- 1.1** das Gutachten stützt sich auf folgende Grundlagen:
- Lageplan
 - Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
 - Grundbuchauszug vom 21.10.2024
 - Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen
- 1.2** Auftraggeber:
Amtsgericht Essen, Abteilung 185
- 1.3** Aufgabe des Gutachtens:
s. Aufgabenstellung
- 1.4** Die Ortsbesichtigung erfolgte am: 22. April 2025
- 1.5** Teilnehmer:
Sabine Berchem
- 1.6** Wertermittlungsgrundlagen:
Wertermittlungsverordnung
Baugesetzbuch
Grundbuchauszug
einschlägige Fachliteratur
- 1.7** Ausfertigungen:
Das Gutachten besteht aus insgesamt 24 Seiten.
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für
meine Unterlagen.

II. Grundstücksbeschreibung

II.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:	Bundesland Nordrhein-Westfalen, mit rund 590.000 Einwohnern zählt Essen zu den zehn größten deutschen Städten. Drei Autobahnen und ein dichtes Schienennetz - IC- und ICE-Anschluss inklusive - sorgen für einen schnellen Personen- und Gütertransport. Die Mittelpunktfunktion der Stadt Essen in einem der größten Wirtschaftsräume Deutschlands und ihre Zentralität innerhalb eines vereinigten Europas sind für die Wirtschaft ein klarer Standortvorteil. Neun der hundert umsatzstärksten deutschen Unternehmen haben ihren Sitz in Essen, darunter die RWE AG, die Evonik Aktiengesellschaft, der Warenhauskonzern Karstadt, E.ON, die Hochtief AG und das Schuhunternehmen Deichmann. Die Messe Essen ist mit technischen Fachmessen und großen Publikumsausstellungen eine internationale Wirtschaftsdrehscheibe. Essen verbindet Urbanität mit Grün- und Erholungsflächen, unter anderem der Grugapark, und der Baldeneysee und seine Umgebung.
Mikrolage:	Die Liegenschaft befindet sich in Bredeney. Bredeney ist ein südlicher Stadtteil der Stadt Essen. Die angrenzenden Stadtteile sind im Süden Fischlaken und Werden, im Westen Schuir und Haarzopf, im Norden Margarethenhöhe, Rüttenscheid und Stadtwald. Das Verkehrsaufkommen ist zum Teil hoch, da die Bundesstraße 224 durch den Stadtteil Bredeney führt und direkter Anschluss an die A 52 besteht. Trotzdem liegen hier auch Essens ruhige Wohngegenden.
Verkehrslage, Entfernungen	Das zu bewertende Grundstück ist über die Frankenstraße, sowie fußläufig über die Kruppallee erschlossen. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum von Bredeney beträgt ca. 750 m und zur Innenstadt ca. 6,0 km. Gute Anbindung an den Individualverkehr. Die A 52 ist rund 1,4 km, die A 40 ist rund 4,6 km, die A40 ist rund 8,2 km und die B224 ist ca. 550 m entfernt.
Öffentl. Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle befindet sich in der Nähe.
Wohnlage:	Diese Lage wird der sehr guten Wohnlage zugeordnet.
Nutzungsart:	Laubmischwald
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße	überwiegend Wohnbebauung, Grün- und Laubwaldflächen
topographische Grundstückslage:	Das Gelände fällt in Richtung Nord-West deutlich ab (rund 4,5 m – 5,00 m). teilen.

III.2 Erschließungszustand

Straßenart:	2-spurige Straße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Asphaltiert, beidseitig Gehwege, zum Teil Parkstreifen parallel zur Fahrbahn
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück ist in Bezug auf Versorgungs- und Abwasserleitungen, soweit prüfbar, nicht erschlossen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	s. Lageplan

II.3 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 33,00 m
mittlere Tiefe:	ca. 46,00 m, 79,00 m
Grundstücksgröße:	1 568 m ²
Bemerkungen:	unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

II.4 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen: Im Bestandsverzeichnis Grundbuchs von Bredeney Blatt 5433 besteht keine Eintragung.

In Abt. II des Grundbuchs von Bredeney Blatt 5433 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd.-Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

(a) Duldung von:

Vorbereitung, Herstellung, Unterhaltung, Instandsetzung, dauernde Benutzung und ggfls. Erneuerung eines Abwasserkanals nebst Zubehör; Zulassung der Neuverlegung einer Abwasserleitung nebst Zubehör; Betreten und Befahren sowie Lagerung von Materialien und Geräten.

b) Unterlassen von Handlungen, welche die Arbeiten hindern oder erschweren oder die Anlage nebst Zubehör verändern oder beeinträchtigen.)

für die Entwässerung Essen GmbH (EEG), Essen.

Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligungen vom 30. Januar 2001,

19. September 2001 (UR-Nr. 161,1844/2001 Notar Jürgen Willuhn, Essen)

im Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 2 am 13. November 2001.

Lfd.-Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

(a) Duldung von:

Vorbereitung, Herstellung, Unterhaltung, Instandsetzung, dauernde Benutzung und ggfls. Erneuerung eines Abwasserkanals nebst Zubehör; Zulassung der Neuverlegung einer Abwasserleitung nebst Zubehör; Betreten und Befahren sowie Lagerung von Materialien und Geräten.

b) Unterlassen von Handlungen, welche die Arbeiten hindern oder erschweren oder die Anlage nebst Zubehör verändern oder beeinträchtigen.)

für die Thyssen Krupp AG, Düsseldorf.

Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligungen vom 30. Januar 2001,

19. September 2001 (UR-Nr. 161,1844/2001 Notar Jürgen Willuhn, Essen)

im Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 1 am 13. November 2001.

Lfd.-Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Essen, 185 K 176/24).

Da das Gutachten zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt wurde, wurde auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert, d.h. ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuches, ermittelt.

Anmerkung: *Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.*

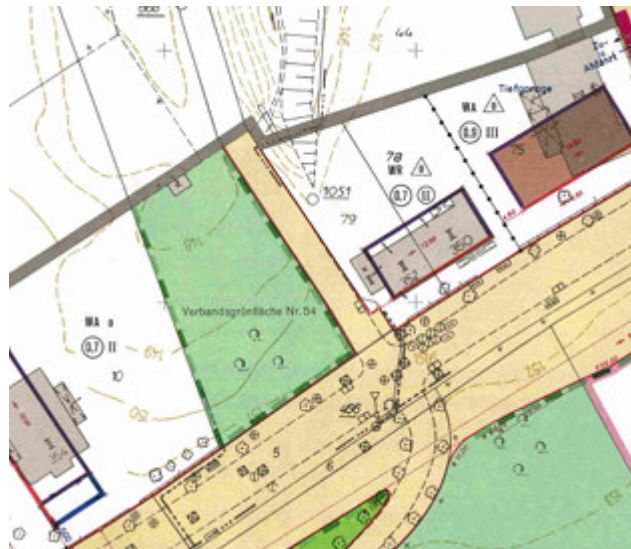
Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden und Untersuchungen angestellt.

Erschließungsbeiträge	Die Erschließungsbeiträge sind soweit bekannt abgegolten.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Für die Liegenschaft besteht keine Eintragung in das Baulastenverzeichnis.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungs- verfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Darstellung im Flächen-nutzungsplan:	In dem wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Waldfläche dargestellt (Verbindung zum Kruppwald).



Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Bebauungsplan Nr. 11/68 Frankenstraße, Datum des Inkrafttretens: 4.7.1970

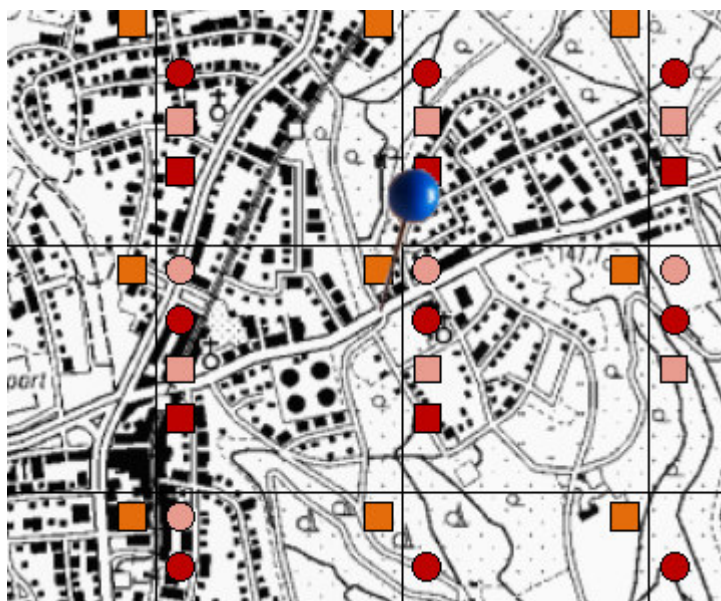







Verbandsgrünfläche Nr. 54

NRW-Umweltdaten
Lärmkataster



Gefährdungspotential
des Untergrundes in
NRW:



	bergbaubedingter Tagesbruch	Anzahl: 1
	verlassene Tagesöffnung	Anzahl: 1
	oberflächennaher Bergbau, belegt	bekannt
	tagesnaher Bergbau, möglich	bekannt
	Gasaustritt in Bohrungen	bekannt

Altlasten: Soweit bekannt besteht keine Eintragung in das Altlastenkataster.

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

III. Verkehrswertermittlung

für das Grundstück in
 45133 Essen, Frankenstraße/ Kruppallee

Gemarkung Bredeney

Flur	Flurstück	Größe
18	150	1 568,00 m ² Wald

zum Wertermittlungsstichtag: 22. April 2025

Begründung der Grundstücksaufteilung:

Aufgrund der Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeit wird die Besitzung in folgende
 –qualitativ unterschiedlich- zu beurteilende Teilflächen aufgeteilt:

Teilfläche A: 1 268 m²

Hierbei handelt es sich um den Flächenanteil der wertmäßig als außeragrarisches genutzte Freifläche beurteilt wird.

Teilfläche B: 300 m²

Hierbei handelt es sich um den Flächenanteil der wertmäßig als Wald beurteilt wird.

Amtliche Fläche in m²:	1568
Lagebezeichnung (verschlüsselt):	Frankenstr. (0511300000888) Kruppallee (0511300001825)
Tatsächliche Nutzung/m²:	Wald / 1568

Liegenschaftskataster

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

Die Verfahrenswahl richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles (§12 Abs. 1 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des Wertes bebauter Grundstücke stehen neben dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) das Ertragswertverfahren (§§ 27 -34) und das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) zur Verfügung. Der Bodenwert wird in der Regel durch Preisvergleich ermittelt gem. § 40 ImmoWertV. Hierbei können auch geeignete, aus Vergleichskaufpreisen abgeleitete Richtwerte herangezogen werden. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies und nach dem Kommunalabgabengesetz kanalanschlussbeitragsfreies Grundstück im unbebauten Zustand. Die in diesem Wertgutachten verwendeten Geschossflächenzahlen (GFZ) beziehen sich auf die Definitionen der Baunutzungsverordnung von 1986.

Die Auswahl der Bewertungsverfahren hängt von Verhältnissen des jeweiligen Falles ab. Soweit Ertragsverhältnisse verkehrsüblicherweise für ein Objekt von entscheidender Bedeutung sind, wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens nicht verzichtet werden können.

Bei der Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren werden unter Beachtung der § 31 ImmoWertV Mieten und Pachten zugrunde gelegt, die unter Berücksichtigung des Zustandes angemessen und nachhaltig erzielbar waren.

Die sicherste Bestimmung des Verkehrswertes ist durch Vergleichswertverfahren gegeben, wenn hierzu ausreichende Werte zur Verfügung stehen.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 39) zu berücksichtigen. (2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38) zu ermitteln.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

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 der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

IV.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens und des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Diese Verfahren tragen den hier vorliegenden Gegebenheiten am besten Rechnung; die zugrunde zu legenden Einzelansätze beruhen auf Erfahrungssätzen, die mit Hilfe von Vergleichen und Marktanalysen abgeleitet sind.

Die bei dem Vergleichswertverfahren zugrunde gelegten Einzelansätze beruhen auf Erfahrungssätzen, die mit Hilfe von Vergleichen und umfangreichen Marktanalysen durch den Gutachterausschuss der Stadt Essen abgeleitet sind.

Der Wert des Grundes und Bodens wird nach dem Vergleichswertverfahren unter Verwendung von Bodenrichtwerten abgeleitet. Die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften des zu beurteilenden Grundstücks, insbesondere Unterschiedlichkeiten der Lage sowie der baulichen und wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit, werden marktkonform berücksichtigt.

Insbesondere ist hierbei die unterschiedliche bauliche Nutzbarkeit des Grundstückes zu beurteilen, wofür im Wege einer durchgreifenden Marktanalyse Umrechnungskoeffizienten ermittelt und vom Gutachterausschuss der Stadt Essen veröffentlicht wurden.

IV.2 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke – mit Ausnahme der in den „Bodenrichtwerte-Details“ entsprechend gekennzeichneten Villengebiete – beziehen sich auf eine Baulandtiefe **bis zu 40 m**. Gemäß § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, vgl. Abb. 1.

Wertansätze für sonstige Teilflächen - Nichtbauland - können dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen (Kapitel 4) entnommen werden.

Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

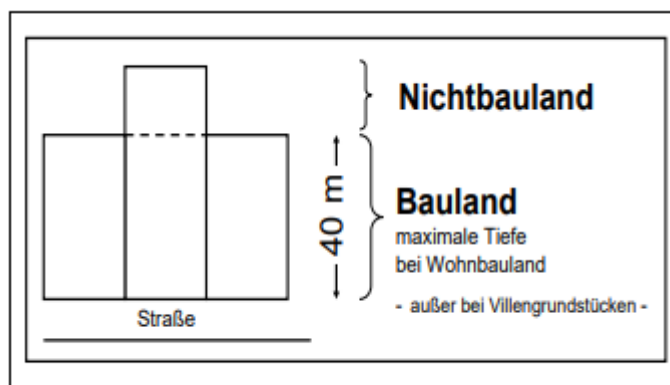


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

Ein- und zweigeschossige Bauweise (Blaue Bodenrichtwerte)

Die überwiegende Nutzung in der Zone ist die Bebauung oder Bebaubarkeit der Grundstücke mit Ein- und Zwei-Familienhäusern. Die Baulandtiefe beträgt bis zu 40 m, vgl. auch Abb. 1. Die Zahl der Vollgeschosse beschreibt die in der Zone anzutreffenden durchschnittlichen Verhältnisse.

Die Anwendung der Bodenrichtwerte in Villengebieten bedarf einer besonderen sachverständigen Würdigung.

Mehrgeschossige Bauweise (Rote Bodenrichtwerte)

Die überwiegende Nutzung in der Zone ist die Bebauung oder Bebaubarkeit der Grundstücke mit zwei- und mehrgeschossigen Wohngebäuden in Form von Mehrfamilienhäusern oder die Mischnutzung (MI- oder MK-Gebiet). Die Baulandtiefe beträgt bis zu 40 m, vgl. auch Abb. 1. Die Zahl der Vollgeschosse beschreibt die in der Zone anzutreffenden durchschnittlichen Verhältnisse.

Zusätzlich ist den beschreibenden Merkmalen zu entnehmen, ob der Bodenrichtwert durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern oder in Form von Wohnungs- und Teileigentum geprägt ist.

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass in den letzten Jahren unbebaute Grundstücke auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Wohnungs- und Teileigentum errichtet werden, je nach Lage und baulicher Ausnutzbarkeit bis zu 30% über dem jeweiligen Bodenrichtwert, der durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern geprägt ist, gehandelt werden.

Bodenrichtwerte für Nichtbauland

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (braune Bodenrichtwerte)

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wurden jeweils „braune“ Bodenrichtwerte für Ackerland und ackerfähiges Grünland (A) sowie Dauergrünland (GR) ermittelt. Mit der Darstellung des Bodenrichtwerts ist keine qualitative Aussage verbunden, welche Nutzung im Einzelfall möglich ist. Gemäß § 14 Absatz 4 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ohne den Wertanteil für den Aufwuchs ausgewiesen. Für die Zuordnung zu den Kategorien „Ackerland“ bzw. „Grünland“ sind die nachhaltigen Nutzungsmöglichkeiten und ggf. die Einstufung nach der im Liegenschaftskataster enthaltenen Bodenschätzung maßgeblich.

Die Bodenrichtwerte stellen das im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr orts- und marktübliche Preisniveau dar. Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke gelten für Flächengrößen ab 1 ha, d.h. für Flächen, deren Verkauf wegen ihrer Größe dem Genehmigungsvorbehalt des nordrhein-westfälischen Ausführungsgesetzes zum Grundstücksverkehrsgesetz unterliegen. Kleinere Flächen der Landwirtschaft, die sich durch ihre landschaftliche Lage, ihre Nähe zu Siedlungsgebieten, ihre Verkehrsanbindung oder ihre Nutzung auch für außerlandwirtschaftliche Zwecke eignen, werden zum Teil zu deutlich abweichenden Preisen gehandelt, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine hierhin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung zu erwarten ist. Nicht anzuwenden sind die Werte auf Flächen, die durch planungsrechtliche oder sonstige Festsetzungen oder Vorgaben oder durch landschafts- oder naturschutzrechtliche Bestimmungen wertrelevant eingeschränkt oder aufgewertet sind. Ebenfalls nicht heranzuziehen sind sie für landwirtschaftliche Hofstellen, Altenteile und Grundstücke mit sonstigen baulichen Anlagen im Außenbereich. Für solche Flächen ist in der Regel eine sachverständige Einschätzung der Grundstücksqualität sowie der weiteren wertrelevanten Eigenschaften erforderlich.

Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (grüne Bodenrichtwerte)

Für Flächen der Forstwirtschaft wurden „grüne“ Bodenrichtwerte ermittelt. Gemäß § 14 Absatz 4 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ohne den Wertanteil für den Aufwuchs ausgewiesen.

Als Sonstige Flächen genutzte Grundstücke (türkise Bodenrichtwerte)

Für sonstigen Flächen wie Dauerkleingärten, Friedhöfe, Freiflächen, Parkanlagen und Messe Parkplätze wurden Bodenrichtwertzonen ermittelt und teilweise als „türkise“ Bodenrichtwertzonen ausgewiesen.

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

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

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2025 wie folgt geschätzt:

Teilfläche A:

Ausweisung in der Bodenrichtwertkarte



Der Bodenrichtwert beträgt in der Stadt Essen (BRW-Nr.: 17648)
 zum Stichtag 01.01.2025 = 570,00 €/m²

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = I-II

Grundstückstiefe = 40 m

Der Bodenrichtwert beträgt in der Stadt Essen (BRW-Nr.: 17116)
 zum Stichtag 01.01.2025 = 580,00 €/m²

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche

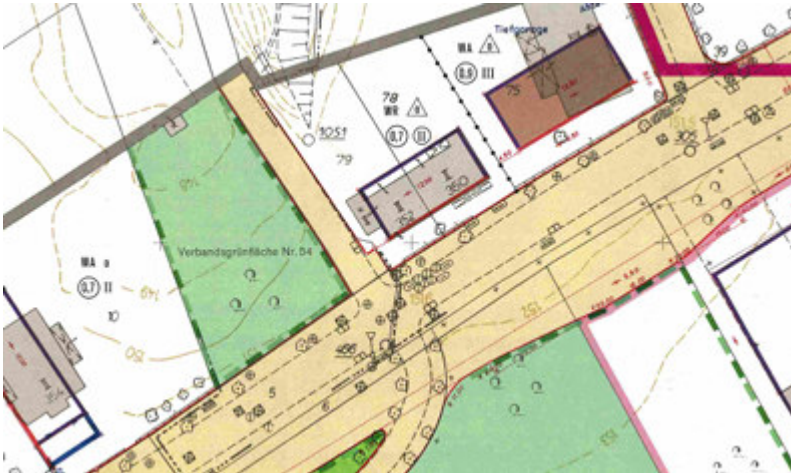
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand = frei

Anzahl der Vollgeschosse = II-IV

Grundstückstiefe = 40 m

Die Teilfläche A des zu bewertende Grundstücks ist in dem Bebauungsplan Nr. 11/68 Frankenstraße (Datum des Inkrafttretens: 4.7.1970) als Verbandsgrünfläche Nr. 54 festgesetzt.

Gemäß Auskunft des Planungsamtes der Stadt Essen, ist derzeit unter Berücksichtigung des bestehenden Grünzugs eine Änderung des Bebauungsplans in dem zu bewertenden Bereich **nicht** vorgesehen bzw. geplant.



Landschaftsschutzgebiet: LSG 4508-0017 **Gebietsname: LSG-Stadtwald**

Schutzziel:

Die Festsetzung erfolgt nach § 21 LG insbesondere wegen der Bedeutung des Gebietes für

- a) die Erholung,
- b) den Arten- und Biotopschutz,
- c) das Klima,
- d) den Immissionsschutz,
- e) den Boden- und Erosionsschutz,
- f) den Grundwasserschutz und die Grundwasserneubildung sowie wegen
- g) der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes.

Verwaltungstechnische Angaben

Schutzstatus: LSG, bestehend, **Verfahrensstand:** LP rechtskräftig,

Gültigkeit: Inkraft seit: 1992, **Amtsblatt / LP:** LP Essen (1992-04-10)

Eine zentrale Aufgabe des Regionalverbandes Ruhr ist die Sicherung und Weiterentwicklung von Grün-, Wasser-, Wald- und sonstigen von der Bebauung freizuhaltenen Flächen mit überörtlicher Bedeutung für die Erholung und zur Erhaltung eines ausgewogenen Naturhaushaltes (Verbandsgrünflächen). Quelle Regionalverband Ruhr

4.2.1.2 Außeragrarisch genutzte Freiflächen

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

	Anzahl	Wertansatz in % des Ackerlandwertes			Fläche [m²]		
		Median	von	bis	Median	von	bis
Flächen ≤ 1.500 m²	50	340	80	875	550	70	1.300
Flächen > 1.500 m² und < 10.000 m²	18	206	54	400	3.170	1.700	9.860
Flächen ≥ 10.000 m²	10	125	18	430	20.150	10.120	37.130

Tabelle 4.5: Kaufpreise für außeragrarisch genutzte Freiflächen

GMB Essen



Dipl. - Ing. Dipl. - Des. Sabine Berchem

Vereidigte Sachverständige der IHK Essen/ Mülheim/ Oberhausen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 Haskens Land 65 • 45355 Essen • Tel. : 02 01 / 61 41 160 • Fax : 02 01 / 61 41 163 • email: sb@sberchem.de

Der Bodenrichtwert beträgt in der Stadt Essen für Ackerland (BRW-Nr.: 60159)
 beträgt zum Stichtag 01.01.2025 = 7,50 €/m²

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart = Acker

In Anlehnung an die Auswertung des Gutachterausschusses, unter Berücksichtigung der Insellage zwischen den unmittelbar angrenzenden allgemeinen und reinen Wohngebiet und der Erschließung (unmittelbare Lage an der Frankenstraße), halte ich 400 % des Wertes für Ackerland für sachgerecht.

$$7,50 \text{ €/m}^2 \cdot 400/100 = 30,00 \text{ €/m}^2$$

- Freizeit- und Erholungsfläche

$$1\,268,00 \text{ m}^2 \cdot 30,00 \text{ €/m}^2 = 38\,040 \text{ €}$$

Grundstücksgröße: **1 268,00 m²** Bodenwert unbelastet: rund **38 000 €**

Der Wert von Bauerwartungsland liegt je nach „Stufe“ zw. 15 und 70 % des **erschließungsbeitragspflichtigen** angrenzenden Bodenwertniveaus.

Stufe	Merkmale	Wertanteil vom baureifen Land
Bauerwartungsland		
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit möglich	15 % - 40 %
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 % - 50 %
3	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen	35 % - 60 %
4	Bebauungsplan aufgestellt. Je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	50 % - 70 %

Quelle Gerady/Möckel

Die zu bewertende Teilfläche ist sowohl über die Frankenstraße als auch über die Kruppallee (Fußweg) erschlossen. Die Fläche in östlicher Richtung der Kruppallee ist im Bebauungsplan als reines Wohngebiet mit einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung ausgewiesen, die Fläche westlich des Flurstücks ist als allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung ausgewiesen.

Aus sachverständiger Sicht kann hier, unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, maximal subjektives Bauerwartungsland angenommen werden. Die Fläche ist im Bebauungsplan als Verbandsgrünfläche festgesetzt. Bei einer erforderlichen Änderung des Bebauungsplans sind neben den Planungskosten weitere Kosten für Gutachten unter anderem für eine natur- und artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Den Auswertungen entsprechend, unter Beachtung der erforderlichen Kosten, einer unterstellten Wartezeit von mindestens 5 Jahren sowie dem Risiko und den Erschließungskosten (Medien), halte ich zum Stichtag 5% des aktuellen Bodenrichtwertes von 580 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) für angemessen.

$$580,00 \text{ €/m}^2 \cdot 0,05 = 29,00 \text{ €/m}^2$$

- Bauerwartungsland

$$1\,268,00 \text{ m}^2 \cdot 29,00 \text{ €/m}^2 = 36\,772 \text{ €}$$

Grundstücksgröße: **1 268,00 m²** Bodenwert unbelastet: rund **37 000 €**

Teilfläche B:

Hierbei handelt es sich um den Flächenanteil der wertmäßig als Wald beurteilt wird.

Rund 300 m² der zu bewertenden Fläche liegen in dem Bereich schutzwürdiger Biotop.

Kataster schutzwürdiger Biotop (BK)

BK-4507-0077 Wald östlich der Bredeneyer Straße

Objektbeschreibung:

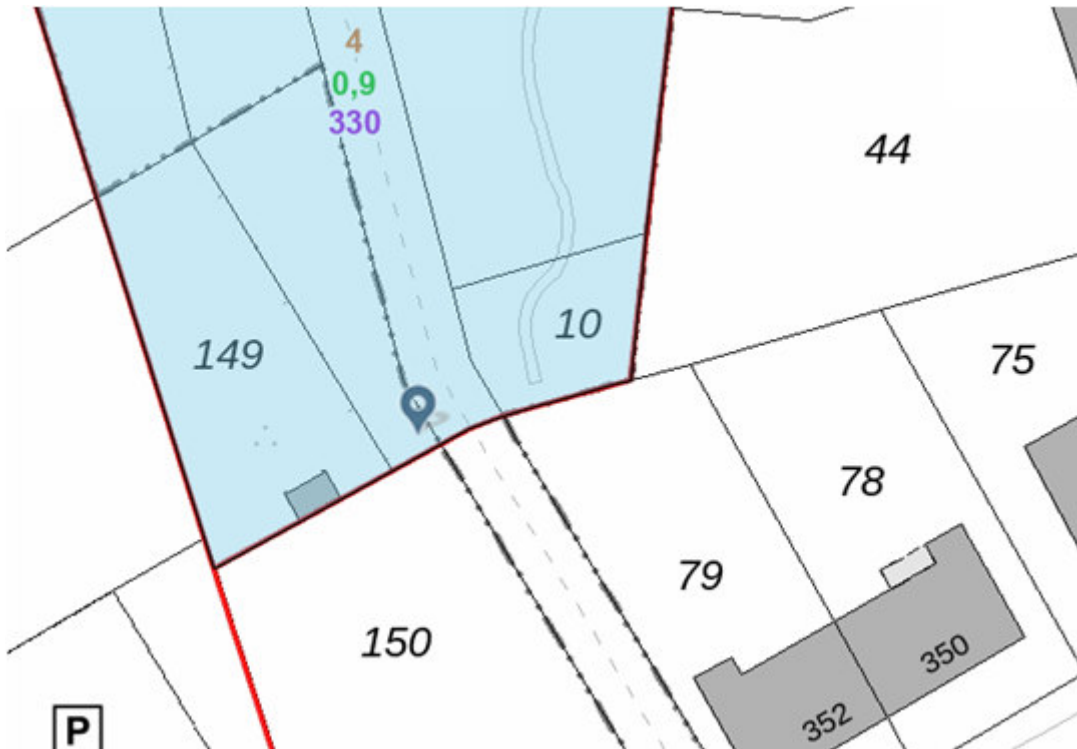
Das Gebiet befindet sich im Bereich der südlichen Essener Innenstadt angrenzend an das BK Stadtwald. Es umfasst ein kleines, tief eingeschnittenes Bachtal mit bewaldeten Hängen, das von Süd nach Nord entwässert. Der Talgrund wird größtenteils von Eschenbeständen eingenommen, weiter im südlichen Bereich kommen mehr Buche und Erle dazu. Der Bach ist größtenteils ausgebaut, im südlichen Bereich aber naturbelassen. Hier befindet sich auch ein schmaler Bereich mit niedrigwüchsigen Röhrichtbeständen. Die Talhänge sind von Buche bestanden, am nördlichen Hang befindet sich eine Pappelreihe sowie ein Bereich mit Jungwuchs. Angrenzend an das Gebiet liegt Wohnbebauung. Wertbestimmend ist der Biotopkomplex bestehend aus Bachlauf mit seinen Feuchtbereichen sowie den Laubholzbeständen. Er stellt im Bereich der Essener Innenstadt ein wichtiges Refugialbiotop dar und ist daher schützenswert im Sinne der Schutzzielkonzeption für den Naturraum. Dazu besteht Anschluss an weitere Laubwaldkomplexe entlang des nördlichen Ufers des Baldeneysees. Beeinträchtigungen sind durch Eutrophierung sowie durch Trittschäden und Müllablagerungen zu erkennen. Das Gebiet hat wertvolle Funktion als Vernetzungsbiotop im Verbund der Laubwaldstandorte im Bereich des Essener Südens. Das Gebiet hat damit für den Biotopverbund eine besondere Bedeutung.

Schutzziel:

Erhalt eines Bachtals mit Waldresten im dicht besiedelten Bereich der Essener Innenstadt



Quelle Biokataster NRW



Der Bodenrichtwert beträgt in der Stadt Essen (BRW-Nr.: 66401)
 zum Stichtag 01.01.2025 = 0,90 €/m²

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart = forstwirtschaftliche Fläche

Die Teilfläche entspricht hinreichend dem Bodenrichtwert.

- Waldfläche

$$300,00 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ €/m}^2 = 270 \text{ €}$$

Grundstücksgröße: **300,00 m²** Bodenwert unbelastet: rund **300 €**

Dipl. - Ing. Dipl. - Des. Sabine Berchem

Vereidigte Sachverständige der IHK Essen/ Mülheim/ Oberhausen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 Haskens Land 65 • 45355 Essen • Tel. : 02 01 / 61 41 160 • Fax : 02 01 / 61 41 163 • email: sb@sberchem.de

IV. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Vergleichswertes liegen.

Verkehrswert für das Grundstück in
 45133 Essen, Frankenstraße/ Kruppallee

Gemarkung Bredeney

Flur	Flurstück	Größe
18	150	1 568,00 m ²

zum Wertermittlungstichtag: 22. April 2025

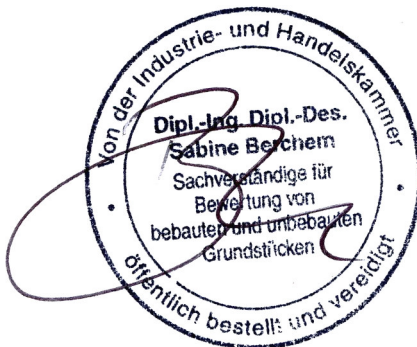
38 300 €

in Worten: achtunddreißigtausend dreihundert EURO

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Essen, 28.06.2025

 Sabine Berchem

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.

IX. Lageplan