

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

15.09.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 183 K 015/25



Objekte: Mit einem **Zweifamilienhaus** bebautes Grundstück in
45357 Essen, Luthestraße 5,
Gemarkung Dellwig, Flur 3, Flurstück 299,
Grundbuch Dellwig von Blatt 1315

Verkehrswert bei Einzelveräußerung: 434.000,00 Euro

Mit einem **Einfamilienhaus** bebautes Grundstück in
45357 Essen, Luthestraße 7,
Gemarkung Dellwig, Flur 3, Flurstück 298,
Grundbuch Dellwig von Blatt 1315

Verkehrswert bei Einzelveräußerung: 450.000,00 Euro

Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag): 30.06.2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
C. Vorbemerkungen	5
1. Grundstücksbeschreibung	6
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	6
1.2 Gestalt und Form	12
1.3 Erschließungszustand	13
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	15
2. Gebäudebeschreibung	19
2.1 Fotoreportage	20
2.2 Ausführung und Ausstattung	33
2.3 Massen und Flächen	44
3. Verkehrswertermittlung	48
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	48
3.2 Bodenwertermittlung	50
3.2.1 Bodenrichtwert	50
3.2.3 Bodenwert Flurstück 299, Haus Nr. 5	52
3.2.2 Bodenwert Flurstück 298, Haus Nr. 7	52
3.3 Sachwertermittlung	53
3.3.1 Sachwert Flurstück 299, Haus Nr. 5	58
3.3.2 Sachwert Flurstück 298, Haus Nr. 7	60
3.4 Vergleichswertverfahren	62
3.4.1 Immobilienrichtwert	65
3.4.2 Vergleichswert Haus Nr. 5	66
3.4.3 Vergleichswert Haus Nr. 7	67
3.5 Ableitung der Verkehrswerte	68
3.5.1 Verkehrswert Haus Nr. 5, Zweifamilienhaus	68
3.5.2 Verkehrswert Haus Nr. 7, Einfamilienhaus	70

Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 06.05.2025:

Geschäftsnr. 183 K 015/25:

„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an den Grundbesitzen in der Gemarkung Dellwig

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Dellwig Blatt 1315

BV lfd. Nr. 4

Gemarkung Dellwig, Flur 3, Flurstück 298, Wohnbaufläche, Luthestraße 7, Größe: 684 m².

BV lfd. Nr. 5

Gemarkung Dellwig, Flur 3, Flurstück 299, Wohnbaufläche, Luthestraße 5, Größe: 587 m².

vormals

Grundbuch von Dellwig Blatt 1315

BV lfd. Nr. 3

Gemarkung Dellwig, Flur 3, Flurstück 272, Gebäude und Freifläche, Luthestraße 5,7, Größe: 1.267 m².

Eigentümer:

- a)
- b)

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

Zur Sachverständigen wird bestellt:

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

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.

Das Gutachten soll den Wert jedes Grundstücks gesondert ausweisen.

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

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßen und Verkehr der Stadt Essen vom 16.07.2025.
 - 1.2 Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation: <https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/> und Schreiben der Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.06.2025.
 - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Essen, Flurkarte, vom 27.05.2025.
 - 1.4 Schreiben des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen, Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 16.06.2025.
 - 1.5 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 26.05.2025.
 - 1.6 Schreiben der Stadt Essen, Einwohneramt, vom 26.05.2025.
 - 1.7 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.8 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Dellwig Blatt 1315 vom 15.05.2025.
 - 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2025.
 - 1.10 Auskunft über das Geoportal Essen zum planungsrechtlichen Zustand: <https://geoportal.essen.de/planenbauen/>
 - 1.11 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.12 Einsicht in die Hausakten der Stadt Essen.
 - 1.13 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen: <https://geoportal.essen.de/laermkarte/>
 - 1.14 Einsicht in die Starkregenkarte: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 30.06.2025.
Teilnehmer:
Die Eigentümer.
Eine Verwandte der Familie.
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Dipl.-Ing. Ingo Heppner – Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
 - 2.2 Arbeiten die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. I. Heppner erstellt wurden:
Fotoreportage und Assistenz beim Erstellen eines Aufmaßes am Ortstermin.
3. Eigentümer:

4. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der 30.06.2025 festgelegt.
5. Ausfertigungen.
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 72 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit 5 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion

C. Vorbemerkungen

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

Bei der zu bewertenden Bebauung handelt es sich um jeweils ein Zweifamilienhaus und einem Einfamilienhaus, welche sich jeweils auf einem eigenen Flurstück befinden, aber noch in einem gemeinsamen Grundbuchblatt eingetragen sind. Es handelt sich deshalb um 2 eigene wirtschaftliche Einheiten. Hier sind jedoch noch jeweils eigene Grundbücher anzulegen.

Eine getrennte Veräußerung jeweils eines Grundstücks ist wahrscheinlicher, da es sich um Sachwertobjekte handelt, die überwiegend zur Eigennutzung erworben werden. Das Interesse und damit die Zahl der Kaufinteressenten an einem Objekt ist deshalb größer als an beiden Objekten zusammen.

Aus dem Grunde wäre auch der Wert bei Gesamtveräußerung geringer als die Summe der Einzelwerte, selbst wenn noch separate Grundbücher angelegt werden müssen. Deshalb entfällt eine Ausweisung des Gesamtwertes beider Grundstücke.

Lage, Entfernungen:

Essen - Dellwig.

Dellwig ist ein nordwestlicher Stadtteil der Stadt Essen. Er grenzt nach Norden und Westen fast unmittelbar an die Städte Bottrop und Oberhausen. Dellwig ist teils von dichter Wohnbebauung mit Grünflächen, teils von größeren Gewerbegebieten geprägt. Am Rhein-Herne-Kanal bieten Rad- und Wanderwege etwas Naherholung. Am ehemaligen Verschiebebahnhof Frintrop sind heute auf etwa 25 Hektar Spazierwege im Grünen entstanden.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Norden in ca. 2,7 km Entfernung an der Autobahnauffahrt Bottrop-Süd zur A42.

Das Stadtteilzentrum Borbeck ist in ca. 3 km zu erreichen. Die Entfernung zum Zentrum von Essen beträgt ca. 7,5 km, zum Hauptbahnhof 8,5 km.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel der Stadt Essen 2022, Lageklasse 2 (Faktor 0,94).

Einkaufsmöglichkeiten sind an der Hauptverkehrsstraße, der Donnerstraße in ca. 400 m Entfernung vorhanden. Hier befinden sich auch eine S-Bahnhaltestelle sowie Straßenbahnverbindungen.

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

Die *Luthestraße* ist in dem Bereich der zu bewertenden Grundstücke zum vorwiegenden Teil mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise bebaut.

Immissionen:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Einflussbereich der vielbefahrenen Straße *Reuenberg*, sodass mit leicht erhöhten Lärm- und Geruchsmissionen zu rechnen ist.

Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegen die zu bewertenden Grundstücke in einem Bereich mit einer erhöhten Belastung. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 20.10.2010 hat keine Grenz- oder

Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmaktionsplanung gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt.

Auszug aus den Informationen zur aktuellen Lärmkarte:

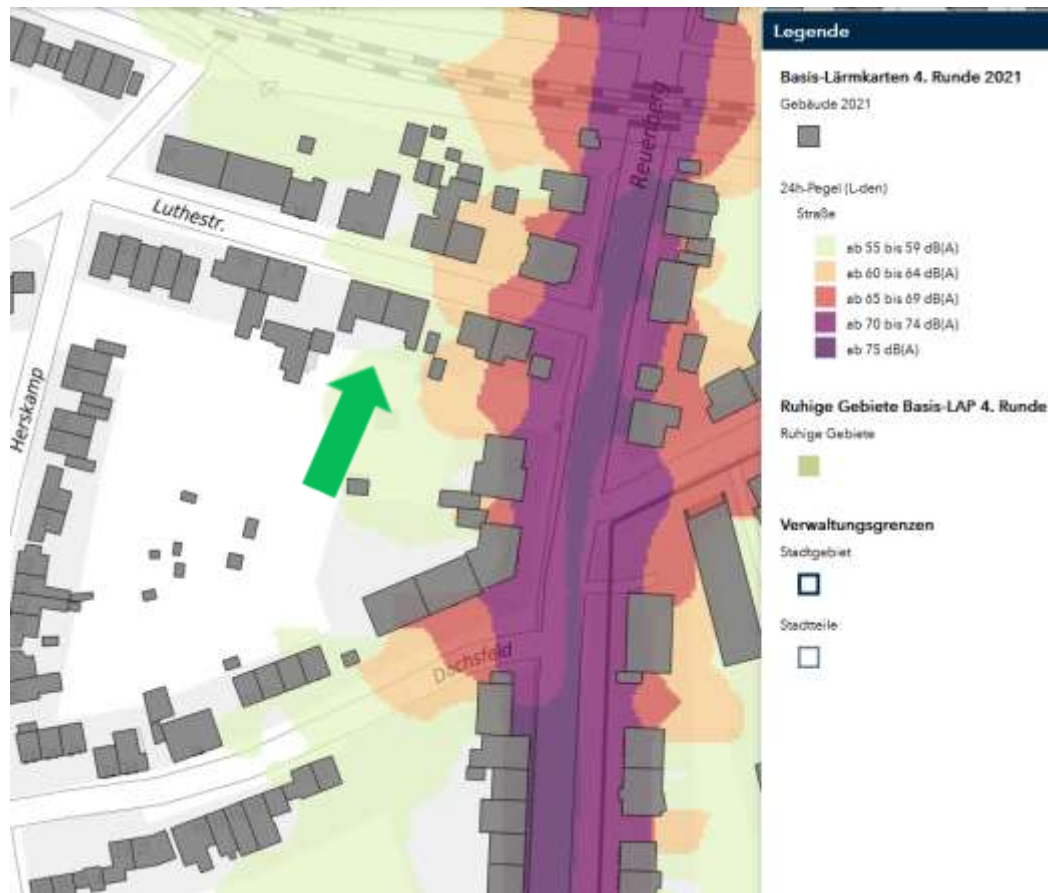
Nach EU-Umgebungslärmrichtlinie müssen in allen Ballungsräumen über 100.000 Einwohner Lärmbelastungen der Bevölkerung in Lärmkarten dargestellt werden, wenn diese 55 dB(A) im Tagesmittel oder 50 dB(A) nachts überschreiten. Dabei wird nach folgenden Lärmarten unterschieden:

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

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

Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel ca. 55 bis 59 dB(A) für den Straßenlärm 24 Stunden. Hiervon sind jedoch nur die Seiten- und Vorderfassade betroffen.

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



Starkregenereignisse:

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



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

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

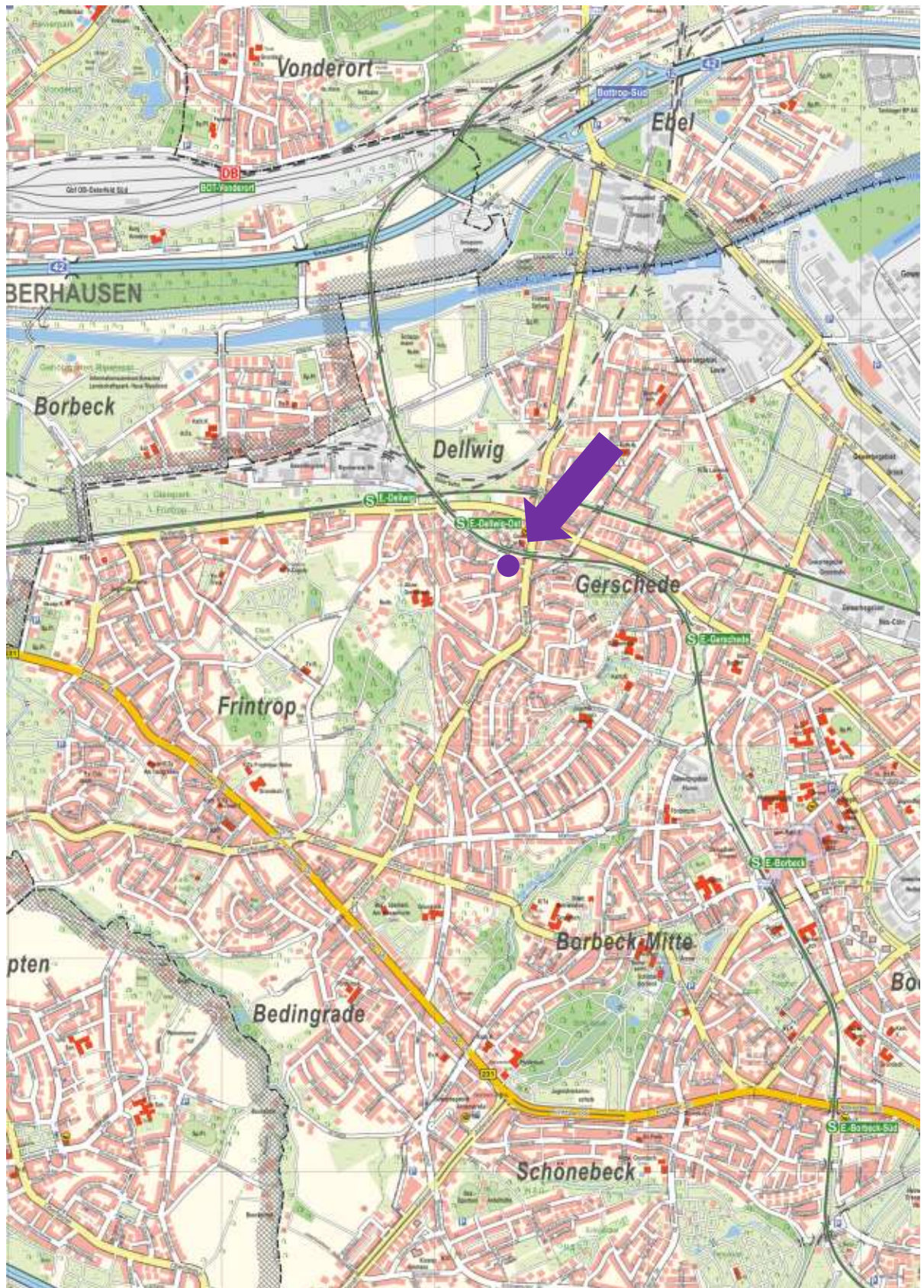
Auf der Karte wird die Ausdehnung der Überschwemmung flächenhaft gezeigt. Die potenzielle Einstautiefe wird dabei in drei Klassen unterteilt: 0 bis 0,05 Meter, 0,05 bis 0,25 Meter oder höher als 0,25 Meter.

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

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

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

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



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

Flurstück 299:

Straßenfront:	Ca. 15,80 m.
Mittlere Breite:	Ca. 15,80 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 37,00 m.
Grundstücksgröße:	587,00 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Trapezförmig.
Topografie:	Annähernd eben.
Gartenausrichtung:	Süd.

Flurstück 298:

Straßenfront:	Ca. 17,0 m.
Mittlere Breite:	Ca. 17,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 40,00 m.
Grundstücksgröße:	684 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Trapezförmig.
Topografie:	Annähernd eben.
Gartenausrichtung:	Süd.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Luthestraße</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Luthestraße</i> : Asphaltierte Fahrbahn, beidseitig gepflasterte Gehwege. Parkmöglichkeiten auf der Straße auf beiden Seiten der Straße.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG NW sind für die Anliegerfronten zur <i>Luthestraße 7 und 5</i> getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß §8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit im Sachgebiet für die Teilanlage Beleuchtung vor. <i>Anmerkung:</i> Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land

Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen 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, Telefon, Gas.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Die beiden zu bewertenden Flurstücke 299 und 298 sind mit jeweils einer Doppelhaushälfte bebaut. Die beiden Wohnhäuser wurden unmittelbar an dem öffentlichen Verkehrsraum errichtet. Links und rechts führen Zufahrten zu den weiter hinter liegenden Garagen. An jeder Giebelseite befindet sich ein Hauseingang. Haus Nr. 5 wird zusätzlich über die Straßenfassade erschlossen (zweite Wohnung). Die Zufahrten sind mit jeweils einem zweiflügeligen Stahlgittertor sowie einem einflügeligen Tor für den Zugang zum Haus eingefriedet. Auf Flurstück 299 steht die Doppelhaushälfte Luthestraße 5. An der linken Grundstücksgrenze befindet sich etwas zurückgesetzt eine Einzelgarage. Die Einfriedung zum linken Nachbar erfolgt bis zur Garage durch ein paar kleinere Sträucher. Hinter der Garage schließt sich ein kleiner Schuppen an. Im weiteren Verlauf entlang der linken Grundstücksgrenze befindet sich eine Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück. Die rückwärtige Grundstücksgrenze ist durch eine hohe Hecke eingefriedet. Zu dem ebenfalls zu bewertenden Flurstück 298 wurde im Gartenbereich eine hohe Hecke angelegt. Allerdings reicht die Hecke nicht bis an das Gebäude und auch nicht bis zur hinteren Grundstücksgrenze.

Das Flurstück 298 ist an der rechten Grundstücksgrenze im vorderen Teil mit einem Stahlzaun mit Ornamenten eingefriedet. Er reicht bis an die beiden nebeneinander liegenden Fertiggaragen, welche mit einer Garage an der rechten Grundstücksgrenze errichtet wurden. Im hinteren Gartenbereich stehen an der Nachbargrenze mehrere unterschiedliche Holzflechtzäune. Die rückwärtige Grundstücksgrenze wurde mit einem Stahlgitterzaun und davor liegendem Beet begrenzt.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches von Dellwig, Blatt 1315 bestehen neben dem Zwangsversteigerungsvermerk und der Anordnung einer Zwangsverwaltung folgende Eintragungen:

Amtsgericht Essen		Grundbuch von Katernberg	Blatt 5326	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Folgende Rechte: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Recht zum Verlegen einer Entwässerungsleitung - für die Ruhrkohle Aktiengesellschaft, Essen. Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 13. September 1984 am 3. Oktober 1984/14. Januar 1985;		

Es handelt sich hier um ein Leitungsrecht (Entwässerungsleitung) der Ruhrkohle AG. Die genaue Lage der Entwässerungsleitung geht nicht aus der Bewilligung hervor.

Anmerkung:
Abteilung II:

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 2: Es wird davon ausgegangen, dass die Grunddienstbarkeit keine baulichen Einschränkungen nach sich zieht und keine Wertrelevanz gegeben ist.

Anmerkung Abteilung III:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Eintragungen im Bau- lastenverzeichnis:	<p>Im Baulastenverzeichnis von Essen bestehen zu Lasten der zu bewertenden Flurstücke 299 und 298 jeweils gegenseitige folgende Eintragungen:</p> <p>Verpflichtung, bei einem Abbruch des Gebäudes auf oben genanntem Flurstück, die gemeinsame Gebäudetrennwand zugunsten des Flurstücks</p> <p>Luthestr. 5, 7²⁹⁹ Gemarkung Dellwig, Flur 3, Flurstück 272-2</p> <p>bestehen zu lassen.</p> <p>Analog gilt dies auch für Flurstück 298. Es handelt sich hier um eine Verpflichtung bei Abbruch des Gebäudes die gemeinsame Gebäudeabschlusswand bestehen zu lassen.</p>
Bergbau:	<p>Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegen die zu bewertenden Grundstücke über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „König Wilhelm 1“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ sowie über dem auf Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „König Wilhelm IV“.</p> <p>Eigentümerin der Bergbauberechtigung „König Wilhelm 1“ und „König Wilhelm IV“ ist die thyssen-Krupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH, Kaiser-Wilhelm-Str. 100 in 47166 Duisburg.</p> <p>Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.</p> <p>Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung siehe in der Anlage.</p>

Anmerkung:

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können ggf. Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde.

In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt werden.

Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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:

Das zu bewertende Objekt unterliegt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW vom 08.12.2009 in der geltenden Fassung, noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen.

**Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):**

Flurstück 299: Baureifes Land.
Flurstück 298: Baureifes Land.

**Festsetzungen im
Bebauungsplan:**

Die zu bewertenden Grundstücke liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des §34 Baugesetzbuch (BauGB). Gem. §34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich

nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Planungsrecht:

In der Bauakte der Stadt Essen sind die Obergeschosse der beiden vorhandenen rückwärtigen Anbauten nicht eingetragen. Im Haus Nr. 5 hat außerdem das Schlafzimmer, welches sich im Obergeschoss des Anbaues befindet, mit 1,96 m keine ausreichende lichte Höhe.

Die als Wohnraum ausgebauten Spitzböden sind nicht als Wohnraum genehmigt. Es handelt sich somit weder bei den Räumen in den Anbauten Obergeschoss noch bei den Flächen im Spitzboden 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:

Luthestraße 5: eingeschossiges **Zweifamilienhaus** mit ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert. Massivbauweise mit Satteldach. Aufteilung in 2 Wohnungen mit jeweils eigenem Hauseingang und Nutzung von Erd- und Dachgeschoss.
1 PKW-Fertigarage.

Luthestraße 7: eingeschossiges **Einfamilienhaus** mit ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert. Massivbauweise mit Satteldach.
2 PKW-Fertigaragen.

Baujahr:

Ca. 1888.

Baugenehmigung vom 16.06.1888.

Baugenehmigung Nr. 63-4-286/80 vom 25.03.1980 zum Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal.
Abnahme am 28.01.1981.

Genehmigung Nr. 61-1-H4-83 vom 10.03.1983 zur Zulegung zum Nachbargrundstück.

Baugenehmigung Nr. 63-32-02701/86 vom 18.06.1986 zur Errichtung von 3 PKW-Garagen.
Gebrauchsabnahme am 23.07.1987.

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Übersichtsbild Haus 5

Blick auf das zu bewertende Objekt Luthestraße 5. Es handelt sich um eine als Zweifamilienhaus errichtete Doppelhaushälfte. Es besteht je ein eigener Hauseingang für die Wohnung links (Giebelseite) und rechts (Straßenseite). Links sieht man die an der Nachbargrenze errichtete Fertiggarage. Die Einfriedung erfolgt durch einen Stahlzaun mit Ornamenten.



Bild 02

Übersichtsbild Haus 5

Blick auf die Rückfassade des Hauses Nr. 5 im Bereich der linken Wohnung (von der Straße aus gesehen). Neben dem rückwärtigen Anbau befindet sich die Terrasse. Der Anbau ist nur eingeschossig genehmigt. An die Terrasse schließt sich eine Rasenfläche an.

Bilder aus Gründen der Privatsphäre entfernt.

Bild 03

Haus 5 Wohnung links

Blick in den Flur. Links sieht man die angewendelte Holztreppe mit Stahlgeländer und Mipolamhandlauf. Die Stufen haben einen Teppichbelag. Auf dem Boden des Flures sind Fliesen verlegt, die Wände haben einen Strukturputz. Die Tür geradeaus führt in das Bad, die Tür davor links ins Gäste WC.

Bilder aus Gründen der Privatsphäre entfernt.

Bild 04**Haus 5 Wohnung links**

Blick in die Küche zur Straße hin. Auf dem Boden ist ein PVC Beleg verlegt. Die Wände sind tapeziert. Über der Arbeitsfläche wurde ein Fliesenspiegel angebracht.

Bild 05**Haus 5 Wohnung links**

Blick in das Gäste-WC. Ausstattung mit WC Körper und Handwaschbecken. Der Boden und die Wände sind raumhoch gefliest.

Bild 06**Haus 5 Wohnung links**

Blick in das Bad. Auch hier sind die Wände raumhoch und der Boden gefliest. Ausstattung man Eckbadewanne, Viertelkreisduche, WC Körper und Waschbecken.

Bilder aus Gründen der Privatsphäre entfernt.

Bild 07**Haus 5 Wohnung links**

Blick in das Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse. Die Wände sind tapeziert, an der Decke wurde eine Paneeldecke angebracht.

Bild 08**Haus 5 Wohnung links**

Blick in den Flur im Dachgeschoss. Von dort gelangt man über eine Wendeltreppe aus Stahl auf den Spitzboden. Das Geländer ist ebenfalls aus Stahl mit Mi-polamhandlauf. Links gelangt man ins Kinderzimmer. Die Tür geradeaus führt in ein Büro. Die Türen sind aus Holz in Holzzarge.

Bild 09**Haus 5 Wohnung links**

Blick in das Schlafzimmer, welches man über ein Zwischenpodest erreicht und sich im hinteren Anbau befindet. Die Wände sind tapeziert, auf dem Boden wurde ein Vinylbelag verlegt. Der Raum hat nur eine Höhe von 1,96 m und zählt nicht als Aufenthaltsraum. Dieser Raum darf nur als Hobbyraum genutzt werden.

Bilder aus Gründen der Privatsphäre entfernt.

Bild 10**Haus 5 Wohnung links**

Blick in das Kinderzimmer. Die Wände sind tapeziert, auf dem Boden liegt ein Vinylbelag. Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung zeigen in Richtung Garten.

Bild 11**Haus 5 Wohnung links**

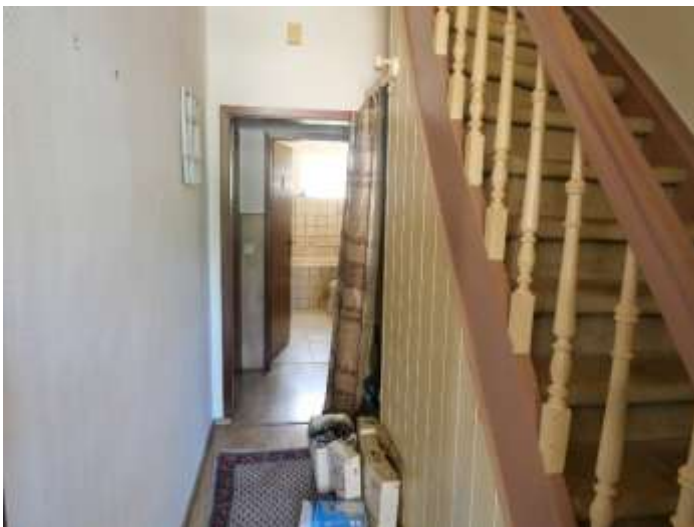
Blick in das Büro. Gleiche Ausstattung wie das Kinderzimmer.

**Bild 12****Haus 5 Wohnung links**

Blick in den Gewölbekeller. Er ist nur über eine Klappe und eine Leiter erreichbar. Auf dem Boden sieht man einen Steinboden, teils auch Erde. Hier befindet sich auch die alte Gasheizungsanlage.

**Bild 13****Haus 5 Wohnung rechts**

Blick auf den Hauseingang. Über drei Stufen gelangt man zur Hauseingangstür aus Holz mit Kassetten (nicht im Bild). Darüber befindet sich ein Oberlicht aus Glasbausteinen. Die Fassade ist mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Rechts sieht man das ebenfalls zu bewertende Einfamilienhaus Luthestraße 7.

**Bild 14****Haus 5 Wohnung rechts**

Blick in den Flur. Rechts sieht man die alte Holztreppe mit Holzhandlauf und gedrehten Senkrechtstäben. Geradeaus sieht man die Tür zum Bad. Auf dem Boden liegt ein Laminat. Die Wände sind tapeziert und vergilbt.

**Bild 15****Haus 5 Wohnung rechts**

Blick in das Wohnzimmer. Die Wände sind tapeziert, auf dem Boden liegt Laminat. Alles vergilbt und zu erneuern. An der Decke ist eine Paneelverkleidung angebracht.

**Bild 16****Haus 5 Wohnung rechts**

Blick in das Bad. Ausstattung mit Badewanne, Waschbecken und WC Körper. Die Wände sind halbhoch gefliest, ebenso der Boden. Warmwasser erfolgt über Durchlauferhitzer. Das Fenster über der Badewanne besteht aus Glasbausteinen. Alles im Altzustand.

**Bild 17****Haus 5 Wohnung rechts**

Blick in die Küche. Auf dem Boden liegt ein PVC Belag. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Über der Arbeitsplatte ist ein Fliesenspiegel angebracht. Die Decke hat eine Paneelverkleidung. Die Kunststofftür geradeaus führt auf die Terrasse im Garten.

**Bild 18****Haus 5 Wohnung rechts**

Blick auf die Terrasse. Sie hat einen Betonsteinpflasterbelag. Geradeaus sieht man die Tür zur Küche und links daneben das Badezimmerfenster. Die Abtrennung an der rechten Seite besteht aus einer Holzkonstruktion mit Bambusmatten. Links sieht man die Terrasse des Hauses Nr. 7. Als Sichtschutz lässt sich eine Kunststoffmatte ausziehen.

**Bild 19****Haus 5 Wohnung rechts**

Blick auf die hinter der Terrasse gelegene Rasenfläche. Links und rechts sind hohe Hecken gepflanzt.

**Bild 20****Haus 5 Wohnung rechts**

Blick auf das Schlafzimmer im DG. Auf dem Boden liegt Teppich, die Wände sind tapeziert und gestrichen. An der Decke würde eine Paneel Verkleidung angebracht.

**Bild 21****Haus 5 Wohnung rechts**

Blick in das Kinderzimmer im DG. Gleiche Ausstattung wie das Schlafzimmer.

**Bild 22****Haus 5 Wohnung rechts**

Blick in das kleine WC im Dachgeschoss. Ausstattung mit WC Körper und Handwaschbecken. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Im Bereich des Waschbeckens wurde ein Fliesenspiegel angebracht. Auf dem Boden liegt ein PVC Belag.

**Bild 23****Haus 5 Wohnung rechts**

Blick in den Spitzboden. Die Holzverkleidung hat sich teilweise gelöst, die Styroporplatten liegen frei. Auf dem Boden ist PVC verlegt.

**Bild 24****Haus 5 Wohnung rechts**

Blick in den Keller. Die Wände sind teilweise mit Styroporplatten verkleidet. Auf dem Boden sind Fliesen verlegt.

**Bild 25****Haus 7**

Blick auf die Vorder- und Giebel-
fassade des Hauses Luthestraße 7
Die Zufahrt ist mit einem zwei-
flügeligen Stahltor für die Zufahrt
zu den Garagen und einem einzel-
nen Tor für den Zugang zum seit-
lich angelegten Hauseingang ein-
gefriedet. Der Hauseingang ist
über 3 Stufen und ein Podest zu
erreichen. Er ist mit einem Vor-
dach aus Metall mit Glaselemen-
ten überdacht.

**Bild 26****Haus 7**

Blick auf die Zufahrt und die 2
Fertigaragen. Die Zufahrt hat ei-
nen Betonsteinpflasterbelag.
Rechts sieht man die Einfriedung
zum Nachbar, bestehend aus ei-
nem Stahlzaun mit Ornamenten.
Davor ist ein Beet mit Sträuchern
gepflanzt.

**Bild 27****Haus 7**

Blick in den Hausflur. Rechts
sieht man die Holztreppe mit
Stahlgeländer und Mipolamhand-
lauf. Der Belag auf den Stufen
fehlt. Ebenso der Bodenbelag im
Flur. Rechts befindet sich die
Hauseingangstür (nicht im Bild).
Geradeaus sieht man die Wasch-
küche mit Fliesenbelag und da-
hinter die Tür zum Bad des EG.
Die Wände im Flur sind mit ei-
nem Strukturputz versehen.

**Bild 28****Haus 7**

Blick in das große Wohnzimmer. Die Wände sind tapeziert, auf dem Boden liegt Teppich. Die Tür links führt in das Esszimmer, die Tür hinten links in den Hausflur. Die Decke ist mit Paneelen verkleidet. Die Fenster rechts zeigen in Richtung Straße.

**Bild 29****Haus 7**

Blick auf das Esszimmer. Von hier gelangt man über eine bodenständige Fenster-Türanlage auf die Terrasse im Garten. Der Boden hat einen Vinylbelag. Ansonsten gleiche Ausstattung wie das Wohnzimmer.

**Bild 30****Haus 7**

Blick in die Küche. Auch von hier gelangt man auf die Terrasse. Links sieht man die Tür zum Esszimmer. Die Wände sind tapeziert und gestrichen, im Bereich der zu installierenden Küchenzeile ist ein Fliesenspiegel angebracht. Auf dem Boden liegt ein PVC Belag in Schieferoptik.



Bild 31
Haus 7

Blick auf die Rückfassade mit davor liegender Terrasse. Links befindet sich der Anbau, rechts sieht man die Abtrennung zur Wohnung des Hauses Nr. 5. Über der Fensteranlage ist eine Markise angebracht.



Bild 32
Haus 7

Blick auf die hintere rechte Grundstücksfläche. Sie besteht aus einer großen Rasenfläche. Im Hintergrund sieht man die Fertigaragen und den dahinter liegenden Unterstand. Daran schließt sich noch ein kleiner Schuppen an.



Bild 33
Haus 7

Blick in die Waschküche im Anbau, Erdgeschoss. Sie ist auf dem Boden und an den Wänden raumhoch gefliest. Die Verkleidung an der Decke fehlt. Die Tür aus Holz in einer Holzzarge führt in das Bad.

**Bild 34****Haus 7**

Blick in das Bad. Ausgestattet mit WC Körper, Waschbecken und Dusche (nicht im Bild). Ein Glasbausteinfenster dient als Belichtung. Die Wände und der Boden sind gefliest.

**Bild 35****Haus 7**

Blick in das Büro im Dachgeschoss. Ausstattung mit Teppich und Tapeten an den Wänden.

**Bild 36****Haus 7**

Blick in das Schlafzimmer. Gleiche Ausstattung wie im Büro.

**Bild 37****Haus 7**

Blick in das Bad. Die Wände sind raumhoch gefliest, ebenso der Boden. Das Bad ist mit 2 Waschbecken, WC Körper und Badewanne (nicht im Bild) ausgestattet. In der abgehängten Decke befinden sich integrierte Beleuchtungskörper.

**Bild 38****Haus 7**

Blick in den Spitzboden. Auf dem Boden liegt ein PVC Belag, die Wände sind tapeziert. Im Hintergrund sieht man die Wendeltreppe, über die der Raum erschlossen wird.

**Bild 39****Haus 7**

Blick in den Keller. Die Wände sind unverputzt, ebenso die Gewölbedecken. Auf dem Boden sieht man den Steinboden. Die Deckenhöhe ist sehr niedrig.

**Bild 40****Haus 7**

Blick auf die beiden Fertiggara- gen. Ausstattung mit Stahlschwingtüren. Auf dem Boden ist ein Estrich aufgebracht. Links sieht man das Stahltor mit Zugang zum Garten.

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 Set- zungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenun- terschiede gemacht werden.

Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

Haus Nr. 5

Wohnung links:

Keller:

2 Kellerräume, nur über eine Leiter begehbar. In ei- nem Kellerraum steht zusätzlich die Heizungsanlage.

Erdgeschoss:

Hauseingang an der Giebelseite. Aufteilung mit Flur und Treppenaufgang, Gäste-WC, Bad, Küche, Ab- stellraum, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse.

Dachgeschoss:

Zwischenpodest mit Zugang zum Schlafzimmer (kein Aufenthaltsraum). Flur mit Wendeltreppe zum Spitzboden, Kinderzimmer, Büro.

Spitzboden: 1 Raum (kein Aufenthaltsraum)

Wohnung rechts:

Keller:

1 Kellerraum mit Heizungsanlage.

Erdgeschoss:

Hauseingang an der Straßenseite. Aufteilung mit Flur und Treppenanlage, Wohnzimmer, Flur, Badezimmer, Küche mit Zugang zur Terrasse.

Dachgeschoss:

Flur mit Treppenanlage, Schlafzimmer, WC, Kinderzimmer.

Spitzboden: 1 Raum (kein Aufenthaltsraum)

Haus Nr. 7

Keller:

1 großer Kellerraum mit Heizungsanlage.

Erdgeschoss:

Hauseingang an der Giebelseite. Aufteilung mit Flur und Treppenaufgang, Waschküche, Bad, Wohnzimmer, Küche als Durchgangsraum zum Esszimmer, Esszimmer. Esszimmer und Küche mit Zugang zur Terrasse.

Dachgeschoss:

Zwischenpodest mit Zugang zum Büro.

Flur mit Wendeltreppe zum Spitzboden, Flur mit Zugang zu Bad, Schlafzimmer und Kinderzimmer.

Spitzboden: 1 Raum (kein Aufenthaltsraum)

Rohbau:

Kellerwände:

Mauerwerk, ca. 52 cm stark lt. Planunterlagen.

Umfassungswände:

Mauerwerk, ca. 40 cm stark lt. Planunterlagen. Außenfassaden mit Wärmeverbundsystem.

Innenwände:

Mauerwerk, ca. 13 cm stark lt. Planunterlagen.

Geschossdecken:

Kappendecke im Keller. Geschossdecken aus Holz.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion.
Dachform:	Satteldach. Jeweils 1 Satteldachgaube zum Garten. 1 kleine Giebelgaube zur Straße bei Haus 5. Traufe mit Schieferverkleidung, Dachgaube an Frontseite mit Schieferverkleidung.
Dachdeckung:	Betondachpfannen.
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:**Haus Nr. 5****Wohnung links:**

Treppen:	Einläufige Holztreppe vom EG zum DG. Geländer aus Stahl mit Mipolamhandlauf. Wendeltreppe aus Stahl vom DG zum Spitzboden. Geländer aus Stahl mit Mipolamhandlauf.
Fußböden:	KG: Steinboden. EG: Diele, Bad und Gäste WC mit Fliesenbelag. PVC Belag in der Küche und Wohnzimmer. DG: Laminat. Spitzboden: PVC Belag
Wände:	KG: Unverputztes Mauerwerk. EG: Treppenhaus mit Strukturputz, sonst Putz und Tapete. Küche mit Fliesenspiegel über dem Arbeitsbereich. Bad raumhoch gefliest. DG: Putz und Tapete. Spitzboden: verputzt und gestrichen.
Decken:	KG: Unverputzt. EG: Putz und Tapete, im Bad und Gäste WC abgehängte Decke mit integrierten Beleuchtungskörpern. DG: Putz und Tapete.
Fenster:	KG: Stahlkellerfenster. EG, DG: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 1983 und 2012) und Rollläden. Außenfensterbänke aus Granit.

Türen:	Hauseingangstüren jeweils aus Holz mit Kassetten und Oberlicht. Innentüren Holztüren in Holzzargen.
Sanitäre Ausstattung:	Erdgeschoss: Bad, ausgestattet mit Waschbecken, WC Körper, Badewanne und Viertelkreisduche, Anschluss für Waschmaschine. Gäste-WC mit WC Körper und Handwaschbecken.
Elektroinstallation:	Erneuerte Ausführung mit FI-Sicherheitsschalter.
Heizung:	Gaszentralheizung. Warmwasserbereitung über die Durchlauferhitzer.
Vermietungszustand:	Die Wohnung wird von einem der Eigentümer bewohnt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zur Wohnung ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.
Wohnung rechts:	
Treppen:	Einläufige Holzterrappe vom EG zum Keller. Handlauf aus Holz. Einläufige Holzterrappe vom EG zum DG. Geländer aus Holz mit Holzhandlauf und gedrechselten Senkrechtstäben. Einfache einläufige Terrappe vom DG zum Spitz mit Holzhandlauf.
Fußböden:	KG: Fliesenbelag. EG: Diele und Wohnzimmer mit Laminat, Bad mit Fliesenbelag, PVC Belag in der Küche. DG: WC mit PVC Belag, sonst Teppich. Spitzboden: PVC Belag
Wände:	KG: Unverputztes Mauerwerk, teilweise mit Styroporplatten verkleidet. EG: Putz und Tapete. Küche mit Fliesenspiegel über dem Arbeitsbereich. Bad ca. 1,5 m hoch gefliest. DG: Putz und Tapete. Spitzboden: verputzt und gestrichen.

Decken:	KG: Unverputzt. EG: Putz und Tapete. DG: Putz und Tapete.
Fenster:	KG: Stahlkellerfenster. EG, DG: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (älteren Baujahrs) und Rollläden. Außenfensterbänke aus Granit.
Türen:	Hauseingangstüren jeweils aus Holz mit Kassetten und Oberlicht. Innentüren Holztüren in Holzzargen.
Sanitäre Ausstattung:	Erdgeschoss: Bad, ausgestattet mit Waschbecken, WC Körper, und Badewanne, Altzustand. DG: WC mit WC Körper und Waschbecken, Altzustand.
Elektroinstallation:	Alte Ausführung ohne FI-Sicherheitsschalter.
Heizung:	Gaszentralheizung. Warmwasserbereitung über die Durchlauferhitzer.
Vermietungszustand:	Die Wohnung ist leerstehend.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zur Wohnung ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.
Besondere Einrichtungen:	- Einbauküche in beiden Wohnungen aufgrund des Alters ohne Wertansatz.
Besondere Bauteile:	- 1 Satteldachgaube - 1 kleine Giebelgaube Es wird nur der Teil der besonderen Bauteile als Wertansatz berücksichtigt, der nicht bereits in den NHK bzw. der BGF enthalten ist.

Ausbau:**Haus Nr. 7**

Treppen:	Einläufige Holztreppe vom KG zum EG und EG zum DG. Geländer aus Stahl mit Mipolamhandlauf. Wendeltreppe aus Stahl vom DG zum Spitzboden. Geländer aus Stahl mit Mipolamhandlauf.
Fußböden:	KG: Steinboden bzw. Fliesenbelag. EG: Flur ohne Belag, Küche mit PVC Schieferbelag, Waschküche und Bad mit Fliesenbelag, Wohnzimmer mit Teppichbelag, Esszimmer mit Vinyl Belag. DG: Teppich. Bad mit Fliesenbelag. Spitzboden: Teppich
Wände:	KG: Unverputztes Mauerwerk. EG: Treppenhaus mit Strukturputz, sonst Putz und Tapete. Küche mit Fliesenspiegel über dem Arbeitsbereich. Bad und Waschküche raumhoch gefliest. DG: Putz und Tapete. Bad raumhoch gefliest. Spitzboden: verputzt und gestrichen.
Decken:	KG: Unverputzt. EG: Holzpaneel Decken. In der Waschküche fehlt die Paneel Decke. Bad mit Putz und Anstrich. DG: Putz und Tapete. Teilweise abgehängte Decke mit integrierten Beleuchtungskörpern. Spitzboden: Putz und Tapete.
Fenster:	KG: Stahlkellerfenster. EG, DG, Spitzboden: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung. Dachflächenfenster aus Holz.
Türen:	Hauseingangstüre aus Holz mit Kassetten und Oberlicht. Innentüren Holztüren in Holzzargen.
Sanitäre Ausstattung:	EG: Bad, ausgestattet mit Waschbecken, WC Körper und Dusche. Altzustand. DG: Bad, ausgestattet mit 2 Waschbecken, WC Körper und Badewanne.
Elektroinstallation:	Alte Ausführung ohne FI-Sicherheitsschalter.

Heizung:	Gaszentralheizung. Warmwasserbereitung über die Durchlauferhitzer.
Vermietungszustand:	Die Wohnung ist leerstehend.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zur Wohnung ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

Besondere Bauteile:

- 1 Satteldachgaube

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 den zu bewertenden Objekten um ein eingeschossiges Einfamilienhaus und ein eingeschossiges Zweifamilienhaus, jeweils als Doppelhaushälften mit ausgebauten Dachgeschossen errichtet. Das Baujahr wurde mit 1888 den Bauakten der Stadt Essen entnommen. Auf dem Grundstück mit dem Zweifamilienhaus (Haus Nr. 5) wurde 1986 eine Fertiggarage errichtet, auf dem Grundstück mit dem Einfamilienhaus (Nr. 7) zwei Fertiggaragen.

Mitte der 80iger Jahre wurden die Fassaden der beiden Häuser mit einem Wärmeverbundsystem versehen. Außerdem erfolgte eine Sanierung von Elektro (teilweise) und Erneuerung der Fenster (teilweise). Die Dächer der beiden Häuser wurden ebenfalls erneuert.

Ca. 2002 wurde die linke Wohnung im Haus Nr. 5 umfassend saniert. Die Bäder sowie die Elektro- und Wasserleitungen wurden erneuert.

Die Spitzböden sind in beiden Häusern ausgebaut. Hier fehlen jedoch die entsprechenden Genehmigungen für eine Nutzung als Aufenthaltsräume.

Haus Nr. 5**Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:****Wohnung links:**

- Der rückwärtige Anbau ist gemäß Bauakten der Stadt Essen nur eingeschossig genehmigt. Tatsächlich wurde der Anbau zweigeschossig ausgeführt. Hier sind notwendige Baugenehmigungen zu beantragen.
- Die Heizungsanlage ist laut Aussage des Eigentümers von 1983 und auszutauschen.

- Der Keller mit der Heizung ist nur über eine Klappe und eine Leiter zu erreichen. Hier muss eine feste Leiter eingebaut werden.

Wohnung rechts:

- Die Tapeten sind alle vergilbt und zu erneuern. Dies gilt auch für die Bodenbeläge.
- Das Bad im EG und das WC im Dachgeschoss sind alt und erneuerungsbedürftig.
- Die alten Dachfenster aus Holz zeigen Feuchtigkeitserscheinungen und sind zu erneuern.
- Die Treppe zum Spitzboden ist einbruchgefährdet und ebenfalls zu erneuern.
- Die Elektrounterverteilung ist alt und entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand.
- 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

Die Sanierungskosten für die rechte Wohnung werden mit rd. 400 € / m² Wohnfläche geschätzt: 400 € / m² * rd. 78 m²/Wohnfläche = 31.200 €. Für Nebenkosten entsteht ein weiterer Kostenfaktor von ca. 20 %, = 31.200 € * 1,20 = 37.440,00 €.

Für die Erneuerung der Heizung werden pauschal 20.000 Euro angesetzt, so dass sich notwendige Instandsetzungskosten in Höhe von rd. 57.440 € ergeben.

Jedoch dürfen nicht die tatsächlichen Kosten zur Ermittlung der Wertminderung abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes.

Im vorliegenden Fall wird der Faktor mit 0,85 der ermittelten Kosten geschätzt:
57.440,00 € * 0,85 = 48.824,00 €.

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von ca. **49.000,00 €** geschätzt („besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale“). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

Da es sich um eine fiktive Instandsetzung und Modernisierung (Fenster) handelt, sind für das Objekt auch alle Ansätze darauf abzustellen (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, ortsübliche Miete, etc.).

Haus Nr. 7

Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Elektrounterverteilung ist alt und entspricht nicht dem heutigen Standard.
- Es fehlen in einigen Bereichen die Bodenbeläge. Auch die alten Teppiche sind auszutauschen.
- Im Flur ist der Strukturputz verfleckt und neu zu streichen.
- In der Waschküche fehlt die Deckenverkleidung.
- Im Büro auf dem Zwischenpodest zeigen sich Feuchtigkeitserscheinungen und Schimmelpilzbildung an den Wänden und der Zimmertür. Diese sollen aufgrund eines Wasserschadens entstanden sein.
- Die alten Dachfenster aus Holz zeigen Abplatzungen und sind zu erneuern.
- 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

Die Sanierungskosten für die Wohnung werden mit rd. 400 € / m² Wohnfläche geschätzt: $400 \text{ € / m}^2 * \text{rd. } 180 \text{ m}^2/\text{Wohnfläche} = 72.000 \text{ €}$. Für Nebenkosten entsteht ein weiterer Kostenfaktor von ca. 20 %, $= 72.000 \text{ €} * 1,20 = 86.400,00 \text{ €}$.

Für die Erneuerung der Heizung werden pauschal 20.000 Euro angesetzt, so dass sich notwendige Instandsetzungskosten in Höhe von rd. 106.400 € ergeben.

Jedoch dürfen nicht die tatsächlichen Kosten zur Ermittlung der Wertminderung abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes.

Im vorliegenden Fall wird der Faktor mit 0,85 der ermittelten Kosten geschätzt:
 $106.400,00 \text{ €} * 0,85 = 90.440,00 \text{ €}$.

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln, bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, wird in Höhe von ca. **90.000,00 €** geschätzt („besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale“). Es handelt sich hierbei um die geschätzte Wertminderung, die gemäß Wertermittlungsgrundsätzen unterhalb der ermittelten Instandsetzungskosten liegt.

Da es sich um eine fiktive Instandsetzung und Modernisierung handelt, sind für das Objekt auch alle Ansätze darauf abzustellen (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, ortsübliche Miete, etc.).

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:	1888
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025:	80 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes und Modernisierungen:	39 Jahre

Außenanlagen:

Die beiden Doppelhaushälften wurden unmittelbar an dem Gehweg errichtet. Links und rechts befinden sich die Zufahrten aus Betonsteinpflaster zu den Garagen. Beide Zufahrten sind durch einen Stahlzaun mit Ornamenten eingefriedet und haben jeweils zweiflügelige Tore für die Pkws und ein einzelnes Tor über welches man die beiden Hauseingänge an den Giebelseiten gelangt. Zusätzlich hat die rechte Wohnung des Hauses Nr. 5 einen Eingang vom Gehweg aus.

Haus Nr. 5

An der linken Grundstücksgrenze wurde etwas zurückgesetzt eine Fertiggarage errichtet. Die Einfriedung bis zur Garage erfolgt durch ein Beet mit ein paar Sträuchern auf dem Nachbargrundstück. Zwischen der Garage und dem Wohnhaus dient eine ca. 2 m hohe verputzte Mauer mit einer Türe als Einfriedung zum rückwärtigen Gartengrundstück. Hinter der als Grenzbebauung errichteten Garage steht noch ein massives eingeschossiges Gebäude, welches als Abstellraum dient. Hieran schließt sich noch ein kleiner Holzschuppen an. Ein kleiner Weg aus Betonsteinplatten mit Einfassung führt zwischen Garage und Wohnhaus bis zur hinter dem Haus befindlichen Terrasse der linken Wohnung. Der rückwärtige Grundstücksteil wird durch eine hohe Hecke

längs geteilt. Sie dient als Trennung der Gartenfläche der linken und rechten Wohnung. Die linke Terrasse hat einen Betonsteinplattenbelag mit aufgelegtem Rasenteppich, die Terrasse der rechten Wohnung hat einen Betonsteinpflasterbelag. Dahinter schließen sich jeweils Rasenflächen an. An der rückwärtigen Grundstücksgrenze befindet sich eine größere Gartenhütte mit Wasser- und Stromanschluss. Die Einfriedung an der hinteren Grundstücksgrenze erfolgt durch eine hohe Hecke. Auch die Abgrenzung zum Garten des Hauses Nr. 7 wurde durch eine hohe Hecke realisiert. Sie verläuft allerdings nicht bis zum hinteren Ende.

Haus Nr. 7

An der rechten Grundstücksgrenze wurde entlang der Zufahrt ein Stahlzaun mit Ornamenten errichtet. Er führt entlang der Zufahrt bis zu den beiden weiter hinten liegenden 2 Fertiggaragen. Vor dem Zaun befindet sich noch ein Beet mit Sträuchern. Die Zufahrt hat einen Belag aus Betonsteinpflaster. Sie dient auch als Zugang zu dem an der Giebelseite liegenden Hauseingang. Zwischen den Garagen und dem hinteren Anbau des Wohnhauses wurde eine ca. 2 m hohe Mauer mit einem Stahltor errichtet. Hinter den beiden Garagen steht noch ein Unterstand, der an einer Seite mit Stoff geschlossen wurde. Daran schließt sich noch ein kleiner Schuppen an. Der rückwärtige Grundstücksteil besteht aus einer Terrasse direkt hinter dem Haus und einer großen Rasenfläche, die bis an die rückwärtige Grundstücksgrenze reicht. Die Einfriedung an dieser Grenze erfolgt durch einen Stahlzaun mit davor liegender hoher Hecke.

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

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächen wurden anhand eines vor Ort aufgenommenen Aufmaßes erstellt.

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."

Haus 5, Giebeleingang

EG

Flur	(0,85 m x 1,15 m)	=	0,98 m ²	6,51 m ²
	(0,96 m x 4,10 m)	=	3,94 m ²	
	(0,79 m x 1,40 m)	=	1,11 m ²	
	0,5 x (1,10 m x 0,90 m)	=	0,50 m ²	

WC	(0,95 m x 0,97 m)	=	0,92 m ²	0,92 m ²
----	---------------------	---	---------------------	---------------------

Bad	(2,84 m x 2,98 m)	=	8,46 m ²	9,23 m ²
	(0,70 m x 1,10 m)	=	0,77 m ²	

Abstellraum	(0,98 m x 4,11 m)	=	4,03 m ²	3,68 m ²
	(-1,15 m x 0,30 m)	=	-0,35 m ²	

Küche	(2,82 m x 4,09 m)	=	11,53 m ²	11,81 m ²
	(0,98 m x 0,28 m)	=	0,27 m ²	

Wohnzimmer	(4,00 m x 4,06 m)	=	16,24 m ²	16,24 m ²
------------	---------------------	---	----------------------	----------------------

DG

Flur	(0,90 m x 1,64 m)	=	1,48 m ²	3,46 m ²
	(0,36 m x 0,98 m)	=	0,35 m ²	
	(0,87 m x 1,88 m)	=	1,64 m ²	

Büro	(3,89 m x 4,05 m)	=	15,75 m ²	13,93 m ²
	0,5 x (-3,89 m x 0,94 m)	=	-1,83 m ²	

Kinderzimmer	(3,98 m x 4,06 m)	=	16,16 m ²	16,16 m ²
--------------	---------------------	---	----------------------	----------------------

Schlafzimmer	0,7 x (2,92 m x 4,10 m)	=	8,38 m ²	8,38 m ²
--------------	---------------------------	---	---------------------	---------------------

<u>Spitzboden</u>	0,5 x (4,82 m x 1,17 m)	=	2,82 m ²	
	(-0,54 m x 0,45 m)	=	-0,24 m ²	
	(-1,54 m x 1,00 m)	=	-1,54 m ²	
	0,7 x (1,04 m)	=	0,73 m ²	

Terrasse	0,25 x (2,10 m x 5,70 m)	=	2,99 m ²	
----------	----------------------------	---	---------------------	--

94,05 m²

rd. 94,00 m²

Anmerkung Hobbyräume:

Die Fläche im **Obergeschoss des Anbaues** wie auch die im **Spitzboden** befindliche Fläche sind nicht als Aufenthaltsräume zu werten. Der Nutzungswert, hier **Wertung als „Hobbyraum“**, dieser Räumlichkeiten ist nicht so hoch wie Wohnraum gemäß Richtlinien zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinien- WMR), die sich an bestehenden Rechtsprechungen zur Wohnflächenberechnung orientieren. Für diese Fläche erfolgt eine Anrechnung bezüglich des Mietwertes zu 70 %.

Es ist wichtig zu erwähnen, dass diese Flächen nicht als Aufenthaltsräume vermietet oder genutzt werden dürfen.

Haus 5 StraßeneingangEG

Flur	(0,95 m x 4,07 m)	=	3,87 m ²	6,92 m ²
	(0,92 m x 0,91 m)	=	0,84 m ²	
	(0,90 m x 0,75 m)	=	0,68 m ²	
	(1,75 m x 0,88 m)	=	1,54 m ²	

Wohnzimmer	(4,01 m x 3,98 m)	=	15,96 m ²	15,96 m ²
------------	---------------------	---	----------------------	----------------------

Küche	(2,07 m x 4,02 m)	=	8,32 m ²	8,58 m ²
	(0,25 m x 1,03 m)	=	0,26 m ²	

Bad	(1,72 m x 2,99 m)	=	5,14 m ²	5,14 m ²
-----	---------------------	---	---------------------	---------------------

DG

Flur	(0,98 m x 2,22 m)	=	2,18 m ²	2,18 m ²
------	---------------------	---	---------------------	---------------------

WC	(1,84 m x 1,03 m)	=	1,90 m ²	1,65 m ²
	0,5 x (-1,84 m x 0,83 m)	=	-0,76 m ²	
	(0,79 m x 0,66 m)	=	0,52 m ²	

Schlafzimmer	(4,01 m x 4,05 m)	=	16,24 m ²	14,92 m ²
	0,5 x (-3,17 m x 0,83 m)	=	-1,32 m ²	

Kinderzimmer	(4,01 m x 4,05 m)	=	16,24 m ²	14,52 m ²
	0,5 x (-4,01 m x 0,86 m)	=	-1,72 m ²	

Spitzboden

	(4,05 m x 3,89 m)	=	15,75 m ²	
	(-4,05 m x 0,70 m)	=	-2,84 m ²	
	0,5 x (-4,05 m x 1,00 m)	=	-2,03 m ²	
	(-4,05 m x 0,70 m)	=	-2,84 m ²	
	0,5 x (-4,05 m x 1,00 m)	=	-2,03 m ²	
	(0,88 m x 1,68 m)	=	1,48 m ²	
	(-0,88 m x 0,70 m)	=	-0,62 m ²	
	0,5 x (-0,88 m x 0,98 m)	=	-0,43 m ²	
		0,7 x	6,47 m ²	4,53 m ²
				74,40 m ²

Terrasse	0,25 x (3,48 m x 4,14 m)	=	3,60 m ²	
				78,00 m ²

rd. 78,00 m²**Gesamt:****172,00 m²**

Haus 7EG

Flur	(0,95 m x 1,23 m)	=	1,17 m ²	5,39 m ²
	(0,88 m x 4,07 m)	=	3,58 m ²	
	(0,88 m x 0,73 m)	=	0,64 m ²	

Waschküche	(2,65 m x 2,63 m)	=	6,97 m ²	6,97 m ²
------------	---------------------	---	---------------------	---------------------

Bad	(2,67 m x 1,18 m)	=	3,15 m ²	3,15 m ²
-----	---------------------	---	---------------------	---------------------

Wohnzimmer	(10,06 m x 4,00 m)	=	40,24 m ²	39,98 m ²
	(-0,39 m x 0,44 m)	=	-0,17 m ²	
	(-0,31 m x 0,27 m)	=	-0,08 m ²	

Küche	(3,96 m x 4,01 m)	=	15,88 m ²	15,88 m ²
-------	---------------------	---	----------------------	----------------------

Esszimmer	(3,95 m x 4,29 m)	=	16,95 m ²	16,95 m ²
-----------	---------------------	---	----------------------	----------------------

DG

Flur	(0,95 m x 1,75 m)	=	1,66 m ²	3,24 m ²
	(1,83 m x 0,86 m)	=	1,57 m ²	

Diele	(4,00 m x 1,64 m)	=	6,56 m ²	6,56 m ²
-------	---------------------	---	---------------------	---------------------

Bad	(3,97 m x 2,24 m)	=	8,89 m ²	7,72 m ²
	0,5 x (-2,72 m x 0,86 m)	=	-1,17 m ²	

Arbeiten	(3,98 m x 4,00 m)	=	15,92 m ²	14,31 m ²
	0,5 x (-3,98 m x 0,81 m)	=	-1,61 m ²	

Schlafzimmer	(6,02 m x 4,04 m)	=	24,32 m ²	21,73 m ²
	0,5 x (-6,02 m x 0,86 m)	=	-2,59 m ²	

Kinderzimmer	(3,88 m x 4,02 m)	=	15,60 m ²	13,98 m ²
	0,5 x (-3,77 m x 0,86 m)	=	-1,62 m ²	

Büro	0,7 x (2,71 m x 3,98 m)	=	7,55 m ²	7,55 m ²
------	---------------------------	---	---------------------	---------------------

Spitzboden

	(2,78 m x 3,83 m)	=	10,65 m ²	
	(-2,78 m x 0,70 m)	=	-1,95 m ²	
0,5 x	(-2,78 m x 1,00 m)	=	-1,39 m ²	
	(-2,78 m x 0,70 m)	=	-1,95 m ²	
0,5 x	(-2,78 m x 1,00 m)	=	-1,39 m ²	
	(7,27 m x 2,87 m)	=	20,86 m ²	
	(-1,21 m x 1,75 m)	=	-2,12 m ²	
	(-7,27 m x 0,25 m)	=	-1,82 m ²	
0,5 x	(-7,27 m x 1,00 m)	=	-3,64 m ²	
	(-6,06 m x 0,25 m)	=	-1,52 m ²	
0,5 x	(-6,06 m x 1,00 m)	=	-3,03 m ²	
	0,7	x	12,73 m ²	8,91 m ²
				172,32 m ²
Terrasse	0,25 x (7,29 m x 4,30 m)	=		7,84 m ²
				180,15 m ²

rd. 180,00 m²

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.

Haus 5

KG	10,82 m	x	4,84 m	=	52,37 m ²
	2,60 m	x	4,43 m	=	11,52 m ²
					<hr/> 63,89 m ²

EG	10,76 m	x	9,15 m	=	98,45 m ²
	3,45 m	x	3,13 m	=	10,80 m ²
					<hr/> 109,25 m ²

DG	10,76 m	x	9,15 m	=	98,45 m ²
					<hr/> 271,59 m ²
					rd. 272,00 m²

Haus 7

KG	10,82 m	x	4,84 m	=	52,37 m ²
	2,60 m	x	4,43 m	=	11,52 m ²
					<hr/> 63,89 m ²

EG	10,76 m	x	9,15 m	=	98,45 m ²
	3,45 m	x	4,43 m	=	15,28 m ²
					<hr/> 113,74 m ²

DG	10,76 m	x	9,15 m	=	98,45 m ²
					<hr/> 276,08 m ²
					rd. 276,00 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 Marktpassungsfaktoren 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 ortsüblichen 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, abgaben-rechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

3.2.1 Bodenrichtwert

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

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

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



Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke beziehen sich modellbedingt auf eine Baulandtiefe bis zu 40 m. Grundstücke mit größerer Tiefe sind in der Regel qualitativ zu unterteilen, vgl. Abb. 1. Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt. Abhängigkeiten vom Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Baulandtiefe unter 40m, Grundstücksfläche) wurden nicht festgestellt.

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 17945 in Essen - Dellwig,
Luthestraße 7, 5, 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.

Bei den benachbarten Zonen liegen die Richtwerte bei 220 bis 320 €/m² oder haben andere Nutzungen. Es ist keine Anpassung an die Nachbarzonen notwendig, da die zu bewertenden Grundstücke als durchschnittlich für ihre Zone gewertet werden. Als Basiswert wird von dem zonalen Bodenrichtwert, = **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 €/m²** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 herangezogen.

Berücksichtigung der Baulast:

Auf dem Grundstück lastet eine Baulast die gemeinsame Gebäudeabschlusswand mit dem Nachbargebäude bestehen zu lassen. 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. Auch wenn das Vorhandensein der Baulast keine größeren Einschränkungen in der Bebauungsmöglichkeit des hinteren Grundstücksbereiches darstellt, sind Wertminderungen im geringen Umfang trotzdem denkbar (wegen sogen. „Baulastenverzeichnisbeschmutzung“). Als Wertminderung hält die Unterzeichnerin einen Abzug von 2% vom Bodenrichtwert für angemessen:

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

3.2.3 Bodenwert Flurstück 299, Haus Nr. 5

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum **Wertermittlungstichtag 30.06.2025** wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$587 \text{ m}^2 * 245,00 \text{ €/m}^2 = 143.815,00 \text{ €} \quad \text{rd. } 144.000,00 \text{ €}$$

3.2.2 Bodenwert Flurstück 298, Haus Nr. 7

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum **Wertermittlungstichtag 30.06.2025** wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$684 \text{ m}^2 * 245,00 \text{ €/m}^2 = 167.580,00 \text{ €} \quad \text{rd. } 168.000,00 \text{ €}$$

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 ver-wertet werden können.
- Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität; dies sind z.B. über den üb-lichen 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 Aus-zug 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 Dremfels
- 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 Reihemittelhäusern

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 (m³) oder der Gebäudefläche (m²) 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 Qualitätstichtag 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 vorgefundener Modernisierung und vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit **39 Jahren** zum Stichtag 30.06.2025 ermittelt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Jedoch dürfen nicht die tatsächlichen Kosten zur Ermittlung der Wertminderung abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur Untersuchungen, die von den tatsächlich aufzubringenden Kosten ca. 0 bis 70 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen.

Schönheitsreparaturen wie Anstrich von Wänden und Decken sowie kleinere Mängel und Schäden sind gar nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Wie auch übliche Abnutzungserscheinungen, die in der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind. Hinzu kommen steuerliche Absetzungsmöglichkeiten bei vermieteten Objekten bzw. dem Ersterwerbs- und Gestaltungszuschlag bei eigengenutzten Objekten bzw. der notwendigen Marktanpassung für die "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale", Abkürzung boG (Quelle: Sprengnetter, Immobilienbewertung, lose Blattsammlung, Band 12).

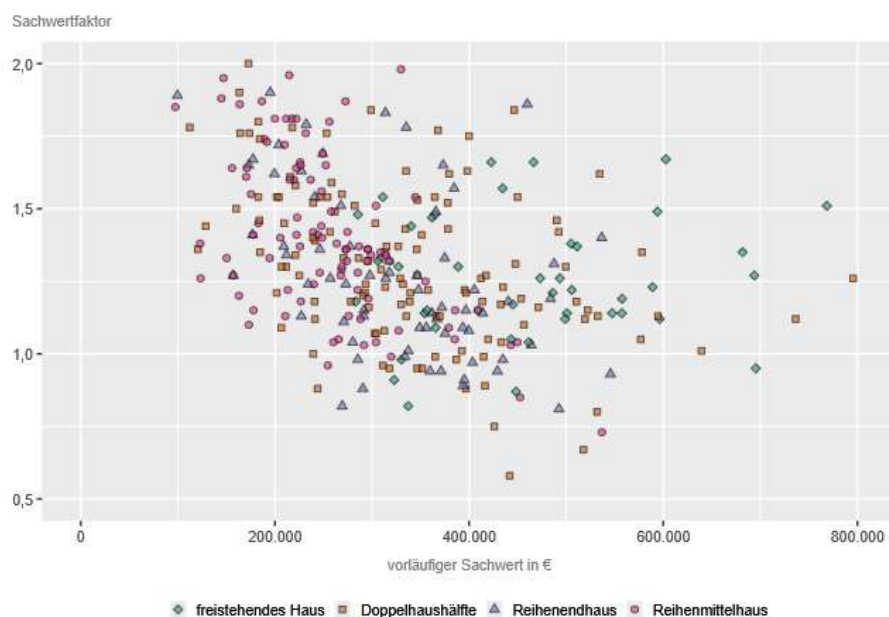
3.3.1 Sachwert Flurstück 299, Haus Nr. 5**Zweifamilienhaus**

Bruttogrundfläche	272,00 m ²
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	800,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,872
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,872	1497,60 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK) Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 272,00 m ² x 1497,60 €/m ²	407.347,20 €
Wertminderung wegen Alters (linear)	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	39 Jahre
Restwert: Herstellungswert =	407.347,20 € * 0,488 = 198.581,76 €
Zusammenstellung der Sachwerte	
Gebäudewert	198.581,76 €
Garagegebäude (Zeitwert pauschal)	+ 10.000,00 €
Wert der besonderen Bauteile und Einrichtungen	+ 10.000,00 €
Wert der Außenanlagen (incl. BNK)	+ <u>20.000,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. Baunebenkosten)	238.581,76 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks	+ <u>144.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)	382.581,76 €

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 Reihemittelhäuser 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. 383.000 € liegt der individuelle

Sachwertfaktor zunächst im Bereich des durchschnittlichen Wertes, sh. Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht Essen:



Vorteile des Objektes sind der große Garten in Südlage sowie der teils gute und gepflegte Zustand (Wohnung links).

Nachteilig ist der Instandhaltungsstau der rechten Wohnung. Die Instandsetzungskosten wurden nur pauschal geschätzt und können je nach persönlichen Anforderungen stark variieren.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist vom Stadtteil her eine einfache Lage, die Mikrolage jedoch als mittlere Lage einzuordnen.

Der Sachwertfaktor wird mit 1,25 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $382.581,76 \text{ €} * 1,25 = 478.227,20 \text{ €}$

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (sh. Seite 40)	- <u>49.000,00 €</u>
	429.227,20 €

Marktangepasster Sachwert

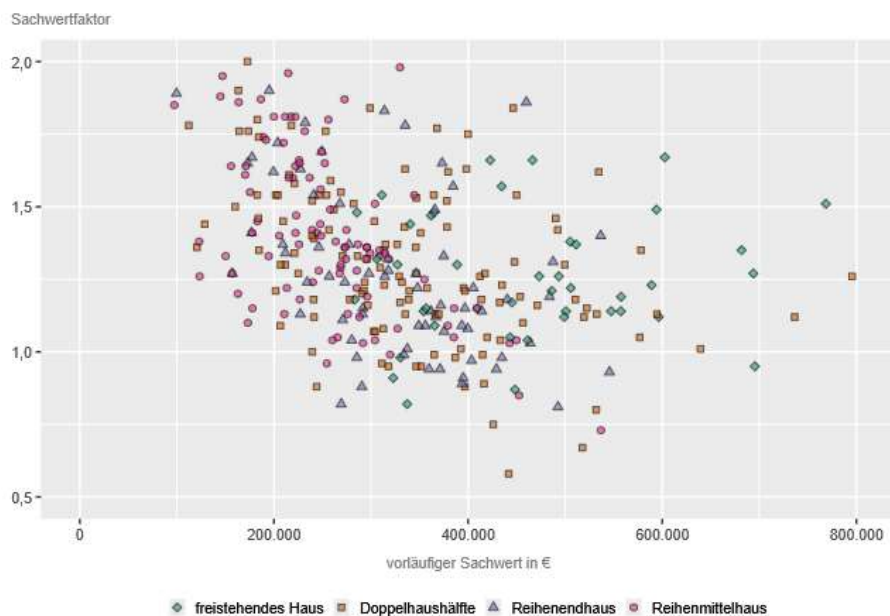
rd. 429.000,00 €

3.3.2 Sachwert Flurstück 298, Haus Nr. 7**Einfamilienhaus**

Bruttogrundfläche	276,00 m ²
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	800,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	1,872
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,872	1497,60 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK) Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 276,00 m ² x 1497,60 €/m ²	413.337,60 €
Wertminderung wegen Alters (linear)	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	39 Jahre
Restwert: Herstellungswert =	413.337,60 € * 0,488 = 201.502,08 €
Zusammenstellung der Sachwerte	
Gebäudewert	201.502,08 €
Garagegebäude (Zeitwert pauschal)	+ 20.000,00 €
Wert der besonderen Bauteile und Einrichtungen	+ 10.000,00 €
Wert der Außenanlagen (incl. BNK)	+ <u>30.000,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. Baunebenkosten)	261.502,08 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks	+ <u>168.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)	429.502,08 €

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. 430.000 € liegt der individuelle Sachwertfaktor zunächst im Bereich des durchschnittlichen Wertes, sh. Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht Essen:



Vorteile des Objektes sind der große Garten in Südlage sowie 2 Garagen.
Nachteilig ist der Instandhaltungstau der Wohnung und diesbezügliche Unsicherheiten in Bezug auf die Instandsetzungskosten. Die Instandsetzungskosten wurden nur pauschal geschätzt und können je nach persönlichen Anforderungen stark variieren.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist vom Stadtteil her eine einfache Lage, die Mikrolage jedoch als mittlere Lage einzuordnen.

Der Sachwertfaktor wird mit 1,25 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $429.502,08 \text{ €} * 1,25 = 536.877,60 \text{ €}$

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungstau (sh. Seite 41) 90.000,00 €
446.877,60 €

Marktangepasster Sachwert **rd. 447.000,00 €**

3.4 Vergleichswertverfahren

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

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

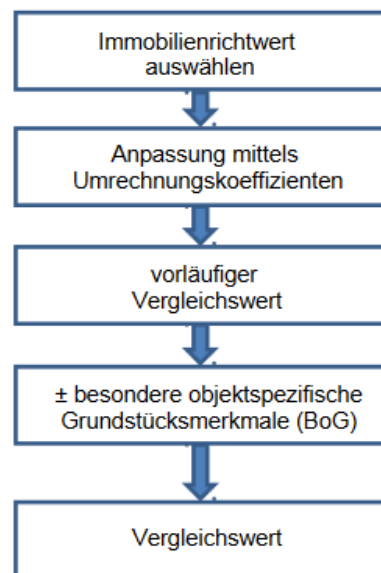
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

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

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

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

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



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

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

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

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

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

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

Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

Merkmal	Norm
Baujahr	1962
Wohnfläche	130 m 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“.

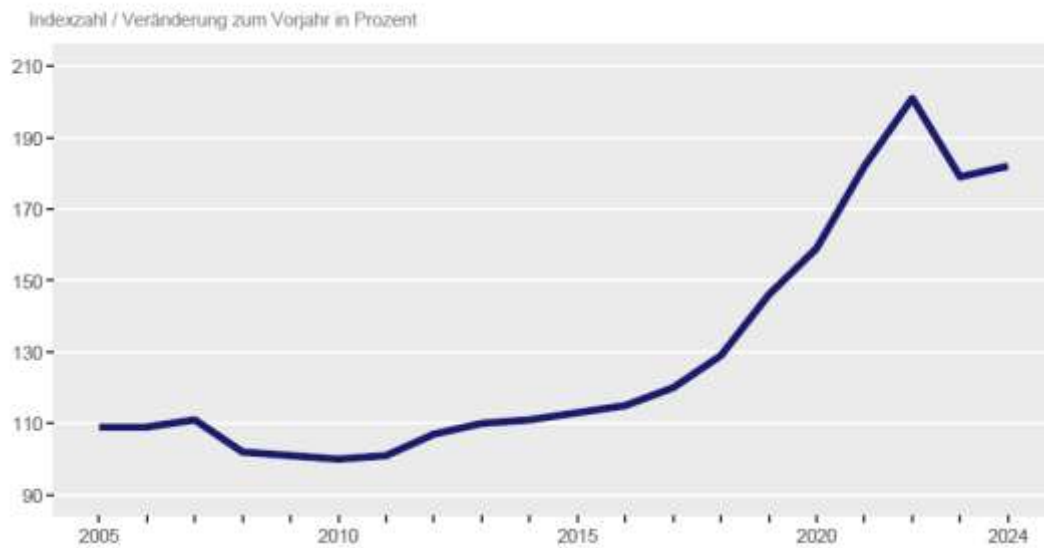
Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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 ab Herbst 2022 ein Preisgefälle 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:

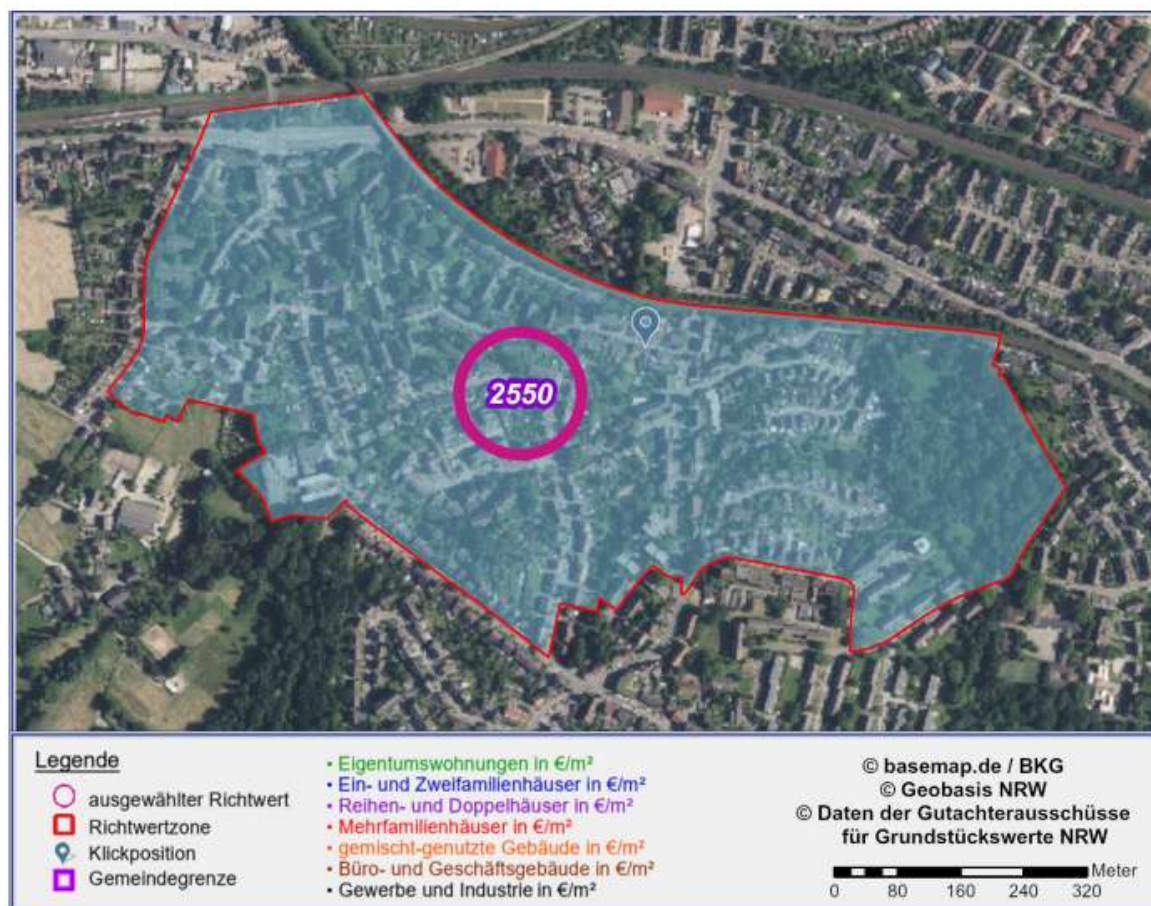
Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl	Jahr	Indexzahl
2005	109	2012	107	2019	146
2006	109	2013	110	2020	159
2007	111	2014	111	2021	182
2008	102	2015	113	2022	201
2009	101	2016	115	2023	179
2010	100	2017	120	2024	182
2011	101	2018	129		

Tabelle 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. 317945, siehe nachfolgenden Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschuss Essen:



Der Immobilienrichtwert der Zone 317945 ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Ortsteil	Dellwig
Immobilienrichtwertnummer	317945
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 m ²
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Grundstücksgröße	300 m ²

3.4.2 Vergleichswert Haus Nr. 5

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			2550,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	Steigerung=
Wertermittlungstichtag	01.01.2019	30.06.2025	
			rd. 2550,00 €/m ²
Mikrolage			
Angepasster IRW			rd. 2550,00 €/m ²
			Korrekturfaktoren
Baujahr	1962	1888	1,000
Wohnfläche	130	172	0,906
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	1,000
Gebäudestandard	Mittel	Mittel	1,000
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden wird gesondert bewertet	1,000
Vermietungszustand	Nicht vermietet	Nicht vermietet	1,000
Grundstücksgröße	300 m ²	587 m ²	1,071
Modernisierungsstandard	Nicht modernisiert	Modernisiert	1,137
Vorläufiger Vergleichswert			2813,31 €/m ²
Weitere Abweichungen vom "Normobjekt"			1,00
Angepasster Vergleichswert			rd. 2813,00 €/m ²
Multipliziert mit der Wohnfläche		172,00 m ²	483.836,00 €
BoG (sh. wie Sachwert)			-49.000,00 €
Garage			10.000,00 €
Vergleichswert			444.836,00 € 445.000,00 €

3.4.3 Vergleichswert Haus Nr. 7

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			2550,00 €/m ²
Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	Steigerung=
Wertermittlungsstichtag	01.01.2019	30.06.2025	
			rd. 2550,00 €/m ²
Mikrolage			
Angepasster IRW			rd. 2550,00 €/m ²
			Korrekturfaktoren
Baujahr	1962	1888	1,000
Wohnfläche	130	180	0,890
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	1,000
Gebäudestandard	Mittel	Mittel	1,000
Stellplatz / Garage	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden wird gesondert bewertet	1,000
Vermietungszustand	Nicht vermietet	Nicht vermietet	1,000
Grundstücksgröße	300 m ²	684 m ²	1,134
Modernisierungsstandard	Nicht modernisiert	Modernisiert	1,137
Vorläufiger Vergleichswert			2926,20 €/m ²
Weitere Abweichungen vom "Normobjekt"			1,00
Angepasster Vergleichswert			rd. 2926,00 €/m ²
Multipliziert mit der Wohnfläche		180,00 m ²	526.680,00 €
BoG (sh. wie Sachwert)			-90.000,00 €
Garage			20.000,00 €
Vergleichswert			456.680,00 € 457.000,00 €

3.5 Ableitung der Verkehrswerte

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 markt-konforme 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 Haus Nr. 5, Zweifamilienhaus

Der Sachwert wurde mit rd. 429.000,00 € ermittelt.

Der Vergleichswert wurde mit rd. 445.000,00 € 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. 434.000,00 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein eingeschossiges Zweifamilienwohnhaus, erstellt ca. 1888 in Massivbauweise als Doppelhaushälfte. Es sind 2 getrennte Hauseingänge für die beiden Wohnungen vorhanden. Das Gebäude wurde in den 80iger Jahren mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet. Ca. 2002 wurde die linke Wohnung umfassend saniert und Elektro und Sanitär erneuert. Die rechte Wohnung ist in einem Altzustand und sanierungsbedürftig. Links des Hauses wurde 1986 eine Fertigarage errichtet.

Die gesamte Wohnfläche wurde mit rd. 172 m² ermittelt. Die Grundstücksgröße beträgt 587 m².

Die Wertminderung aufgrund der Baumängel und –schäden wurde insgesamt mit geschätzten **49.000,00 €** vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen.

Der Verkehrswert für das mit einem **Zweifamilienhaus** bebaute Grundstück in **45357 Essen, Luthestraße 5**, Gemarkung Dellwig, Flur 3, Flurstück 299, Grundbuch von Dellwig, Blatt 1315, wird zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 mit gerundet **434.000,00 €**

in Worten: Vierhundertvierunddreißigtausend Euro geschätzt.
rd. 2.523 €/m² bei 172 m² Wohnfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt **49.000,00 €**, ergäbe sich ein Wert von ca. 483.000 € (rd. 2.808 €/m² Wohnfläche).

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

Siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2024:

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

Und Grundstücksmarktbericht Essen 2025:

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

Stadtteil	Baujahrsgruppe					
	Kenngröße	bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1994	1995 bis 2018	Neubau
Dellwig	Anzahl	≤ 3	≤ 3	4	—	6
	Median-KP [€/m²WF]	2.452	2.218	2.588	—	3.670
	Max-KP [€/m ² WF]	—	—	3.141	—	3.821
	Min-KP [€/m ² WF]	—	—	1.864	—	3.396
	StAbw-KP [€/m ² WF]	—	—	525	—	157
	Median-WF [m ²]	93	120	122	—	120
	Median-Gfl [m ²]	603	777	260	—	250
	Median-Baujahr	1934	1964	1988	—	2020

Dellwig	Anzahl	≤ 3	6	4	≤ 3	6
Median-KP [€/m²WF]		2.036	1.744	2.702	2.952	3.670
Max-KP [€/m²WF]		—	4.067	3.141	—	3.821
Min-KP [€/m²WF]		—	1.211	2.543	—	3.396
StAbw-KP [€/m²WF]		—	1.054	263	—	157
Median-WF [m²]		131	170	128	90	120
Median-Gfl [m²]		604	624	304	195	250
Median-Baujahr		1942	1966	1986	1996	2020

3.5.2 Verkehrswert Haus Nr. 7, Einfamilienhaus

Der Sachwert wurde mit rd. 447.000,00 € ermittelt.

Der Vergleichswert wurde mit rd. 457.000,00 € 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. 450.000,00 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein eingeschossiges Einfamilienwohnhaus, erstellt ca. 1888 in Massivbauweise als Doppelhaushälfte. Das Gebäude wurde in den 80iger Jahren mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Rechts des Hauses wurden 1986 zwei Fertiggaragen errichtet.

Die gesamte Wohnfläche wurde mit rd. 180 m² ermittelt. Die Grundstücksgröße beträgt 684 m².

Die Wertminderung aufgrund der Baumängel und –schäden wurde insgesamt mit geschätzten **90.000,00 €** vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen.

Der Verkehrswert für das mit einem **Zweifamilienhaus** bebaute Grundstück in **45357 Essen, Luthestraße 7**, Gemarkung Dellwig, Flur 3, Flurstück 298, Grundbuch von Dellwig, Blatt 1315, wird zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 mit gerundet **450.000,00 €**

in Worten: Vierhundertfünfzigtausend Euro geschätzt.
rd. 2.500 €/m² bei 180 m² Wohnfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt **90.000,00 €**, ergäbe sich ein Wert von ca. 540.000 € (rd. 3.000 €/m² Wohnfläche).

Dieser Wert liegt im Bereich der Durchschnittswerte für Essen-Dellwig für das vorhandene fiktive Baujahr, siehe Auswertungen analog von Haus Nr. 5.

Zu berücksichtigen ist hier der große Garten in Südlage, der zu einem etwas höheren vorläufigen Wert führt.

Mülheim a.d. Ruhr, 15.09.2025



Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel



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

Urberschutz, 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.

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)

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

Ertragsrichtlinie – 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 4

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

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 Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1940er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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