



Wendorff • Tourainer Ring 4 • 45468 Mülheim an der Ruhr

Dipl.-Ing.
Eike Jürgen Wendorff
Architekt, Experte BTE

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

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

Mitglied in der Sachver-
ständigen-Gemeinschaft
Bauwesen SGB.

GUTACHTEN

Auftraggeber	Amtsgericht Essen Zweigertstraße 52 45130 Essen	
Auftrag	Zeichen: 180 K 017/23	Datum: 17. November 2023
Objekt/Titel	Bebautes Grundstück Lirichblick 46 in 45359 Essen	
Thema	V e r k e h r s w e r t	
Umfang	35 Seiten Text 14 Seiten Anlagen	6 Ausfertigungen -- Ausfertigung

Verkehrswert	610.000 €
--------------	------------------

Verteiler	6 x Amtsgericht 1 x Internetversion und Exposé 1 x PDF-Datei	
Bearbeitung	Zeichen: GWG 058-23 We - Te	Datum: 27. Februar 2024

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

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	
1.1	Auftrag und Zweck des Gutachtens	Seite 4
1.2	Grundstücksdaten	Seite 4
1.3	Verfahrensbeteiligte	Seite 4
1.4	Ortsbesichtigung	Seite 5
1.5	Wertermittlungsstichtag	Seite 5
1.6	Qualitätsstichtag	Seite 6
1.7	Allgemeine Wertverhältnisse	Seite 6
1.8	Bau- und Unterhaltungszustand	Seite 6
1.9	Mietverhältnisse	Seite 7
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	
2.1	Lage- und Grundstücksbeschreibung	Seite 8
2.2	Baubeschreibung	Seite 11
2.3	Garage	Seite 16
2.4	Außenanlagen	Seite 16
3	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	
3.1	Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften	Seite 17
3.2	Spezielle Grundlagen	Seite 17
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	Seite 19
4	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	
4.1	Definition des Verkehrswertes	Seite 21
4.2	Mögliche Wertermittlungsverfahren	Seite 21
4.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 22

5	VORLÄUFIGER SACHWERT	
5.1	Bodenwert	Seite 23
5.2	Bauwert	Seite 25
5.3	Garage	Seite 27
5.4	Außenanlagen	Seite 28
5.5	Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes	Seite 28
5.6	Marktanpassung	Seite 29
6	VORLÄUFIGER VERGLEICHSSWERT	
6.1	Vorliegender Immobilienrichtwert	Seite 30
6.2	Ableitung des Ausgangswertes pro m ²	Seite 30
6.3	Zu- und Abschläge	Seite 31
6.4	Vorläufiger Vergleichswert gesamt	Seite 32
7	VERKEHRSWERT	
7.1	Vorläufiger Sachwert	Seite 33
7.2	Vorläufiger Vergleichswert	Seite 33
7.3	Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 33
7.4	Verkehrswert	Seite 34

Anlagen:

- 1 - Stadtplan
- 2 - Lageplan M 1:500
- 3 - Überschlägige Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen
- 3 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- 5 - Fotos
- 6 - Zeichnungen

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auf Grund des Beschlusses vom 17. November 2023 beauftragte mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben gleichen Datums, ein Gutachten über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks Lirichblick 46 in 45359 Essen zu erstatten.

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

1.2 Grundstücksdaten

Grundbuch	von Bedingrade beim Amtsgericht Essen, Blatt 914
-----------	---

Kataster	Gemarkung Bedingrade, Flur 8, Flurstück 237 (Hof- und Gebäudefläche, Lirichblick 46)
----------	--

Größe	Laut Grundbuch	657 m ²
-------	----------------	--------------------

1.3 Verfahrensbeteiligte

Die Verfahrensbeteiligten sind dem Amtsgericht Essen bekannt.

1.4

Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2023 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht hatte ich zum Ortstermin für Dienstag, den 9. Januar 2024, gebeten. Allerdings teilte der angetroffene Antragsgegner vor Ort mit, dass er trotz entsprechender Bestätigung durch Einschreiben mit Rückschein eine Innenbesichtigung nicht ermöglichen könne.

Vor diesem Hintergrund habe ich mit Schreiben vom 10. Januar 2024 erneut zur Besichtigung gebeten für

Dienstag, den 30. Januar 2024, 9:00 Uhr.

Ich habe bei diesem Termin das Grundstück und die Bebauung besichtigt, in ein Handdiktiergerät verständlich ein Protokoll über die örtlichen Feststellungen diktiert und unter anderem die diesem Gutachten beigefügten Fotos gemacht. Das Protokoll habe ich zu meinen Akten genommen. **Die Fertigung von Innenfotos wurde leider ausdrücklich untersagt.** Die Garage war nicht zugänglich.

An der Besichtigung nahm der Antragsgegner teil.

1.5

Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens ist das Datum der Ortsbesichtigung, nämlich der

30. Januar 2024.

1.6 **Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

1.7 **Allgemeine Wertverhältnisse**

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

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

1.8 **Bau- und Unterhaltungszustand**

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

1.9

Mietverhältnisse

Nach Erläuterung des Antragsgegners nutzt er mit seiner Familie überwiegend das Obergeschoss, teilweise auch Räume des Erdgeschosses. Des Weiteren habe im Erdgeschoss die zwischenzeitlich verstorbene Nießbrauchberechtigte gewohnt.

2 OBJEKT BESCHREIBUNG

2.1 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl	Kreisfreie Stadtgemeinde Essen, zum Wertermittlungsstichtag ca. 590.000 Einwohner.
Lage im Stadtgebiet	Im Ortsteil Bedingrade gelegen, ca. 6,5 km Luftlinie westlich des Stadtzentrums von Essen.
Wohn- und Geschäftslage	Mittlere Wohnlage an einer Anliegerverkehrsstraße.
Bebauung des Nahbereichs	Überwiegend eingeschossige Wohnbebauung als Doppelhaushälften.
Anbindung an das Straßennetz	Die nordöstlich verlaufende B 231 verbindet die westlichen Stadtteile mit der Essener Innenstadt. Die Autobahn A 40 erreicht man ca. 2,5 km südwestlich an der Anschlussstelle Mülheim-Winkhausen.
Öffentlicher Nahverkehr	Auf der Frintroper Straße (B 231) verkehrt eine Straßenbahn. Außerdem sind diverse Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung zu erreichen. Die S-Bahn-Haltestellen Essen-Borbeck und Essen-Borbeck Süd liegen Luftlinie in ca. 2 km östlich.

Versorgungseinrichtungen	Einige Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfes befinden sich im Stadtteil. Im Übrigen wird auf das gut ausgebaute Nebenzentrum von Essen-Borbeck (Luftlinie ca. 2 km nordöstlich) sowie die Essener Innenstadt verwiesen.						
Naherholungsmöglichkeiten	Jenseits der B 231 gelangt man östlich in den Borbecker Schloßpark.						
Grundstücksgestalt und -Form	Das Grundstück ist rechteckig und mit Ausnahme der überdurchschnittlichen Tiefe für eine Bebauung zweckmäßig geschnitten.						
	<table><tr><td>Straßenfront</td><td>ca. 11,50 m</td></tr><tr><td>Mittlere Breite</td><td>ca. 11,50 m</td></tr><tr><td>Mittlere Tiefe</td><td>ca. 56,00 m</td></tr></table>	Straßenfront	ca. 11,50 m	Mittlere Breite	ca. 11,50 m	Mittlere Tiefe	ca. 56,00 m
Straßenfront	ca. 11,50 m						
Mittlere Breite	ca. 11,50 m						
Mittlere Tiefe	ca. 56,00 m						
Straßenausbau	Die Straße „Lirichblick“ ist vollständig ausgebaut und beleuchtet.						
	Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.						
Immissionen	Lageuntypische Schall- und Geruchsimmissionen z.B. von Gewerbebetrieben wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.						
Bergbau	Hinweise auf bergbauliche Einflüsse ergeben sich weder aus den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung noch aus den vorge-						

legten Unterlagen. Vor diesem Hintergrund unterstelle ich, dass aus eventuellem ehemaligem Bergbau Einwirkungen nicht mehr zu erwarten sind.

Zur endgültigen Abklärung wäre ein entsprechendes Fachgutachten einzuholen. Weitere Auskünfte erteilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in Dortmund.

Hochwasser

Das Grundstück liegt nicht im Hochwassergefahrenggebiet.

Altlasten

Auf Altlasten ergaben sich bei der Ortsbesichtigung keine Hinweise. Entsprechende Untersuchungen sind jedoch nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Bodenbeschaffenheit

Untersuchungen zur Bodengüte und Eignung als Baugrund oder schädliche Bodenveränderungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden nicht durchgeführt. Aus den möglichen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ergeben sich jedoch keine Anzeichen für Einschränkungen. Ich ermittle den Verkehrswert unter der Annahme einer mit den Bodenrichtwerten vergleichbaren Beschaffenheit. Zur endgültigen Abklärung wäre ein entsprechendes Fachgutachten einzuholen.

2.2 **Baubeschreibung**

2.2.1 **Allgemeine Angaben**

Gebäudeart und Nutzung Eingeschossige, voll unterkellerte Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss.

Das Gebäude wurde von zwei Parteien genutzt und wird in der Bauakte als „Zweifamilien-Haus“ bezeichnet. Im Treppenhaus bestehen entsprechende Abtrennungen mit Wohnungstüren.

Freistehende Fertiggarage.

Baujahr Nach Kenntnis des Antragsgegners etwa 1985. Vor dem Hintergrund der Baugenehmigung im Mai 1984 erscheint dies plausibel. Laut Erläuterungen vor Ort wurden zwei alte Kellerräume integriert. Das Ursprungsgebäude stammt gemäß Bauakte aus einem Zeitraum vor 1934.

Garage laut Bauakte 1987.

2.2.2 **Rohbau / Fassaden**

Konstruktionsart Massiv

Fundamente Vermutlich Beton oder Stahlbeton

Bodenplatte Vermutlich Beton

Kellerwände	Mauerwerk
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, gegebenenfalls ergänzt durch leichte Trennwände.
Geschossdecken	Stahlbeton. Zum Spitzboden Holzkonstruktion.
Dachkonstruktion	Verzimmertes Satteldach
Dacheindeckung / Dachrand	Betondachsteine, Gauben mit Kunstschiefer verkleidet. Innenliegende Dachrinne hinter Kunstschieferverkleidung, Fallrohr Zinkblech.
Geschosstreppen	Holzstufen auf Stahlunterkonstruktion.
Ver- und Entsorgung	Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss. Anschluss an die städtische Kanalisation.
Fassaden	Wärmedämm-Verbundsystem, Giebelflächen im Dachgeschoss mit Kunstschieferverkleidung.

2.2.3 **Ausstattungsstandard**

Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung und handbetriebenen Rollläden.
---------	--

Sanitäre Ausstattung Gäste-Toilette des Erdgeschosses Stand-WC mit Kunststoffhängespülkasten sowie Waschbecken mit Einhandarmatur. Ein ehemals vorhandener Durchlauferhitzer wurde demontiert.

Im Badezimmer des Erdgeschosses Stand-WC mit Kunststoffhängespülkasten, Badewanne mit Einhandarmatur und Duschkopf, Waschbecken mit Einhandarmatur sowie verglaste Duschkabine mit Einhandarmatur. Ausstattung vermutlich aus dem Baujahr.

Im Obergeschoss Sanitärraum in vergleichbarer Qualität und Ausstattung, jedoch ohne Dusche zugunsten einer Abstellnische.

Im Spitzboden alter und langjährig nicht genutzter Sanitärraum mit Stand-WC mit Kunststoffhängespülkasten und Waschbecken mit Einhandarmatur.

Innenwandbekleidung
der Nassräume Überwiegend Fliesen türhoch.

Türen Holztüren in Futter und Bekleidung

Bodenbeläge Im Erdgeschoss überwiegend Fliesen mit Ausnahme eines Arbeitszimmers. Dort Laminatboden.

Im Obergeschoss Bad und Küche gefliest, ansonsten Stäbchenparkett.

Im Spitzboden Sanitärraum gefliest, im Übrigen Laminat.

Heizung Öl-Zentralheizung mit vermutlich etwa 2012 erneuertem Ölbrenner. Drei Kunststofftanks mit je 1.000 l.

Wärmeverteilung über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen. Im Spitzboden alter Stahlradiator mit Aufputzinstallation.

Elektroinstallation Großflächenschalter und -dosen in baujahrstypischer Anzahl

Kaminanlage Im Erdgeschoss gemauerter Hellfeuerkamin, nach Kenntnis des Antragsgegners funktionsfähig.

Eingangstür Holztür mit Isolierverglasung in Sprossenoptik. Kameraüberwachung mit Aufschaltung auf Mobiltelefon.

Innentreppe Holz-Elementtreppe auf Stahlunterkonstruktion mit Geländer in Harfenform. Zwischenpodeste Massivkonstruktion, gefliest.

2.2.4 **Keller**

Massivkonstruktion mit Mauerwerkswänden und Stahlbetondecke.

Fußböden überwiegend Estrich, teilweise gefliest.

Innenliegender Wasch- und Trockenraum.

Der Altbauteil im Untergeschoss liegt zwei Stufen höher und ist lediglich etwa 2 m hoch.

2.2.5 **Spitzboden**

Teilausgebauter Dachbereich mit Laminatboden und gedämmter Dachschrägen mit Gipskartonverkleidung. Beidseitig jeweils zwei große Dachflächenfenster mit Isolierverglasung.

Sanitärraum und Heizung wie beim Ausstattungsstandard beschrieben.

2.2.6 **Baulicher Zustand**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes ist überwiegend befriedigend. Wesentliche Modernisierungen sind nicht feststellbar. Insofern besteht ein entsprechender Handlungsbedarf.

Außerdem waren bei der Ortsbesichtigung folgende Schäden zu erkennen bzw. wurden mir geschildert:

- Diverse defekte Fensterbeschläge und Rollladengurte
- Reparatur- bzw. Austauschbedarf an den Dachflächenfenstern

- Erheblicher Modernisierungsbedarf am Sanitärraum des Spitzbodens. Dort älterer Ausbau in Heimwerkerqualität.

2.2.7 **Energetische Eigenschaften**

Einen Energieausweis habe ich nicht erhalten.

2.3 **Garage**

Fertiggarage, zum Ortstermin nicht zugänglich. Nach Beschreibung Innenbeleuchtung und elektrisch betriebenes Stahl-Kipptor sowie Wasseranschluss und Abgussbecken.

2.4 **Außenanlagen**

Befestigungen	Straßenseitig zwei PKW-Stellplätze sowie Garagenzufahrt mit Verbundpflaster. Gartenseitig geflieste Terrasse.
Einfriedung	Straßenseitig keine, gartenseitig teilweise über Maschendraht-, teilweise über Holzzaun.
Aufwuchs	Im Wesentlichen Rasenflächen. Rückseitig außerdem diverse Bodendecker, Ziersträucher und ein kleiner Teich.

3 GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

3.1 **Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften**

Die Grundsätze zur Wertermittlung werden im Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. September 2021, geregelt.

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

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

3.2 **Spezielle Grundlagen**

Diesem Gutachten liegen weiterhin zu Grunde:

Grundbuch	Mit dem Auftrag stellte mir das Amtsgericht Essen einen beglaubigten Auszug des Grundbuches von Bedingrade beim Amtsgericht Essen, Blatt 914, zur Verfügung.
-----------	--

Baulasten- verzeichnis	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen vom 12. Dezember 2023 (Anlage 4).
Öffentliche Mittel	Die Stadt Essen teilte mit Schreiben vom 1. Dezember 2023 mit, dass das Objekt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein- Westfalen vom 8. Dezember 2009 in der geltenden Fassung noch sonstigen woh- nungsrechtlichen Bindungen unterliegt.
Zeichnungen	Die Bauzeichnungen habe ich der Bauakte entnommen (Anlage 6).
Wohnflächen	Berechnung aus der Bauakte (Anlage 3).
Kataster	Die Katasterangaben wurden dem Grund- buch entnommen.
Bauakte	Die Bauakte habe ich persönlich eingese- hen.
Richtwert	Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de zum Stichtag 1. Januar 2023.

3.3

Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	In Abteilung II des Grundbuches sind neben der Zwangsversteigerung eine Rückauflösungsvormerkung sowie ein Nießbrauch eingetragen. Gemäß Auskunft beim Orts-termin ist die Berechtigte verstorben.
Baulasten	Auf meine schriftliche Anfrage vom 27. November 2023 teilte die Stadt Essen am 1. Dezember 2023 schriftlich mit, dass auf dem zu bewertenden Flurstück keine Baulast eingetragen ist.
Zulässige Nutzung	Laut Bebauungsplanübersicht im Geoportal Ruhr liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Die zulässige bauliche Nutzung regelt sich somit nach § 34 BauGB, nämlich "nach Art und Maß der vorhandenen Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils".
Erschließung	Die Straße „Lirichblick“ ist vollständig ausgebaut. Daher gehe ich ohne Prüfung davon aus, dass keine Erschließungskosten offen sind.

Baugenehmigung

Nach der Bauakte ist die vorhandene Nutzung im Wesentlichen genehmigt. Dies betrifft jedoch nicht eine eventuelle Nutzung des Spitzbodens als Aufenthaltsraum.

Grundstücks-
qualität

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

Das Bewertungsobjekt hat eine mittlere Tiefe von ca. 56 m. Insofern ist der vordere Teil von ca. $(40 \times 11,5 =) 460 \text{ m}^2$ als Bauland anzusehen.

Bei der Restfläche von $(657 - 460 =) 197 \text{ m}^2$ handelt es sich um Gartenland.

4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

4.1 **Definition des Verkehrswertes (Marktwert)**

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert:

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

4.2 **Mögliche Wertermittlungsverfahren**

Ergänzend bestimmt § 6 ImmoWertV:

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

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

4.3

Auswahl der Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

5 VORLÄUFIGER SACHWERT

5.1 **Bodenwert**

5.1.1 **Bodenrichtwert**

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks gibt der Gutachterausschuss unter www.boris.nrw.de den erschließungsbeitragsfreien, zonalen Bodenrichtwert Nr. 17740 für ein- bis zweigeschossige Wohnbauflächen mit einer Tiefe von 40 m zum Stichtag 1. Januar 2023 an mit

360 €/m²

5.1.2 **Lagewert Baulandanteil**

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

5.1.3 **Bodenwert Gartenlandanteil**

Der örtliche Gutachterausschuss benennt im aktuellen Grundstücksmarktbericht Wertansätze für Gartenflächen mit direktem Bezug zum Hausgrundstück. Bei unmittelbarem Anschluss an das Bauland wird ein Medianwert von 17 % des Bodenwertes bei einem

Medianwert für die Fläche von 240 m² ausgewiesen. Allerdings ist die Spanne erheblich.

Auf Grund der leicht unterdurchschnittlichen Größe und des wirtschaftlichen Zuschnitts ist nach sachverständiger Einschätzung objektspezifisch ein Zuschlag in einer Größenordnung von 15 bis 20 % auf den durchschnittlichen Ansatz angemessen. Hieraus folgen für den Gartenlandanteil

$$360 \text{ €/m}^2 \times 0,2$$

$$72 \text{ €/m}^2$$

5.1.4 **Bodenwert gesamt**

Somit errechnet sich ein Bodenwert gesamt wie folgt:

Baulandanteil

$$460 \text{ m}^2 \times 360 \text{ €/m}^2$$

$$165.600 \text{ €}$$

Gartenlandanteil

$$197 \text{ m}^2 \times 72 \text{ €/m}^2$$

$$\underline{14.184 \text{ €}}$$

Bodenwert gesamt, gerundet

$$180.000 \text{ €}$$

5.2 **Bauwert**

5.2.1 **Normalherstellungskosten**

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

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

Die Umrechnung der Bauwerte zum Wertermittlungsstichtag erfolgt dann nach dem vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden publizierten Index. Dieser betrug nach der aktuellen Veröffentlichung für Wohngebäude inklusive Mehrwertsteuer auf Basis 2015 = 100 für das 4. Quartal 2023 161,3.

Für das Jahr 2010 wird ein Index von 90,1 ausgewiesen. Hieraus ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von

161,3 / 90,1, gerundet

1,79

5.2.2 Gebäudewert

Gebäudetyp

- Voll unterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus mit Satteldach

Standardstufe 2,9

Hieraus folgen NHK von gerundet

765 €/m² BGF

Die Brutto-Grundfläche des Wohnhauses beträgt laut Bauzeichnungen

8,74 m x 13,99 m x 3

367 m²

Somit errechnen sich

367 m² x 765 €/m², gerundet

281.000 €

Zuzüglich besonders zu veranschlagende Bauteile zum Neuwert 2010:

- Kellerlichtschächte 1.000 €
- Dachgauben 15.000 €
- Kaminanlage 4.000 €
- Teilausbau Spitzboden 8.000 €

- Wertabzug für alte Kellerräume - 3.000 €

Reiner Neubauwert 2010, gerundet 306.000 €

Für Wohngebäude setzt der örtliche Gutachterausschuss eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an. Das Gebäude ist im Wesentlichen nicht modernisiert. Aus der Restnutzungsdauer von 41 Jahren folgt eine lineare Alterswertminderung von 49 %

306.000 € x 0,49, gerundet - 150.000 €

Bauwert 2010 156.000 €

Bauwert 4. Quartal 2023 (Index = 1,79),
gerundet 279.000 €

5.3 Garage

Aus den in der Bauzeichnung angegebenen Maßen ergeben sich Normalherstellungskosten von

3,24 m x 6,24 m x 370 €/m²,
gerundet 7.500 €

Für die Garage ist gegenüber dem Wohnhaus eine etwas höhere Alterswertminderung anzusetzen. Berücksichtigt man diese mit 50 bis 60 %, im

Mittel etwa 55 %, so errechnen sich
unter Ansatz des Baupreisindex

7.500 € x 0,45 x 1,79, gerundet 6.000 €

5.4 Außenanlagen

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

ca. 285.000 € x 7 %, gerundet 20.000 €

5.5 Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes

Bauwerte

- Wohngebäude 279.000 €

- Garage 6.000 €

- Außenanlagen 20.000 €

Bauwerte gesamt, gerundet 305.000 €

Bodenwert 180.000 €

Vorläufiger Sachwert gesamt 485.000 €

5.6

Marktanpassung

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

Der örtliche Gutachterausschuss benennt für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Reihenmittelhäuser im Grundstücksmarktbericht 2023 einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,48 bei einer Spanne von 0,87 bis 2,00.

Allerdings sind die ausgewählten Objekte gegenüber dem Bewertungsobjekt kleiner, haben einen niedrigeren Bodenwert und insgesamt einen niedrigeren vorläufigen Sachwert.

Die höheren Ansätze des Bewertungsobjektes begründen nach sachverständiger Einschätzung einen geringeren Sachwertfaktor. Vor dem Hintergrund der objektspezifischen Eigenschaften halte ich einen Zuschlag in einer Größenordnung von ca. 30 bis 40 %, im Mittel 35 %, für erzielbar.

Somit errechnen sich

485.000 € x 1,35, gerundet

655.000 €

6 VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT

6.1 Vorliegender Immobilienrichtwert

Zum 1. Januar 2023 hat der örtliche Gutachterausschuss den Immobilienrichtwert Nr. 317740 zum Weiterverkauf von Doppelhaushälften im Bereich des Bewertungsobjektes veröffentlicht mit

3.150 €/m²

6.2 Ableitung des Ausgangswertes pro m² Wohnfläche

- Gebäudeart

Doppelhaushälfte, keine Abweichung

1,00

- Baujahr

1985 statt 1962

1,133

- Unterkellerung

Voll unterkellert

1,00

- Gebäudestandard

Mittel

1,00

-	Modernisierung	
	Nicht modernisiert	1,00
-	Wohnfläche	
	183 m² statt 130 m²	0,916
-	Baulandfläche	
	460 m² statt 325 m²	1,025
Somit errechnet sich ein Ausgangswert von		
	3.150 €/m² x 1,133 x 0,916 x 1,025, gerundet	3.350 €/m²

6.3 **Zu- und Abschläge**

6.3.1 **Besonders zu berücksichtigende Bauteile**

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

25.000 € x 0,51 x 1,79, gerundet	22.800 €
----------------------------------	----------

6.3.2 **Gartenland**

Gemäß Berechnung unter Punkt
5.1.4, gerundet 14.200 €

6.3.3 **Garage**

Gemäß Berechnung unter Punkt 5.3 6.000 €

6.4 **Vorläufiger Vergleichswert gesamt**

Aus der Wohnflächenermittlung in der
Bauakte (Anlage 3) ergeben sich

183 m² x 3.350 €/m² 613.050 €

Anpassungen für Abweichungen

22.800 € + 14.200 € + 6.000 € + 43.000 €

Vorläufiger Vergleichswert gesamt,
gerundet 656.000 €

7 VERKEHRSWERT

7.1 **Vorläufiger Sachwert**

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

655.000 €

7.2 **Vorläufiger Vergleichswert**

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

656.000 €

7.3 **Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Für die unter Punkt 2.2.6 beschriebenen Mängel und Schäden würde ein üblicher Erwerberkreis neben der Alterswertminderung folgende, zusätzliche Wertabschläge vornehmen.

- Reparaturbedarf an Fenstern und Dachflächenfenstern

5.000 €

- Modernisierungsbedarf Sanitärraum Spitzboden	<u>2.000 €</u>
Wertabzug für Mängel und Schäden gesamt	- 7.000 €

7.4 **Verkehrswert**

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

Der vorläufige Vergleichswert dient nach Erläuterungen des örtlichen Gutachterausschusses lediglich als Orientierungshilfe und soll eine näherungsweise Wertermittlung ermöglichen. Im vorliegenden Fall sind die Verfahrensergebnisse jedoch nahezu identisch. Der Vergleichswert bestätigt den vorläufigen Sachwert.

Vorläufiger Sachwert	655.000 €
Abzüglich Werteeinfluss durch besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 7.000 €</u>
Rechnerischer Verkehrswert	648.000 €

Die Berechnungen beruhen im Wesentlichen auf Daten zum Ende des Jahres 2022 bzw. 1. Januar 2023. Nach telefonischer Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss sind die Beschlüsse zur Überarbeitung des aktuellen Grundstücksmarktberichtes noch nicht ge-

fasst. Alle einschlägigen Veröffentlichungen deuten jedoch auf einen Nachfragerückgang hin.

Gemäß sachverständiger Einschätzung ist mit entsprechendem Vorbehalt ein Abzug in einer Größenordnung von 5 bis 7 % gerechtfertigt.

Unter diesen Voraussetzungen halte ich unter Berücksichtigung der dargestellten Bewertungsmerkmale des Objektes und der Lage auf dem Grundstücksmarkt auf der Grundlage der oben genannten Bewertungsvorschriften für das bebaute Grundstück Lirichblick 46 in 45359 Essen zum Wertermittlungstichtag 30. Januar 2024 einen Verkehrswert für angemessen von gerundet

610.000 Euro

in Worten: sechshundertzehntausend Euro

Mülheim an der Ruhr, den 27. Februar 2024

Wendort



Dipl.-Ing.
Elke Jürgen Wendort
Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken
Industrie- und Handelskammer zu Essen
Öffentlich bestellt und vereidigt

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