

Verkehrswertgutachten

über die Ermittlung des Verkehrswertes
(gemäß § 194 Baugesetzbuch)

Bewertungsobjekt:



Eigentumswohnung Nr. 22 in dem Wohngebäude
Bentheimer Straße 14 in 45145 Essen, Stadtteil Frohnhausen
Amtsgericht Essen, Grundbuch von Frohnhausen,
Flur 24, Flurstücke 78, 79, 167 und 189, Blatt: 3702

**Unbelasteter Verkehrswert
(Marktwert): 166.000 €**

Wertermittlungsstichtag:

Donnerstag, 13. November 2025

Qualitätsstichtag:

Donnerstag, 13. November 2025

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | VORABINFORMATION | 4 |
| 1.1 | WESENTLICHE INFORMATIONEN | 4 |
| 1.2 | BEANTWORTUNG DER GERICHTLICHEN FRAGESTELLUNGEN | 5 |
| 2 | ALLGEMEINE ANGABEN | 5 |
| 2.1 | DEFINITION VERKEHRSWERT | 5 |
| 2.2 | UNTERLAGEN | 6 |
| 2.3 | STICHTAGE | 6 |
| 2.3.1 | WERTERMITTLUNGSSTICHTAG | 6 |
| 2.3.2 | QUALITÄTSSTICHTAG | 6 |
| 2.4 | GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG | 6 |
| 2.5 | UMFANG DER SACHVERHALTSFESTSTELLUNG | 7 |
| 2.5.1 | BERÜCKSICHTIGTE MERKMALE DER WERTERMITTLUNG | 7 |
| 2.5.2 | UNBERÜCKSICHTIGTE MERKMALE DER WERTERMITTLUNG | 7 |
| 2.6 | GRUNDBUCHDATEN | 8 |
| 2.7 | TEILUNGSERKLÄRUNG | 8 |
| 3 | BESCHREIBUNG DES GRUND UND BODENS | 9 |
| 3.1 | GROßRÄUMIGE LAGE | 9 |
| 3.2 | BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND SOZIALSTRUKTUR | 9 |
| 3.3 | SITUATION AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT | 10 |
| 3.4 | KLEINRÄUMIGE LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTES | 10 |
| 3.5 | VERKEHRSANBINDUNG | 11 |
| 3.6 | DAS BEWERTUNGSGRUNDSTÜCK | 12 |
| 3.6.1 | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG UND -BESCHAFFENHEIT | 12 |
| 3.6.2 | LÄRMIMMISSION | 12 |
| 3.6.2.1 | Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht | 12 |
| 3.6.2.2 | Situation bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung | 12 |
| 3.6.2.3 | Abgabenrechtliche Situation | 13 |
| 3.6.2.4 | Denkmalschutz | 13 |
| 3.6.2.5 | Baulasten | 14 |
| 3.6.2.6 | Bauordnungsrechtliche Situation | 14 |
| 3.6.3 | MARKTKONFORMER BODENWERT | 14 |
| 3.7 | TATSÄCHLICHE EIGENSCHAFTEN UND SONSTIGE BESCHAFFENHEIT | 15 |
| 3.7.1 | VORBEMERKUNG | 15 |
| 3.7.2 | GEBÄUDEBESCHREIBUNG | 15 |
| 3.7.2.1 | Bauausführung und Gebäudebeschreibung | 15 |
| 3.7.2.2 | Energetische bauliche Situation | 16 |
| 3.7.2.3 | Restnutzungsdauer | 17 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 3.8 | PERSPEKTIVE DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES | 17 |
| 4 | ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES | 17 |
| 4.1 | ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG | 17 |
| 4.2 | DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN | 18 |
| 4.2.1 | DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG | 18 |
| 4.2.2 | WESENTLICHE BEGRIFFE DES ERTRAGSWERTVERFAHRENS | 18 |
| 4.2.3 | DER LIEGENSCHAFTSZINS | 19 |
| 4.2.4 | ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES | 19 |
| 4.2.4.1 | Ermittlung des Rohertrages | 19 |
| 4.2.4.2 | Ermittlung des Grundstücksreinertrages | 20 |
| 4.2.4.3 | Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage | 21 |
| 4.2.4.4 | Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage | 21 |
| 4.2.4.5 | Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks | 21 |
| 4.2.5 | MARKTANPASSUNG | 22 |
| 4.2.6 | ABLEITUNG DES VORLÄUFIGEN MARKTANGEPASSTEN ERTRAGSWERTES | 22 |
| 4.3 | VERGLEICHSWERTVERFAHREN | 22 |
| 4.3.1 | AUSWAHL VON GEEIGNETEN VERGLEICHSOBJEKTEN | 23 |
| 4.3.2 | WAHL DES VERGLEICHSMASSTABS | 24 |
| 4.3.3 | ANPASSUNG DER VERGLEICHSOBJEKTE AN DEN WERTERMITTLUNGSSTICHTAG | 24 |
| 4.3.4 | ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN VERGLEICHSWERTES | 25 |
| 4.3.5 | MARKTANPASSUNG | 25 |
| 4.3.6 | ABLEITUNG DES VORLÄUFIGEN MARKTANGEPASSTEN VERGLEICHSWERTES | 25 |
| 5 | BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE | 26 |
| 5.1 | ALLGEMEINES | 26 |
| 5.2 | BAULAST | 26 |
| 5.3 | FEHLENDE BEHEIZUNG DER WOHNÄRÄUME | 27 |
| 5.4 | KLEINTEILIGE RENOVIERUNGSARBEITEN | 27 |
| 6 | ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES | 28 |
| 6.1 | ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE | 28 |
| 6.2 | ZUSAMMENSTELLUNG DER VERFAHRENERGEBNISSE | 28 |
| 6.3 | ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES | 28 |
| 7 | ANLAGEN | 31 |
| 7.1 | AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER | 31 |
| 7.2 | BILDER VON GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN | 32 |
| 7.3 | BILDER DES BEWERTUNGSOBJEKTES | 36 |
| 7.4 | ANSICHTEN UND GRUNDRISSE | 41 |
| 7.5 | BAULAST NR. 8/148 | 45 |

1 Vorabinformation

1.1 Wesentliche Informationen

| | | |
|-------------------------------|--|----------------------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Essen, Abteilung 180 Zweigertstraße 52, 45130 Essen Beschluss vom 30. September 2025 Aktenzeichen: 180 K 56 /25 | |
| Auftrag: | Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens | |
| Objektadresse: | Bentheimer Straße 14 in 45145 Essen, Stadtteil Frohnhausen | |
| Bewertungsobjekt: | Eigentumswohnung Nr. 22 im 2. Obergeschoss links, nebst Kellerraum, Wohnfläche: ca.: 84 m ² | |
| Vermietungssituation: | Von einer Eigentümerpartei selbst bewohnt | |
| Gebäudeart: | Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen Gesamtwohnfläche: 632,4 m ² | |
| Grundstück: | Amtsgericht Essen, Grundbuch von Frohnhausen, Flur 24, Flurstücke 78, 79, 167 und 189, Blatt: 3702 Miteigentumsanteil: 456 / 10.000 | |
| Grundstücksgröße: | Gesamtgrundstück: | 1.631 m ² |
| | fiktiver Grundstücksanteil: | 74,37 m ² |
| Objektdaten: | Jahr der Fertigstellung: | 1957 |
| | Modifizierte Restnutzungsdauer: | 32 Jahre |
| Energetische baul. Situation: | 90,5 kWh (m ² x a) Endenergiebedarf 154,2 kWh (m ² x a) Primärenergiebedarf Gebäudeklasse C – Durchschnittlicher Zustand | |
| Bewertungsverfahren: | Ertragswert- und Vergleichswertverfahren | |

Allgemeine Informationen:

Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens ist eine zum Wertermittlungsstichtag bewohnte Eigentumswohnung in dem Mehrfamilienhaus Bentheimer Straße 14, im Essener Stadtteil Frohnhausen. Die Wohnung mit der Nummer 22 befindet sich im 2. Obergeschoss des Gebäudes auf der linken Gebäudeseite. Das Gebäude wurde im Jahr 1957 fertiggestellt. Diese Verkehrswertermittlung basiert auf den Erkenntnissen der Objektbesichtigung am Donnerstag, dem 13. November 2025, sowie einer Einsicht der Bauakte und diverser Auskünfte. Das Bewertungsobjekt ist nicht zentral beheizt. Als Wärmequelle dient ein Kaminofen, der sich im zentralen Wohnbereich befindet. Die übrigen Räume sind unbeheizt und weisen bereits an den Kältebrücken leichten Schimmelbefalls auf.

Die Eigentumswohnung wird im Rahmen des Vergleichswertverfahrens bewertet. Das Ertragswertverfahren dient zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes. Der Verkehrswert wird wie folgt hergeleitet:

| | |
|--|------------------|
| Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert: | 176.148 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -9.750 € |
| Verkehrswert: | 166.398 € |
| Verkehrswert (gerundet): | 166.000 € |

Dem Bewertungsobjekt wurden keine Garagen oder Stellplätze zugeordnet.

Dieses Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB erhält keine erschöpfende Aussage zur Bausubstanz der bewerteten baulichen Anlage. Die Beschreibung der baulichen Anlage basiert auf der Grundlage vorliegender Bauunterlagen sowie der örtlichen Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt oder Untersuchungen auf mögliche Schadstoffe in Auftrag gegeben.

1.2 Beantwortung der gerichtlichen Fragestellungen

- Zur Frage, ob ein Gewerbebetrieb geführt wird:
 - Es wird kein Gewerbebetrieb in der Wohnung geführt. Die Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag von einer Eigentümerpartei zu Wohnzwecken bewohnt.
- Zur Frage, ob bei der Besichtigung Zubehör vorhanden war:
 - Im Rahmen der Besichtigung war kein werthaltiges Zubehör erkennbar.
- Zur Frage nach baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen:
 - Bei Einsichtnahme in die Bauakte waren keine Hinweise auf baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar. Auch die Hausverwaltung hat von keinen Beschränkungen oder Beanstandungen berichtet.
- Zur Frage nach Baulasten:
 - Das Bewertungsobjekt ist mit einer Baulast belastet, die im Baulastenverzeichnis der Stadt Essen unter dem Baulastenblatt-Nr. 8/148 eingetragen ist.
 - Es handelt sich um eine Erschließungsbaulast, verbunden mit der Verpflichtung, jederzeit Teilflächen des Grundstücks als Fahrweg für Personenkraftwagen und als Gehweg zugunsten der Grundstücke Breslauer Straße 79, 81 und 83 nutzen zu lassen.
- Zur Frage der Übereinstimmung der Grundbuchdaten mit der Anschrift:
 - Die Objektanschrift stimmt mit den Angaben des Grundbuches überein.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Definition Verkehrswert

Die Bewertung des Bewertungsobjektes erfolgt nach den Vorgaben der Verordnung über die Grundsätze der Verkehrswertermittlung von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021. Berücksichtigt werden auch die Vorgaben der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20. September 2023.

Das Bürgerliche Gesetzbuch definiert den Verkehrswert wie folgt: „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 oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“¹

2.2 Unterlagen

Die Auftraggeberin hat folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug

Folgende Informationen wurden durch den Verfasser für dieses Gutachten beschafft:

- Grundstücksmarktbericht
- Bodenrichtwertauskunft (BORIS-NRW)
- Fotodokumentation im Rahmen der Besichtigung
- Grundrisspläne
- Baubeschreibung
- Altlastenauskunft
- Auskunft über Erschließungsbeiträge
- Auskunft über Auswirkungen des Bergbaus
- Mietenspiegel der Stadt Essen
- Teilungserklärung
- Auskunft des Gutachterausschusses zu vergleichbaren Kauffällen
- Hausgeldabrechnungen
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte der Hausverwaltung

2.3 Stichtage

2.3.1 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung am Donnerstag, dem 13. November 2025 um 16 Uhr. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, wie nach der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

2.3.2 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, sofern keine rechtlichen oder sonstigen Gründe vorliegen, die eine Bewertung zu einem anderen Zeitpunkt erfordern. In diesem Gutachten entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

2.4 Grundlagen der Wertermittlung

Bei der Erstellung des Gutachtens sind folgende grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Richtlinien und Veröffentlichungen zu beachten:

^{*1} § 194 BauGB

- Rechtsvorschriften:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Landesbauordnung (BauO NRW)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung
 - Messzahlen und Preisindizes
- Literaturquellen:
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
 - Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen
 - Grundstücksmarktbericht
 - Simon, Gilich: Wertermittlung von Grundstücken
 - Kröll, Hausmann, Rolf – Rechte und Belastungen
 - Metzger, Fahrländer – Wertermittlung von Immobilien
 - Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
 - Troff, Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung

2.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellung

Feststellungen zu den Grundstücksmerkmalen werden nur getroffen, sofern diese für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Es wurden keine Spezialuntersuchungen der Bauphysik etc. untersucht.

2.5.1 Berücksichtigte Merkmale der Wertermittlung

- Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 3 ImmoWertV)
- Künftige Entwicklungen, soweit absehbar und konkret zu erwarten (§ 4 ImmoWertV)
- Der Entwicklungszustand des Grundstücks (§ 5 ImmoWertV)
- Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)
- Der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV)
- Die Lagemerkmale (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)
- Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- Die mit dem Grundstück verbundenen Erträge (§ 6 Abs 5 ImmoWertV)
- Die Grundstücksgröße und der Zuschnitt (§ 6 Abs 5 ImmoWertV)
- Die Bodenbeschaffenheit (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- Die baulichen Anlagen des Grundstücks (§ 8 ImmoWertV)

2.5.2 Unberücksichtigte Merkmale der Wertermittlung

- Die in Abteilung III des Grundbuches eingetragenen Hypotheken.
- Abweichungen von der Baugenehmigung, sofern diese dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben worden sind bzw. sofern sich entsprechende Hinweise weder durch Feststellungen beim Ortstermin noch aufgrund Einsichtnahme der behördlichen Bauakte ergeben haben.
- Die Qualität des Wärme- und Schallschutzes.
- Die Qualität und der Zustand ggf. vorhandener horizontaler bzw. vertikaler Sperrschichten.
- Zum Ortstermin nicht als dauerhaft gegeben feststellbare Umwelteinflüsse (Lärm, Staub, Geruch etc.).
- Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten, deren Einwirkungsrisiko sich nicht bereits aus den Unterlagen ergibt.

- Besondere Baugrundverhältnisse (Tragfähigkeit, Grundwassersituation, bergbauliche Entwicklungen etc.), deren Einwirkungsumfang sich nicht bereits aus den aufgeführten Unterlagen und Dokumenten ergibt.

2.6 Grundbuchdaten

Die Auftraggeberin hat Grundbuchdaten vom 11. August 2025 vorgelegt. Die vorliegenden Grundbücher haben folgende Inhalte:

| | |
|---------------------|--|
| Bestandsverzeichnis | Amtsgericht Essen Grundbuch von Frohnhausen 456 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur 24, Flurstücke 78, 79, 167 und 189, Blatt: 3702 Hof- und Gebäudefläche Bentheimerstraße 10, 12, 14 verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 22 des Aufteilungsplans. |
| Erste Abteilung | [REDACTED] |
| Zweite Abteilung | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Essen, 180 K 56/25). Eingetragen am 11.08.2025 |
| Dritte Abteilung | Für die Wertermittlung nicht relevant |

Andere, nicht in Abteilung II des Grundbuches eingetragene oder vertraglich vereinbarte privatrechtliche Lasten, Beschränkungen oder Rechte, sind dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht worden.

2.7 Teilungserklärung

Es besteht eine Teilungserklärung (Urkunde Nr. 125 aus 1986) des Notars Dr. Dieter Lingenberg aus Essen. Die Regelungen der Teilungserklärung sind üblich und haben keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung. Auf die folgenden besonderen Punkte der Teilungserklärung wird verwiesen:

- Die Eigentümergemeinschaft umfasst die folgenden Liegenschaften:
 - Wohnhäuser Bentheimer Straße 10, 12, 14
 - Gewerbebetrieb Bentheimer Straße 10a
 - 5 Garagen auf dem Grundstück Bentheimer Straße
- Innerhalb der Eigentümergemeinschaft wurden Untergemeinschaften gebildet. Das Bewertungsobjekt ist Teil der Untergemeinschaft Bentheimer Straße 14 und umfasst die im Aufteilungsplan mit den Nummern 18 bis 25 bezeichneten Wohnungen. Die Sonder- bzw. Teileigentumseinheiten wurden den jeweiligen Gebäuden wirtschaftlich zugewiesen. Diese Untergemeinschaften agieren wirtschaftlich selbstständig und unabhängig von den übrigen Untergemeinschaften.
- Das Sondereigentum umfasst den Fußbodenbelag, den Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume einschließlich des Loggienbelages und Balkonbelages.
- Die Erneuerung von Fenstern und Abschlusstüren im Bereich eines Sonder- oder Teileigentums obliegt dem jeweiligen Eigentümer auf dessen Kosten. Die Eigentümergemeinschaft legt durch Beschluss fest, welche Art, Typ und Farbe bei Erneuerung von Fenstern und Abschlusstüren eingebaut werden soll.

3 Beschreibung des Grund und Bodens

3.1 Großräumige Lage

Essen liegt im westlichen Teil Deutschlands im Bundesland Nordrhein-Westfalen und ist eine bedeutende Stadt im Ruhrgebiet. Die geographische Lage von Essen ist von ihrer industriellen Geschichte und der Nähe zu anderen wichtigen Städten geprägt. Die Stadt erstreckt sich über eine Fläche von etwa 210 Quadratkilometern und liegt im Zentrum des Ruhrgebiets, einer der größten Metropolregionen Europas.

Mitte 2025 lebten 596.973 Menschen in Essen. Damit ist Essen die viertgrößte Stadt des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Essen ist eine kreisfreie Großstadt im nordrhein-westfälischen Regierungsbezirk Düsseldorf. Das Stadtgebiet von Essen gliedert sich in neun Stadtbezirke. Diesen Stadtbezirken sind 50 Stadtteile zugeordnet.

Essen grenzt an mehrere anderen Städte und Gemeinden, darunter Bochum, Gelsenkirchen, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr und Bottrop. Diese Nähe zu anderen urbanen Zentren macht Essen zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt und einer Drehscheibe für Handel, Kultur und Bildung in der Region. Die Bevölkerungssituation in Essen ist geprägt von einer gewissen Vielfalt und einem dynamischen Wandel. Historisch gesehen war Essen ein wichtiger industrieller Knotenpunkt im Ruhrgebiet, was zu einem starken Bevölkerungswachstum im 19. und 20. Jahrhundert führte. Infolge des Niedergangs der Schwerindustrie und des Strukturwandels in den letzten Jahrzehnten gab es jedoch auch Phasen von Bevölkerungsrückgang und sozialen Herausforderungen.

Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt, und zwar zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits und dem durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits.

3.2 Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur

Wirtschaftliche Kraft bekommt Essen durch den Firmensitz einiger Großunternehmen im Stadtgebiet und zählt durch diese Ansiedlungen zu einem der bedeutenderen Industrie- und Wirtschaftsstandorte in Deutschland. Durch die Universität Duisburg-Essen zählt die Stadt zu den Hochschulstandorten.

Die Bevölkerungsentwicklung war in den Jahren 2020 bis 2022 leicht positiv und ist in den letzten Jahren weiter leicht gesunken. Die Verteilung der Einwohner nach Frauen (51,1 %) und Männern (48,9 %) ist ausgeglichen. Mit einem Anteil in Höhe von 33,4 % an der Gesamtbevölkerung hatten 199.122 Einwohnerinnen und Einwohner Mitte 2025 keine Deutsche oder eine doppelte Staatsangehörigkeit. Der Anteil dieser Bevölkerungsschicht liegt leicht über dem Durchschnitt des Ruhrgebietes mit einer Quote in Höhe von rund 33 %.

Die Altersstruktur der Bevölkerung in Essen zeigt leichte Anzeichen einer Überalterung. Lediglich 61,5 % der Bevölkerung sind der Altersgruppe der 18- bis 64-Jährigen zugeordnet. Der Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen liegt bei 21,6 %. Mit einem Anteil in Höhe von 16,9 % ist die Altersgruppe der unter 18-Jährigen eher gering. Diese Situation bestätigt sich durch die Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung. Im Jahr 2024 standen den 5.245 Geburten 7.564 Sterbefälle gegenüber, was zu einem Bevölkerungsdefizit von -2.319 Einwohnenden geführt hat.

Die Arbeitslosenquote lag im März 2025 bei 11,4 % und ist im Vergleich zum Vorjahresmonat geringfügig um -0,1 % gesunken. Mit diesem Wert liegt Essen leicht über dem Durchschnitt der Metropole Ruhr mit 9,3 %. Positiv zu bewerten ist der geringe Anteil an Arbeitslosen unter 25 Jahren mit einem Anteil von geringen 10 %. Außerordentlich hoch ist jedoch die Arbeitslosenquote bei der ausländischen Bevölkerungsgruppe mit einem Anteil von 28,2 % an der Gesamtzahl der Arbeitslosen.

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen, die stabile Arbeitslosenquote sowie die Altersverteilung der Bevölkerung zeigen das Bild einer stabilen Sozialstruktur. Diese Sozialstruktur hat keine Auswirkungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes.

3.3 Situation auf dem Grundstücksmarkt

Der Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2025 gibt Auskunft über die Situation auf dem Grundstücksmarkt. Im Vergleich zu den Berichtszeiträumen 2022 und 2023, die von einem starken Rückgang der Kauffälle geprägt waren, ist auf dem Essener Immobilienmarkt die Anzahl der Kauffälle wieder um 17,7 % angestiegen. Im Jahr 2024 wurden Immobilien in einem Wert von 1,34 Mrd. € umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr stieg das Transaktionsvolumen um rund 200 Mio. €. Diese positive Entwicklung lässt sich zurückführen auf die beiden Teilmärkte Geschosswohnungsbau (+ 25,3 %) und Wohneigentum (+ 20,9 %). Für die positive Entwicklung im Teilmarkt Wohneigentum ist allein die Entwicklung bei den Weiterverkäufen bestehenden Wohneigentums verantwortlich.

Stark rückläufig ist das Transaktionsvolumen von Büro- und Handelsimmobilien. Mit einem Umsatz in Höhe von lediglich 96 Mio. € ist in diesem Segment ein Umsatzrückgang in Höhe von ca. 90 % gegenüber dem Jahr 2018 zu verzeichnen.

Für dieses Gutachten ist die Entwicklung in dem Marktsegment des Weiterverkaufs von bereits bestehendem Wohnungseigentum zu untersuchen. Die Anzahl der Kauffälle in diesem Segment haben sich leicht erhöht. Im Berichtsjahr 2024 wurden 1.953 Verkaufsfälle² durch den Gutachterausschuss registriert. Dies ist gegenüber den Vorjahren 2023 (1.587 Fälle) und 2022 (1.805 Fälle) eine deutliche Belebung des Transaktionsvolumens. Auch die Angaben zu den Geldumsätzen in diesem Marktsegment zeigen eine leichte Belebung der Aktivitäten. Im Berichtsjahr 2024 wurden 311,7 Mio. € an Umsätzen durch den Gutachterausschuss vermerkt. Dies ist gegenüber dem Vorjahr 2023 (247,9 Mio. €) eine deutliche Belebung.

Der Teilmarkt Wohneigentum umfasst auch die beiden Teilmärkte Erstverkauf aus Neubau und Erstverkauf aus Umwandlung. Bedingt durch die geringe Neubautätigkeit in den letzten Jahren verharren die Kauffälle in diesem Segment auf einem weiterhin niedrigen Niveau. Noch in den Jahren 2017 bis 2020 wurden jährlich zwischen 275 und 268 Kauffälle registriert. Ab 2021 sanken diese Zahlen deutlich. Im Jahr 2024 wurden lediglich 64 Kauffälle vermerkt. Gegenüber dem Vorjahr (53 Fälle) ist hier eine geringe Belebung zu erkennen, die jedoch auf einem sehr geringen Niveau verbleibt.

Auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Essen gibt es nach einigen schwierigen Jahren wieder leichte Anzeichen einer Belebung. Die Auswirkungen einer geringen Neubautätigkeit zeigen sich in der Marktentwicklung deutlich. Diese Entwicklung zeigt sich auch in den Kauffällen des für dieses Gutachten relevanten Teilssegmentes Weiterverkauf von bestehendem Wohneigentum.

3.4 Kleinräumige Lage des Bewertungsobjektes

Das Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen veröffentlicht Daten zu allen Stadtteilen. Der Ausarbeitung aus 10/2024³ zum Stadtteil Frohnhausen können folgende wesentlichen Informationen entnommen werden:

- Mit 33.055 Einwohnerinnen und Einwohner leben Ende 2023 rund 5,5 % der Essener Bevölkerung im Stadtteil.
- Die Geschlechterverteilung im Stadtteil ist mit 49 % männlich und 51 % weiblich relativ gleichmäßig verteilt.

^{*2} Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 18, Tabelle 3.4

^{*3} <https://www.essen.de/dasistessen/stadtteile/>

- Der Anteil der unter 18-Jährigen liegt mit 15,8 % leicht unter dem Anteil der Gesamtstadt (16,9 %). Auch der Anteil der über 65-Jährigen und über 80-Jährigen liegt mit einem Anteil von 17,6 % unter dem Trend der Gesamtstadt mit 21,6 %. Der Anteil der Bevölkerung in der Altersgruppe der 18 bis 64-Jährigen liegt dagegen mit 66,6 % deutlich über dem Schnitt der Gesamtstadt mit 61,6 %.
- Mit rund 11.841 Personen liegt der Anteil von Doppelstaatler/-innen und Nichtdeutschen mit 35,8 % leicht über dem Durchschnitt der Gesamtstadt (31,7 %). Personen aus der Türkei bilden die stärkste Gruppe mit Migrationshintergrund, dicht gefolgt von Personen aus Syrien.
- Die Entwicklung der Geburten- und Sterbefälle ist negativ. Im Jahr 2023 standen 296 Lebendgeborenen 400 Sterbefälle gegenüber. Daraus ergibt sich für 2023 ein Sterbeüberschuss von 104 Personen.
- Der Stadtteil weist einen positiven Wanderungssaldo auf. Der Außenwanderungssaldo über die Stadtgrenze Essens hinweg war Ende 2023 mit einem Zuzug von 302 Personen positiv. Auch der Binnenwanderungssaldo innerhalb des Stadtgebietes zeigt ein Bevölkerungswachstum aus dem Essener Stadtgebiet von 142 Personen im Jahr 2023. Der Wanderungssaldo lag 2023 in Summe bei einem Zuwachs von 444 Personen.
- Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet liegt mit 2.075 erwerbslosen Personen bei einer Quote von 9,4 %. Diese Quote liegt leicht über dem Durchschnitt der Gesamtstadt in Höhe von 8,6 %.
- Die durchschnittlichen Bruttoarbeitsentgelte lagen Ende 2023 mit 3.637 € deutlich unter dem Durchschnitt Essens in Höhe von 3.937 € monatlich.

Der Stadtteil Frohnhausen weist im Vergleich zur Gesamtstadt Essen einen überdurchschnittlichen Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter auf, während die Anteile der unter 18-Jährigen sowie der über 65-Jährigen unter dem städtischen Durchschnitt liegen. Der Anteil von Personen mit Migrationshintergrund ist erhöht. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen sind durch unterdurchschnittliche Einkommensverhältnisse bei leicht überdurchschnittlicher Arbeitslosenquote gekennzeichnet. Trotz eines negativen natürlichen Bevölkerungssaldos wird die Bevölkerungsentwicklung durch positive Wanderungsbewegungen insgesamt stabilisiert. Negative Auswirkungen, die sich auf die Verkehrswertermittlung des Bewertungsobjektes auswirken können, sind nicht zu erkennen.

3.5 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Essener Stadtteil Frohnhausen und zählt zu dem Stadtbezirk Essen-III (Essen-West).

| | | |
|------------------------|--|---------|
| Autobahnanschluss: | A 40 – Essen Anschlussstelle Frohnhausen | 270 m |
| | A 52 – Essen Anschlussstelle Haarzopf | 4,7 km |
| Fernbahnhof (ICE, CE): | Essen Hauptbahnhof | 3,6 km |
| Einkaufszentrum: | Limbecker Platz | 2,9 km |
| Flughafen: | Düsseldorf | 38,7 km |
| U-Bahn-Haltestelle: | Haltestelle Breslauerstraße | 190 m |
| Nahversorgung: | Läden an der Mühlheimer Straße | 300 m |

Die Parksituation in dem Quartier kann als entspannt bewertet werden. Auf der öffentlichen Straße sind Stellplätze in ausreichendem Maße vorhanden. Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes sind gut zu erreichen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben.

3.6 Das Bewertungsgrundstück

3.6.1 Grundstücksbeschreibung und -beschaffenheit

Das Bewertungsobjekt befindet sich im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Bentheimer Straße 14. Das Mehrfamilienhaus ist baulich zu beiden Seiten in die Blockrandbebauung des Quartiers Bentheimer Straße, Breslauer Straße und Göttinger Straße eingebunden. Der rückwärtige Grundstücksteil ist mit einem gewerblich genutzten Gebäude, sowie Garagen und Stellplätze bebaut. Erschlossen wird der rückwärtige Grundstücksteil durch zwei Durchfahrten, an den Gebäuden Bentheimer Straße 10 und 14. Die gesamte Grundstücksfläche ist mit Stellplätzen, Garagen oder Gebäuden bebaut. Grünflächen sind nicht vorhanden.

Die Grundstücksgesamtfläche der Eigentümergemeinschaft beträgt 1.631 m². Das Grundstück ist grob trapezförmig geschnitten und kragt zum rückwärtigen Grundstücksteil aus. Die Topografie des Grundstücks ist ebenerdig.

3.6.2 Lärmimmission

Durch die Stadt Essen wird eine Basislärmkarte⁴ veröffentlicht, die an dem Bewertungsobjekt keine Lärmbelastung ausweist.

Im Bereich der stark befahrenen Verkehrsachse Breslauer Straße wird eine hohe Lärmimmission von über 70 db(A) vermerkt. Der Straßenlärm ist jedoch lokal begrenzt und wirkt sich in keiner Weise auf die Bebauungen des Bewertungsgrundstücks aus. Die geschlossene Bebauung in dem Quartier schirmt diese Lärmimmissionen ab. Unmittelbar an dem Bewertungsobjekt ist keine Lärmbelastung ermittelt worden.

Das Bewertungsgrundstück wurde an zwei unterschiedlichen Tagen und Tageszeiten besichtigt. Im Rahmen dieser Besichtigungen konnten keine Lärmimmissionen durch den Sachverständigen wahrgenommen werden.

3.6.2.1 Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht

Durch den Sachverständigen wurde eine Anfrage bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Essen gestellt.⁵ Im Rahmen dieser Anfrage wurde bestätigt, dass das zu bewertende Grundstück zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst ist. Auch eine Auswertung historischer Karten und Luftbilder ergab keine Hinweise auf eine frühere altlastenrelevante Nutzung.

Wertrelevante Einflüsse sind nicht zu berücksichtigen.

3.6.2.2 Situation bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Um die möglichen Auswirkungen des Bergbaus im Ruhrgebiet auf das Bewertungsobjekt zu prüfen, wurde bei dem Geologischen Dienst der Bezirksregierung Arnsberg⁶ eine Anfrage gestellt.

Die Bezirksregierung bewertet die Situation wie folgt:

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Hagenbeck“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

⁴ <https://geoportal.essen.de/laermkarte/>

⁵ Schreiben der Stadt Essen vom 22. Oktober 2025 – Aktenzeichen 1468/25

⁶ Schreiben vom 17. November 2025 - 60.70.74-004/2025-2962

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre Steinkohle abgebaut worden ist. Der auf den Grubenbildern dokumentierte und für das Grundstück relevante Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeschlossen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.

Ich weise auf folgendes hin:

Nach den hier bekannten Lagerstätteninformationen streichen im Auskunftsgebiet die Flöze „Sonnenschein“ und „Schöttelchen“ unter einer geringmächtigen Lockermassenschicht an der Karbonoberfläche aus bzw. stehen teilweise in geringer Tiefe unter dem Grundstück an.

Ein Abbau in geringer Tiefe ist nicht verzeichnet. Konkrete Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau (z.B. Fundpunkte, Schürfe, „Alte Baue“ o. ä.) finden sich in den Unterlagen für den unmittelbaren Grundstücksbereich nicht.

Im Auskunftsgebiet sollte auf Grund der Lagerstättenverhältnisse auf altbergbauliche Hinweise geachtet werden. Hierbei kann es sich zum Beispiel um Bewegungsbilder an der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind. Risse in Gebäuden oder Risse und Absenkungen an der Tagesoberfläche können auf Grubenbaue hinweisen.

Beim Aushub einer Baugrube sollte auf die Beschaffenheit des Untergrunds geachtet. Trifft man dabei auf eine Lagerstätte (z. B. Steinkohleflöze) oder auf Auflockerungen die möglicherweise durch bergbauliche Tätigkeiten entstanden sind, empfiehlt sich eine Baugrunduntersuchung. In diesen Fällen sollte ein Sachverständiger eingeschaltet werden. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf ihrer Internetseite eine Liste mit Sachverständigen bereitgestellt, die im Bereich Altbergbau und Gefahrenabwehr tätig sind <https://www.bra.nrw.de/-429>

Das Bewertungsobjekt weist zum Wertermittlungsstichtag keine Schäden vor, die durch die Auswirkungen des Bergbaus entstanden sein können. Bei der Begehung der Außenanlagen ergaben sich keine Hinweise auf Baugrundsetzungen oder vergleichbare Einwirkungen. Die beschriebene Situation der bergbaulichen Verhältnisse hat daher keine Auswirkungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes.

3.6.2.3 Abgabenrechtliche Situation

Um die abgabenrechtliche Situation zu prüfen, wurde eine Anfrage bei dem für Anliegerbeiträge zuständigen Amt der Stadt Essen gestellt. Durch die Stadt Essen⁷ wurde bestätigt, dass:

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

Mögliche zukünftige Abgaben, deren Grundlage zum Wertermittlungsstichtag erkennbar sind, sind somit nicht gegeben.

3.6.2.4 Denkmalschutz

Die Denkmalliste der Stadt Essen (gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW)) vom 24. März 2025 wurde eingesehen. Das Bewertungsobjekt ist nicht als Denkmal aufgeführt.

^{*7} Schreiben der Stadt Essen vom 26. November 2025 – Aktenzeichen 66-4-3-25ANL-567

3.6.2.5 Baulasten

Das Bewertungsobjekt ist mit einer Baulast belastet. Unter der Baulastenblatt-Nr. 8/184 ist eine Baulast eingetragen. Die vollständige Auskunft zu dieser Baulast ist als Anlage beigefügt.

Aus der Baulast entsteht die Verpflichtung für das Bewertungsgrundstück, jederzeit Teilflächen des Grundstücks als Fahrweg für Personenkraftwagen und als Gehweg zugunsten der Grundstücke Breslauer Straße 79, 81 und 83 nutzen zu lassen.

Diese Baulast bezieht sich auf die Gebäudedurchfahrt des Gebäudes Bentheimer Straße 14, in dem sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet. Durch diese Gebäudedurchfahrt werden die Gebäude an der Breslauer Straße rückwärtig erschlossen.

Diese Baulast grenzt die Nutzbarkeit des Grundstücks ein. Die Auswirkungen dieser Baulast werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in diesem Gutachten berücksichtigt.

3.6.2.6 Bauordnungsrechtliche Situation

Ein gültiger Bebauungsplan für das Bewertungsgrundstück besteht nicht. Somit liegen keine bauordnungsrechtlichen Vorgaben für die Nutzung des Grundstücks vor. Das bestehende Gebäude fügt sich nach Art und Maß der Bebauung, der Nutzung sowie der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Es liegen nach sachverständiger Einschätzung keine bauordnungsrechtlichen Abweichungen vor.

Der Flächennutzungsplan enthält keine Vorgaben für das Bewertungsgrundstück.

Städtebauliche Maßnahmen, deren Umsetzung Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt haben könnten, sind zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt.

3.6.3 Marktkonformer Bodenwert

Der marktkonforme Bodenwert findet sich in den folgenden Wertermittlungsverfahren wieder. Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt zunächst ohne Berücksichtigung der Bebauung. Für diese Wertermittlung werden Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses genutzt.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert pro Quadratmeter Grundstücksfläche für den Boden, innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone). Der Bodenwert bezieht sich auf Grundstücke, die in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstückszuschnitt und Erschließungszustand weitgehend übereinstimmen. Der Bodenrichtwert wird mit einer Zonenbegrenzung dargestellt. Innerhalb der Bodenrichtwertzone bezieht sich der Bodenwert auf die Lage, auf die er platziert ist. Die Auskunft über den Bodenrichtwert wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Essen, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, entnommen.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes beträgt für eine misch- oder mehrgeschossige Bebauung 370 €/m². Die folgende Tabelle stellt die Eigenschaften des Richtwertgrundstücks den Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks gegenüber.

| | | | |
|---|---------------------|----------------------|---------------------------------|
| 1. Abgabefreier Bodenrichtwert: | | | |
| Bodenrichtwert (BORIS NRW) | | | 370,00 €/m ² |
| Anpassung abgabenrechtlicher Zustand: | | abgabefrei | 0,00 €/m ² |
| Abgabefreier Bodenrichtwert: | | | 370,00 €/m² |
| 2. Anpassung des Bodenrichtwertes durch abweichende Grundstücksmerkmale: | | | |
| Abgabefreier Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag: | | | 370,00 €/m ² |
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |
| Marktentwicklung (Stichtag) | 01.01.2025 | 13.11.2025 | X 1,0 |
| WGFZ | keine Angaben | keine Angaben | X 1,0 |
| Anzahl Vollgeschosse (VG) | keine Angaben | keine Angaben | X 1,0 |
| Grundstückstiefe | 40 Meter | ca. 39 Meter | X 1,0 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | X 1,0 |
| Art der baulichen Nutzung | Wohnbaufläche | Wohnbaufläche | X 1,0 |
| Angepasster abgabefreier Bodenrichtwert: | | | = 370,00 €/m ² |
| Ausstehende Abgaben des Bewertungsobjekts: | | | - 0,00 €/m ² |
| Abgabefreier Bodenrichtwert | | | = 370,00 €/m² |
| 3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes: | | | |
| Abgabefreier Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag: | | | 370,00 €/m ² |
| Grundstücksgesamtfläche: | | | 1.631,00 m ² |
| Grundstückswert: | | | 603.470,00 € |
| 4. Ermittlung des fiktiven Bodenwertanteils: | | | |
| Gesamteigentumsanteile: | | | 10.000 |
| Miteigentumsanteil: | | | 456 |
| Fiktive Grundstücksfläche - Anteilig nach Miteigentumsanteil: | | | 74,37 m ² |
| Abgabefreier Bodenrichtwert | | | = 27.518,23 € |
| Abgabefreier Bodenrichtwert - gerundet: | | | = 27.500,00 € |

Bei den weiteren Berechnungen wird mit einem gerundeten fiktiven Grundstücksanteil in Höhe von **27.500 €** gerechnet.

3.7 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.7.1 Vorbemerkung

Gegenstand dieser Bewertung ist der Istzustand zum Wertermittlungsstichtag. Die folgende Bewertung erfolgt auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen und der Erkenntnisse aus der Besichtigung des Gebäudes und der Außenanlagen.

3.7.2 Gebäudebeschreibung

3.7.2.1 Bauausführung und Gebäudebeschreibung

Alle für die Wertermittlung relevanten Gebäudeelemente konnten zum Wertermittlungsstichtag begangen werden. Eine Baubeschreibung sowie die Baugenehmigung des Gebäudes konnten der Bauakte entnommen werden. Auf Basis der Informationen sind die wesentlichen konstruktiven Gebäudeteile wie folgt zu beschreiben:

- Der Bauantrag zur Errichtung der drei Wohnhäuser Bentheimer Straße 10,12 und 14 datiert vom 27. März 1955
- Der Bauantrag wurde geprüft und genehmigt am 28. Juni 1956 unter der Bauschein-Nummer 65-2-80682/54
- Durch Änderungen bei der Ausführung der Stahlbetondecken wurde der Bauschein geändert und am 8. August 1956 erneut ausgestellt.
- Die Rohbauabnahme erfolgte am 2. November 1956.
- Die Gebrauchsabnahme des Gebäudes erfolgte am 20. Juli 1957.
- Mit Antrag vom 9. Juli 2013 wurde der Ausbau einer Dachgeschossfläche bauordnungsrechtlich beantragt.

Bis auf die vorgenannten baulichen Maßnahmen, deren Umsetzung bei der Besichtigung deutlich erkennbar waren, sind an dem Gebäude keine weiteren Modernisierungsarbeiten durchgeführt worden. Die baurechtlich geprüfte Baubeschreibung vom 27. März 1955 gibt folgende Hinweise:

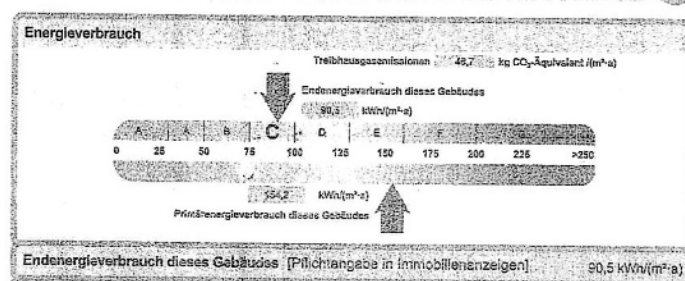
| Gebäudeteil | Beschreibung: |
|---------------------|--|
| Gebäudetyp: | <ul style="list-style-type: none"> Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss |
| Dachform: | <ul style="list-style-type: none"> Holzkonstruktion Dacheindeckung mit Falzsiegel |
| Fundamente: | <ul style="list-style-type: none"> Stahlbeton |
| Bauweise der Wände: | <ul style="list-style-type: none"> Außenwände Kellergeschoss: Ziegelstein Außenwände Erdgeschoss: Gitterziegel 30 cm Außenwände 1. + 2. Obergeschoss: Gitterziegel 24 cm Brandwände: Hohlblockstein 24-30 cm Tragende Zwischenwände: Hohlblockstein 24 cm Nicht tragende Zwischenwände: Schremmstein 10 cm |
| Bauart der Decken: | <ul style="list-style-type: none"> Stahlbetondecken Über dem ausgebauten Dachgeschoss Holzbalkendecke |
| Bauart der Treppen: | <ul style="list-style-type: none"> Stahlbetontreppen Treppengeländer Hartholz Außentreppe Beton mit Kunststein |
| Fasadengestaltung: | <ul style="list-style-type: none"> Münchener Rauputz. Sockel: Haldener Waschputz. |
| Fenster: | <ul style="list-style-type: none"> Keller: Eisenfenster. Treppenhaus und Wohnräume: Kiefernholzfenster Keine Rollläden verbaut. |
| Schallschutz: | <ul style="list-style-type: none"> 6 mm Bitumenfilzmatten. |

Das Gebäude machte im Rahmen der Besichtigung einen gepflegten und mängelfreien Eindruck.

3.7.2.2 Energetische bauliche Situation

Es liegt ein Energieausweis vom 16. Oktober 2023 mit einer Gültigkeit bis zum 29. August 2035 vor. Erstellt wurde ein Energiebedarfsausweis, der den Energieverbrauch unter Annahme von standardisierten Randbedingungen ermittelt.

Der aktuell vorliegende Energieausweis weist einen Endenergieverbrauch in Höhe von 90,5 kWh jährlich/m² Wohnfläche aus. Der Primärenergieverbrauch liegt bei 154,2 kWh jährlich/m² Wohnfläche. Diese Werte führen zu einer Einordnung des Gebäudes in die Gebäudekategorie C, der einen durchschnittlichen energetischen Zustand des Gebäudes beschreibt.



Der Energieausweis gibt folgende Modernisierungsempfehlung:

- Dämmung der Außenwände mit einem Wärmedämmverbundsystem aus Steinwolle und zertifiziertem Putz mit einem U-Wert der Wand von $0,20\text{W/m}^2 \times \text{K}$
- Dämmung der Warmwasser- und Heizungsleitungen im unbeheizten Keller

Der energetische Gesamtzustand des Gebäudes ist baujahresspezifisch.

3.7.2.3 Restnutzungsdauer

Nach den Vorgaben des § 4 Abs. (3) ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Fertigstellung und Gebrauchsabnahme erfolgte am 20. Juli 1957.

Zum Bewertungsstichtag hat das Bewertungsobjekt ein Baualter von 68 Jahren. Die Immobilienwertermittlungsverordnung gibt Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden vor. Die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt 80 Jahre. Modernisierungen an Gebäuden können diese Gesamtnutzungsdauer, abhängig von Art und Umfang sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung, deutlich verlängern.

Modernisierungsarbeiten, die eine Verlängerung der Nutzungsdauer rechtfertigen würden, sind an dem Gebäude nicht durchgeführt worden. Der bauliche Gesamtzustand des Gebäudes entspricht dem Zustand bei Baufertigstellung. In den 80er-Jahren wurden die Fenster ausgetauscht. Im Rahmen des Ausbaus einer Teilfläche des Dachgeschosses sind wertverbessernde Arbeiten im Bereich des Daches erkennbar. Diese Maßnahmen führen zu einer Verlängerung (Modifizierung) der Restnutzungsdauer.

Die Anlage 2 der ImmoWertA gibt ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen vor. Auf Grundlage der vorgenannten Maßnahmen wurde dem Gebäude nach sachverständiger Einschätzung eine modifizierte Restnutzungsdauer von

32 Jahren

zugerechnet.

3.8 Perspektive des Wertermittlungsobjektes

Künftige Entwicklungen, wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen, sind in der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen, wenn diese mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Es liegen keine planungsrechtlichen oder nutzungsrelevanten Entwicklungen vor, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten. Die Landes-, Regional- und örtliche Planung gibt keinen Hinweis auf künftig absehbare Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht absehbar.

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 oder des sonstigen Wertermittlungsobjektes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Verkauf) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die

Immobilienwertermittlung) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung des marktkonformen Verkehrswerts geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Gemäß § 6 ImmoWertV sind grundsätzlich 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 durch den Sachverständigen zu begründen.

Dieses Wertermittlungsobjekt wird im Ertragswertverfahren und im Vergleichswertverfahren bewertet. Die Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale bildet den Abschluss der Wertermittlung.

4.2 Das Ertragswertverfahren

4.2.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Ertragswertverfahren ist eines von drei Verfahren, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung zur Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien vorgesehen sind. Das Ertragswertverfahren geht davon aus, dass der Verkehrswert einer Immobilie auf der Grundlage der zukünftigen Einkünfte oder Erträge ermittelt wird. Hierbei werden die erzielbaren Mieteinnahmen oder Erträge aus der Nutzung der Immobilie abzüglich der Betriebskosten und Instandhaltungskosten ermittelt. Anschließend wird der so ermittelte Ertrag mit einem angemessenen Kapitalisierungszinssatz in Beziehung gesetzt, um den Verkehrswert der Immobilie zu bestimmen.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie es sich ergeben würde, wenn das Grundstück un bebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. Der Bodenwertanteil stellt somit die ewige Rente des Bodenwertes dar. Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz zwischen Gesamtertrag des Grundstückes abzüglich Reinertragsanteil des Grund und Bodens.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinses und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinses einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblichen erzielbaren Grundstücksertrages dar.

4.2.2 Wesentliche Begriffe des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Begriff Rohertrag bezieht sich auf die Erträge, die aus der Nutzung eines Grundstücks oder eines Gebäudes resultieren. Gemäß ImmoWertV werden insbesondere die Mieteinnahmen und sonstigen Einkünfte aus der Nutzung des Objekts als Rohertrag bezeichnet. Dabei können auch Nebenkosten, wie Betriebskosten oder Heizkosten, in den Rohertrag einbezogen werden, sofern sie vom Mieter getragen werden. Der Rohertrag ist eine wichtige Größe zur Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie, da er Auskunft über die Rentabilität des Objekts gibt und somit auch einen Einfluss auf die Höhe des erzielbaren Verkaufspreises hat.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die bei der Bewirtschaftung eines Grundstücks oder Gebäudes anfallen. Sie werden in der ImmoWertV genauer definiert. Diese Kosten sind von verschiedenen Faktoren, wie der Größe des Grundstücks, dem Alter des Gebäudes und der Art der Nutzung abhängig und können sich daher stark unterscheiden. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören unter anderem:

- Kosten für die Instandhaltung und Reparaturen
- Versicherungsbeiträge (z. B. Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung)
- Verwaltungskosten (z. B. Hausverwaltung, Buchhaltung)
- Kosten für Wasser, Strom, Heizung und andere Versorgungsleistungen
- Grundsteuer, Müllabfuhrgebühren und andere Abgaben
- Werbekosten (z. B. für die Vermarktung von Vermietungen)
- Kosten für die Bewachung und Sicherung des Grundstücks oder Gebäudes

Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt. Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst.

4.2.3 Der Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszins ist ein wesentliches Merkmal, das den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes erheblich beeinflusst. Vornehmlich bei dem Ertragswertverfahren beeinflusst der Liegenschaftszins den Wert des Objektes.

Nach § 21 (2) der ImmoWertV sind Liegenschaftzinssätze die Zinssätze, zu denen sich Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt verzinsen. Der Liegenschaftszins richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. In dem aktuellen Grundstücksmarktbericht wird für unvermietete Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszins in Höhe von 1,7 %⁸ ausgewiesen. Liegenschaftzinssätze werden von den Gutachterausschüssen auf der Basis von Kaufpreissammlungen abgeleitet und in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. Das Bewertungsobjekt ist von einer Eigentümerpartei selbst bewohnt. Daher wird der Liegenschaftzinssatz für unvermietete Eigentumswohnungen zum Ansatz gebracht, da kein Mietverhältnis mit einem Mieter zu miethrechtlichen Einschränkungen im Umgang mit dem Bewertungsobjekt führt.

Der Liegenschaftzinssatz wird mit einer objektspezifischen Anpassung auf 1,2 % übernommen. Die Restnutzungsdauer und der marktüblich erzielbare Mietzins des Bewertungsobjektes weichen von den Vorgaben des Gutachterausschusses zu dem Liegenschaftszins ab. Die übrigen Daten des Bewertungsobjektes stimmen mit den Vorgaben zum Liegenschaftzinssatz hinreichend überein.

4.2.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

4.2.4.1 Ermittlung des Rohertrages

Für die Wertermittlung maßgeblich ist die Wohnfläche und der marktüblich erzielbare Mietzins. Die Eigentumswohnung Nr. 22 hat eine Wohnfläche von ca. 84 m². Diese Wohnfläche wurde aus den Bauzeichnungen grob abgeleitet.

^{*8} Grundstücksmarktbericht Essen 2025

Die Höhe des marktüblichen Mietzinses wurde aus dem qualifizierten Mietenspiegel 2024 der Stadt Essen abgeleitet. Aus dem Mietenspiegel wurden unter Berücksichtigung der Lage und der erkennbaren Ausstattungsmerkmale der Wohnung folgende objektspezifischen Werte abgeleitet.

| Qualifizierter Mietenspiegel der Stadt Essen 2024 | | | |
|--|--------------------------------------|-----------------------------|---|
| Tabelle 1 | Wohnfläche in m ² | 84,00 | A |
| | Basis-Nettomiete in €/m ² | 6,70 €/m ² | B |
| Tabelle 2 | Kategorie 1: Baualtersklasse (%) | 0,0% | C |
| | Kategorie 2: Wohnungstyp (%) | 0,0% | D |
| | Kategorie 3: Wohnungsausstattung (%) | 4,1% | E |
| | Kategorie 4: Heizung (%) | 0,0% | F |
| | Kategorie 5: Modernisierung (%) | 0,0% | G |
| | Kategorie 6: Wohnlage (%) | 0,0% | H |
| | Summe der Felder C bis H (%) | 4,1% | I |
| Summe der Zu- / Abschläge (Euro/m ²) | Feld B X Feld I / 100 | 0,27 €/m ² | J |
| Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete (€/m ²) | Feld B X Feld J | 6,97 €/m² | K |
| Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete (€) | Feld A X Feld K | 585,87 € | L |
| Spannungsuntergrenze (€/m ²) | Feld K X 0,83 | 5,79 €/m ² | M |
| Spannungsuntergrenze (€) | Feld M X Feld A | 486,28 € | N |
| Spannungsobergrenze (€/m ²) | Feld K X 1,18 | 8,23 €/m ² | O |
| Spannungsobergrenze (€) | Feld O X Feld A | 691,33 € | P |

Die durchschnittlich erzielbare ortsübliche Vergleichsmiete beträgt zum Mittelwert des Mietenspiegels 6,97 €/m² Wohnfläche. Der Mietenspiegel gibt eine Mietpreisspanne von 5,79 € bis 8,23 € je m² Wohnfläche vor. Auf Grund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt wird mit einer Miete in Höhe von 7,50 €/m² Wohnfläche gerechnet. Die Wohnung ist mit hochwertigen Bodenbelägen ausgestattet. Diese führen zu einem Zuschlag in Höhe von 4,1 % der Basismiete. Die Lage des Objektes wurde der Lagekategorie V zugeordnet und beeinflusst den Mietpreis nicht.

Die folgende Berechnung ermittelt zunächst den Rohertrag des Wertermittlungsobjektes.

| Ermittlung des Grundstücksrohertrages: | |
|--|-----------------------|
| Wohnfläche: | 84,00 m ² |
| Nettokaltmietzins monatlich/m ² Wohnfläche: | 7,50 €/m ² |
| Nettokaltmietzins monatlich: | 630,00 € |
| | x 12 Monate |
| Grundstücksrohertrag jährlich: | 7.560,00 € |

4.2.4.2 Ermittlung des Grundstücksreinertrages

| Ermittlung des Grundstücksreinertrages: | | | |
|---|----------------------|----------------------|--------------------|
| Marktüblicher Grundstücksrohertrag: | | | 7.560,00 € |
| Bewirtschaftungskosten: | Kostenansatz: | Menge: | Kosten: |
| Verwaltungskosten: | 420,00 € | 1 WE | -420,00 € |
| Betriebskosten nicht umlagefähig: | 0,50 € | 84,00 m ² | -42,00 € |
| Instandhaltungskosten: | 13,80 € | 84,00 m ² | -1.159,20 € |
| Mietausfall: | 2% | 7.560,00 € | -151,20 € |
| Summe Bewirtschaftungskosten: | | | -1.772,40 € |
| Grundstücksreinertrag: | | | 5.787,60 € |

Die Ansätze zu den Verwaltungs- und Instandhaltungskosten wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Essen übernommen. Die Höhe der nichtumlagefähigen Betriebskosten wurde sachverständig geschätzt und umfasst zum Großteil die Kosten der Aufteilung des CO₂-Preises nach dem Kohlenstoffdioxidaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG).

4.2.4.3 Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage

Der Reinertrag des Grundstücks muss um die Bodenwertverzinsung vermindert werden, um den Reinertrag der baulichen Anlage zu ermitteln. Im Rahmen des allgemeinen Ertragswertverfahrens ist zwischen den beiden Bestandteilen Grundstück und Gebäude zu unterscheiden.

Das Grundstück ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut, das keiner Abschreibung unterliegt. Das Gebäude und die Außenanlagen hingegen sind nur zeitlich begrenzt nutzbar. Diese unterliegen dem Wertverfall. Daher muss der Grundstücksreinertrag um die Verzinsung des Bodenwertes vermindert werden.

| Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage: | |
|--|-------------------------|
| Grundstücksgröße: | 1.631,00 m ² |
| Gesamteigentumsanteile: | 10.000 |
| Miteigentumsanteil: | 456,00 |
| Fiktive Grundstücksgröße: | 74,37 m ² |
| Bodenrichtwert: | 370,00 €/m ² |
| Grundstückswert gerundet: | 27.500 € |
| Liegenschaftszins: | 1,20% |
| Bodenwertverzinsung | 330,00 € |
| Reinertrag: | 5.787,60 € |
| Bodenwertverzinsung: | -330,00 € |
| Gebäudereinertrag : | 5.457,60 € |

4.2.4.4 Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage

Der um die Bodenwertverzinsung reduzierte Gebäudereinertrag wird nun über die Restnutzungsdauer kapitalisiert, um den Ertragswert der baulichen Anlage zu ermitteln. Durch die Restnutzungsdauer und den Liegenschaftszins ermittelt sich ein Barwertfaktor, der mit dem Gebäudereinertrag multipliziert wird.

| Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage | |
|--|---------------------|
| Gebäudereinertrag: | 5.457,60 € |
| Baujahr: | 1957 |
| Baualter: | 68 Jahre |
| Restnutzungsdauer in Jahren: | 32 Jahre |
| Liegenschaftszinssatz: | 1,20% |
| Barwertfaktor: | 26,442492 |
| Ertragswert der baulichen Anlage | 144.312,55 € |

Bezogen auf den jährlichen Gebäudereinertrag führt der Barwertfaktor, unter Berücksichtigung des angepassten Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer, zu einem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlage in Höhe von 144.312,55 €.

4.2.4.5 Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks

Dem Ertragswert der baulichen Anlage ist der Bodenwert hinzuzurechnen, um den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks zu ermitteln.

| Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes: | |
|--|---------------------|
| Kapitalisierter Gebäudereinertrag: | 144.312,55 € |
| Bodenwert: | 27.500,00 € |
| Vorläufiger Ertragswert: | 171.812,55 € |

Der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjektes beträgt 171.812,55 €.

4.2.5 Marktanpassung

Die ImmoWertV gibt vor, dass bei der Verkehrswertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse des jeweiligen Marktes, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, zu berücksichtigen sind. Da im Rahmen des Ertragswertverfahrens der vorläufige Verfahrenswert durch den Ansatz marktüblicher Erträge und einem objektspezifischen Liegenschaftszins ermittelt wurde, ist im Rahmen dieser Ertragswertermittlung keine weitere Marktanpassung vorzunehmen.

4.2.6 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Ertragswertes

Der vorläufige marktangepasste Ertragswert des Bewertungsobjektes wird auf

171.812,55 €

geschätzt. Um aus dem marktangepassten Ertragswert den Verkehrswert abzuleiten, sind in einem weiteren Schritt die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu bewerten. In Absatz 6 wird unter Berücksichtigung dieser Merkmale der Verkehrswert abgeleitet.

4.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren nach der ImmoWertV ist eines der drei standardisierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) von Immobilien in Deutschland. Es basiert auf dem Vergleich mit tatsächlich realisierten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte. Durch dieses Verfahren wird der Verkehrswert einer Immobilie durch den Vergleich mit Kaufpreisen ähnlicher Objekte, unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Merkmale, ermittelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Essen ist ein unabhängiges Gremium. Eine seiner zentralen Aufgaben ist die Führung der Kaufpreissammlung. Diese Aufgabe dient der Transparenz des Grundstücksmarktes und stellt eine objektive Datengrundlage für Wertermittlungen bereit. Eine Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Sammlung und Auswertung aller Kaufverträge im Stadtgebiet. Jeder Kaufvertrag über Immobilien (Grundstücke, Häuser, Eigentumswohnungen etc.) wird dem Gutachterausschuss von den Notaren übermittelt (§ 195 BauGB). Diese Verträge werden in der Kaufpreissammlung registriert, ausgewertet und dienen als Grundlage für die Auswertungen zum Grundstücksmarktbericht.

Der Sachverständige hat den Gutachterausschuss um eine Auswertung vergleichbarer Objekte gebeten. Der Gutachterausschuss hat für die zu bewertende Liegenschaft 33 Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zur Verfügung gestellt.

Die Daten wurden adressscharf übermittelt. In diesem Gutachten dürfen die Adressen aus datenschutzrechtlichen Gründen jedoch nur anonymisiert aufgeführt werden.

Im Rahmen der Anfrage an den Gutachterausschuss wurden nur Kaufpreisdaten von Kauffällen angefragt, die mit dem Bewertungsobjekt eine hinreichende Übereinstimmung vorweisen. Diese Auswahl bezog sich auf das Baujahr, die Wohnungsgröße sowie die Lage der vergleichbaren Kauffälle. Durch diese Auswahl der Kaufpreisdaten ist die Datengrundlage für das Vergleichswertverfahren bereits stark auf das Bewertungsobjekt angepasst.

| Nr.: | Vertragsdatum | Ortsteil | Baujahr | RN D | Wohnfläche insg. [m²] | Vermietungssituation | Anzahl Vollgeschosse | Geschosslage | Gebäudestandard | Anzahl Terrasse /Balkon | Modernisierungsgrad | Gesamtgrundstücksfläche [m²] | = ber. Kaufpreis o. Stetpl./Ga. [€] WTE | ber. Kaufpreis / Wohnfläche insg. [€/m²] |
|------|---------------|---------------|---------|------|-----------------------|----------------------|----------------------|--------------|-----------------|-------------------------|--|------------------------------|---|--|
| 1 | 05.04.2024 | Frohnhausen | 1964 | 30 | 70 | unvermietet | 4 | 2. OG | 2,5 | 1 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 1.599 | 178.430 | 2.549 |
| 2 | 06.05.2024 | Schönebeck | 1970 | 37 | 73 | unvermietet | 3 | 2. OG | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 15.686 | 150.000 | 2.055 |
| 3 | 27.05.2024 | Frohnhausen | 1952 | 35 | 65 | vermietet | 4 | 1. OG | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 341 | 147.500 | 2.269 |
| 4 | 31.05.2024 | Frohnhausen | 1955 | 34 | 90 | vermietet | 4 | 1. OG | 2,7 | 0 | mittlerer Modernisierungsgrad | 274 | 169.000 | 1.878 |
| 5 | 03.06.2024 | Frohnhausen | 1964 | 27 | 67 | unvermietet | 4 | Dachgeschoss | 2,6 | 1 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 367 | 79.500 | 1.167 |
| 6 | 17.06.2024 | Schönebeck | 1963 | 20 | 84 | unvermietet | 2 | 1. OG | 2,5 | 1 | nicht modernisiert | 911 | 160.000 | 1.905 |
| 7 | 31.07.2024 | Holsterhausen | 1955 | 26 | 65 | unvermietet | 4 | Erdgeschoss | 2,5 | 1 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 247 | 138.000 | 2.123 |
| 8 | 13.08.2024 | Holsterhausen | 1957 | 32 | 98 | unvermietet | 3 | Erdgeschoss | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 567 | 273.000 | 2.786 |
| 9 | 16.08.2024 | Holsterhausen | 1958 | 27 | 77 | unvermietet | 3 | 1. OG | 2,5 | 1 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 361 | 90.000 | 1.169 |
| 10 | 01.10.2024 | Frohnhausen | 1950 | 35 | 70 | unvermietet | 4 | - | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 635 | 180.000 | 2.571 |
| 11 | 19.11.2024 | Frohnhausen | 1965 | 21 | 65 | unvermietet | 3 | Erdgeschoss | 2,5 | 1 | nicht modernisiert | 259 | 150.000 | 2.308 |
| 12 | 04.12.2024 | Holsterhausen | 1953 | 23 | 90 | unvermietet | 3 | Dachgeschoss | 2,5 | 0 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 276 | 112.500 | 1.250 |
| 13 | 09.12.2024 | Holsterhausen | 1960 | 18 | 68 | unvermietet | 4 | 3. OG | 2,5 | 1 | nicht modernisiert | 662 | 132.800 | 1.953 |
| 14 | 17.12.2024 | Holsterhausen | 1956 | 43 | 85 | unvermietet | 4 | Erdgeschoss | 3,0 | 1 | überwiegend modernisiert | 5.692 | 198.000 | 2.329 |
| 15 | 15.01.2025 | Holsterhausen | 1954 | 38 | 78 | vermietet | 4 | 1. OG | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 183 | 265.000 | 3.397 |
| 16 | 17.01.2025 | Frohnhausen | 1954 | 28 | 69 | unvermietet | 4 | 3. OG | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 493 | 129.000 | 1.870 |
| 17 | 28.02.2025 | Frohnhausen | 1951 | 13 | 72 | unvermietet | 3 | Dachgeschoss | 2,5 | 1 | nicht modernisiert | 324 | 125.000 | 1.736 |
| 18 | 28.02.2025 | Holsterhausen | 1954 | 31 | 76 | unvermietet | 4 | - | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 183 | 277.000 | 3.645 |
| 19 | 05.03.2025 | Frohnhausen | 1961 | 21 | 78 | unvermietet | 3 | Dachgeschoss | 2,5 | 0 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 453 | 120.000 | 1.538 |
| 20 | 21.03.2025 | Schönebeck | 1970 | 32 | 71 | vermietet | 2 | Dachgeschoss | 2,5 | 0 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 587 | 150.000 | 2.113 |
| 21 | 01.04.2025 | Holsterhausen | 1959 | 17 | 82 | unvermietet | 4 | 1. OG | 2,5 | 0 | nicht modernisiert | 552 | 180.000 | 2.195 |
| 22 | 03.04.2025 | Holsterhausen | 1958 | 34 | 78 | unvermietet | 3 | 1. OG | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 361 | 199.900 | 2.563 |
| 23 | 10.04.2025 | Frohnhausen | 1961 | 37 | 83 | unvermietet | 3 | 1. OG | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 453 | 190.000 | 2.289 |
| 24 | 30.04.2025 | Schönebeck | 1968 | 29 | 70 | unvermietet | 3 | Erdgeschoss | 2,5 | 1 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 1.498 | 150.000 | 2.143 |
| 25 | 14.05.2025 | Holsterhausen | 1954 | 36 | 78 | vermietet | 4 | 2. OG | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 183 | 272.000 | 3.487 |
| 26 | 15.05.2025 | Holsterhausen | 1954 | 23 | 78 | vermietet | 4 | 3. OG | 2,5 | 1 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 183 | 295.000 | 3.782 |
| 27 | 30.05.2025 | Schönebeck | 1968 | 31 | 70 | unvermietet | 3 | 1. OG | 2,5 | 1 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 1.498 | 166.000 | 2.371 |
| 28 | 02.07.2025 | Holsterhausen | 1954 | 20 | 94 | unvermietet | 3 | Erdgeschoss | 2,5 | 1 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 295 | 140.000 | 1.489 |
| 29 | 15.07.2025 | Holsterhausen | 1958 | 22 | 84 | unvermietet | 4 | 1. OG | 2,5 | 1 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 215 | 175.000 | 2.083 |
| 30 | 20.08.2025 | Frohnhausen | 1952 | 23 | 65 | vermietet | 4 | - | 2,5 | 1 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 285 | 128.000 | 1.969 |
| 31 | 29.08.2025 | Frohnhausen | 1960 | 20 | 83 | unvermietet | 4 | 2. OG | 2,5 | 1 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 3.034 | 198.000 | 2.386 |
| 32 | 02.09.2025 | Holsterhausen | 1959 | 32 | 67 | vermietet | 4 | 2. OG | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 2.017 | 154.000 | 2.299 |
| 33 | 03.09.2025 | Holsterhausen | 1950 | 19 | 85 | unvermietet | 4 | - | 2,5 | 1 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 343 | 215.000 | 2.529 |
| | | | | | | | | | | | | | Mittelwert: | 2.249 |

Bei der Auswertung der Vergleichswerte ist Folgendes festzustellen:

- Die Vergleichsobjekte liegen in dem Stadtteil Frohnhausen, Holsterhausen und Schönebeck. Um eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Kaufpreisdaten auswerten zu können, wurde die Betrachtung ausgeweitet. Da die weiteren Stadtteile der Kaufpreisdaten vergleichbare Sozialdaten aufweisen, ist eine Vergleichbarkeit der Kaufpreisdaten gegeben.
- Die durchschnittlichen und durch den Gutachterausschuss bereinigten Kaufpreise führen zu einem durchschnittlichen Kaufpreis je m² Wohnfläche in Höhe von 2.249 €/m².
- Die Spanne der bereinigten Kaufpreise beginnt bei 1.500 €/m² und endet bei einem Kaufpreis in Höhe von bis zu 3.691 €/m² Wohnfläche.
- Die Vergleichsobjekte sind überwiegend unvermietet.
- Die Gebäudestruktur der Vergleichsobjekte ist mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.
- Die Wohnflächen aller Vergleichsobjekte liegen in der gleichen Größenordnung des Bewertungsobjektes und weisen auf die gleiche Anzahl von Räumen hin.

Die vergleichbaren Kauffälle des Gutachterausschusses bieten somit eine weitgehende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt.

4.3.1 Auswahl von geeigneten Vergleichsobjekten

Alle Vergleichsobjekte wurden auf die Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt geprüft. Die Vergleichsobjekte Nr. 15, 18, 25 und 26 sind nicht mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Alle vier Kauffälle haben im gleichen Gebäude stattgefunden. Das Gebäude ist bezogen auf die Lage und den baulichen Zustand nicht mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Dies zeigt sich durch den optischen Eindruck der Liegenschaft und wird in den Kaufpreisdaten durch einen deutlich höheren Gebäudestandard bestätigt.

Unter Ausschluss der vorgenannten Vergleichsobjekte verbleiben 29 Objekte, die mit dem Bewertungsobjekt eine hinreichende Übereinstimmung aufweisen.

| Nr. | Vertragsdatum | Ortsteil | Baujahr | RN D | Wohnfläche insg. [m²] | Vermietungssituation | Anzahl Vollgeschosse | Geschosslage | Gebäudestandard | Anzahl Terrasse/Balkon | Modernisierungsgrad | Gesamtgrundstücksfläche [m²] | = ber. Kaufpreis o. Stollp./Ga. [€/WTE] | ber. Kaufpreis / Wohnfläche insg. [€/m²] |
|-----|---------------|---------------|---------|------|-----------------------|----------------------|----------------------|--------------|-----------------|------------------------|--|------------------------------|---|--|
| 1 | 05.04.2024 | Frohnhausen | 1964 | 30 | 70 | unvermietet | 4 | 2. OG | 2,5 | 1 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 1.559 | 178.430 | 2.549 |
| 2 | 06.05.2024 | Schönebeck | 1970 | 37 | 73 | unvermietet | 3 | 2. OG | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 15.686 | 150.000 | 2.055 |
| 3 | 27.05.2024 | Frohnhausen | 1952 | 35 | 65 | vermietet | 4 | 1. OG | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 341 | 147.500 | 2.269 |
| 4 | 31.05.2024 | Frohnhausen | 1955 | 34 | 90 | vermietet | 4 | 1. OG | 2,7 | 0 | mittlerer Modernisierungsgrad | 274 | 169.000 | 1.878 |
| 5 | 03.06.2024 | Frohnhausen | 1964 | 27 | 67 | unvermietet | 4 | Dachgeschoss | 2,6 | 1 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 367 | 79.500 | 1.187 |
| 6 | 17.06.2024 | Schönebeck | 1963 | 20 | 84 | unvermietet | 2 | 1. OG | 2,5 | 1 | nicht modernisiert | 911 | 160.000 | 1.905 |
| 7 | 31.07.2024 | Holsterhausen | 1955 | 26 | 65 | unvermietet | 4 | Erdgeschoss | 2,5 | 1 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 247 | 138.000 | 2.123 |
| 8 | 13.08.2024 | Holsterhausen | 1957 | 32 | 98 | unvermietet | 3 | Erdgeschoss | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 567 | 273.000 | 2.786 |
| 9 | 16.08.2024 | Holsterhausen | 1958 | 27 | 77 | unvermietet | 3 | 1. OG | 2,5 | 1 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 361 | 90.000 | 1.169 |
| 10 | 01.10.2024 | Frohnhausen | 1950 | 35 | 70 | unvermietet | 4 | - | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 635 | 180.000 | 2.571 |
| 11 | 19.11.2024 | Frohnhausen | 1965 | 21 | 65 | unvermietet | 3 | Erdgeschoss | 2,5 | 1 | nicht modernisiert | 259 | 150.000 | 2.308 |
| 12 | 04.12.2024 | Holsterhausen | 1953 | 23 | 90 | unvermietet | 3 | Dachgeschoss | 2,5 | 0 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 276 | 112.500 | 1.250 |
| 13 | 09.12.2024 | Holsterhausen | 1960 | 18 | 68 | unvermietet | 4 | 3. OG | 2,5 | 1 | nicht modernisiert | 662 | 132.800 | 1.953 |
| 14 | 17.12.2024 | Holsterhausen | 1956 | 43 | 85 | unvermietet | 4 | Erdgeschoss | 3,0 | 1 | überwiegend modernisiert | 5.692 | 198.000 | 2.329 |
| 15 | 16.01.2025 | Holsterhausen | 1964 | 38 | 78 | vermietet | 4 | 4-OG | 2,5 | 4 | mittlerer Modernisierungsgrad | 483 | 285.000 | 2.929 |
| 16 | 17.01.2025 | Frohnhausen | 1954 | 28 | 69 | unvermietet | 4 | 3. OG | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 493 | 129.000 | 1.870 |
| 17 | 28.02.2025 | Frohnhausen | 1951 | 13 | 72 | unvermietet | 3 | Dachgeschoss | 2,5 | 1 | nicht modernisiert | 324 | 125.000 | 1.736 |
| 18 | 28.02.2025 | Holsterhausen | 1964 | 34 | 76 | unvermietet | 4 | - | 2,2 | 4 | mittlerer Modernisierungsgrad | 483 | 277.000 | 2.929 |
| 19 | 05.03.2025 | Frohnhausen | 1961 | 21 | 78 | unvermietet | 3 | Dachgeschoss | 2,5 | 0 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 453 | 120.000 | 1.538 |
| 20 | 21.03.2025 | Schönebeck | 1970 | 32 | 71 | vermietet | 2 | Dachgeschoss | 2,5 | 0 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 587 | 150.000 | 2.113 |
| 21 | 01.04.2025 | Holsterhausen | 1959 | 17 | 82 | unvermietet | 4 | 1. OG | 2,5 | 0 | nicht modernisiert | 552 | 180.000 | 2.195 |
| 22 | 03.04.2025 | Holsterhausen | 1958 | 34 | 78 | unvermietet | 3 | 1. OG | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 361 | 169.900 | 2.563 |
| 23 | 10.04.2025 | Frohnhausen | 1961 | 37 | 83 | unvermietet | 3 | 1. OG | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 453 | 160.000 | 2.289 |
| 24 | 30.04.2025 | Schönebeck | 1968 | 29 | 70 | unvermietet | 3 | Erdgeschoss | 2,5 | 1 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 1.498 | 150.000 | 2.143 |
| 25 | 14.05.2025 | Holsterhausen | 1964 | 36 | 78 | vermietet | 4 | 2-OG | 2,2 | 4 | mittlerer Modernisierungsgrad | 383 | 272.000 | 2.929 |
| 26 | 16.05.2025 | Holsterhausen | 1964 | 29 | 78 | vermietet | 4 | 3-OG | 2,6 | 4 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 483 | 295.000 | 3.129 |
| 27 | 30.05.2025 | Schönebeck | 1968 | 31 | 70 | unvermietet | 3 | 1. OG | 2,5 | 1 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 1.498 | 166.000 | 2.371 |
| 28 | 02.07.2025 | Holsterhausen | 1954 | 20 | 94 | unvermietet | 3 | Erdgeschoss | 2,5 | 1 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 295 | 140.000 | 1.489 |
| 29 | 15.07.2025 | Holsterhausen | 1958 | 22 | 84 | unvermietet | 4 | 1. OG | 2,5 | 1 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 215 | 175.000 | 2.083 |
| 30 | 20.08.2025 | Frohnhausen | 1952 | 23 | 65 | vermietet | 4 | - | 2,5 | 1 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 285 | 128.000 | 1.969 |
| 31 | 29.08.2025 | Frohnhausen | 1960 | 20 | 83 | unvermietet | 4 | 2. OG | 2,5 | 1 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 3.034 | 198.000 | 2.396 |
| 32 | 02.09.2025 | Holsterhausen | 1959 | 32 | 67 | vermietet | 4 | 2. OG | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 2.017 | 154.000 | 2.239 |
| 33 | 03.09.2025 | Holsterhausen | 1950 | 19 | 85 | unvermietet | 4 | - | 2,5 | 1 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 343 | 215.000 | 2.529 |
| | | | | | | | | | | | | | Mittelwert: | 2.066 |

Diese Vergleichsobjekte weisen einen durchschnittlichen bereinigten Kaufpreis in Höhe von 2.066 €/m² Wohnfläche auf.

4.3.2 Wahl des Vergleichsmaßstabs

Für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen nach dem Vergleichsverfahren wird üblicherweise als Vergleichsmaßstab der Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Grundstücksmarktes genutzt. Die Auswertung zeigt deutlich, dass unter Berücksichtigung der Wertausreißer ein homogenes Bild der Kaufpreise je m² Wohnfläche zu erkennen ist. Daher wird im Rahmen dieses Vergleichsverfahrens der Preis pro m² Wohnfläche als Vergleichsmaßstab zu Grunde gelegt.

4.3.3 Anpassung der Vergleichsobjekte an den Wertermittlungsstichtag

Die vergleichbaren Kauffälle weisen eine weitgehende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt auf. Die Kauffälle sind an den Wertermittlungsstichtag anzugleichen.

Die von dem Gutachterausschuss bereitgestellten Vergleichspreise stammen aus den Jahren 2022 bis 2024. Eine Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag erfolgt auf Basis des Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 1,7 %. Dieser Liegenschaftszins wurde in dem Grundstücksmarktbericht 2025 für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Die folgende Berechnung passt die verbleibenden Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag an. Hierzu wurde die Differenz aus der Anzahl der Monate zwischen dem Vertragsdatum der Vergleichsobjekte und dem Wertermittlungsstichtag gebildet. Auf der Basis des Liegenschaftszinssatzes erfolgt die Anpassung der Werte auf den Wertermittlungsstichtag.

Aus der Anpassung der Kaufpreisdaten an den Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksgröße, ergibt sich bei den verbleibenden Vergleichsobjekten, das folgende Bild:

| Nr. | Vertragsdatum | Ortsteil | Baujahr | RN D | Wohnfläche insg. [m²] | Vermietungssituation | Anzahl Vollgeschosse | Geschosslage | Gebäudestandard | Anzahl Terrassen/Balkon | Modernisierungsgrad | Gesamtgrundstücksfläche [m²] | = ber. Kaufpreis o. Stellpl./Ga. [€ WTE] | ber. Kaufpreis / Wohnfläche insg. [€/m²] | angepasster Kaufpreis / Wohnfläche insg. [€/m²] |
|-----|---------------|---------------|---------|------|-----------------------|----------------------|----------------------|--------------|-----------------|-------------------------|---|------------------------------|--|--|---|
| 1 | 05.04.2024 | Frohnhäuser | 1964 | 30 | 70 | unvermietet | 4 | 2 OG | 2,5 | 1 | keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 1.559 | 178.430 | 2.549 | 2.621 |
| 2 | 06.05.2024 | Schönebeck | 1970 | 37 | 73 | unvermietet | 3 | 2 OG | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 15.886 | 150.000 | 2.055 | 2.110 |
| 3 | 27.05.2024 | Frohnhäuser | 1952 | 35 | 65 | vermietet | 4 | 1 OG | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 341 | 147.500 | 2.299 | 2.327 |
| 4 | 31.05.2024 | Frohnhäuser | 1955 | 34 | 90 | vermietet | 4 | 1 OG | 2,7 | 0 | mittlerer Modernisierungsgrad | 274 | 169.000 | 1.878 | 1.926 |
| 5 | 03.06.2024 | Frohnhäuser | 1964 | 27 | 67 | unvermietet | 4 | Dachgeschoss | 2,6 | 1 | keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 367 | 79.500 | 1.187 | 1.217 |
| 6 | 17.06.2024 | Schönebeck | 1963 | 20 | 84 | unvermietet | 2 | 1 OG | 2,5 | 1 | nicht modernisiert | 911 | 160.000 | 1.905 | 1.951 |
| 7 | 31.07.2024 | Holsterhausen | 1955 | 26 | 65 | unvermietet | 4 | Erdgeschoss | 2,5 | 1 | keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 247 | 136.000 | 2.123 | 2.171 |
| 8 | 13.08.2024 | Holsterhausen | 1957 | 32 | 99 | unvermietet | 3 | Erdgeschoss | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 567 | 273.000 | 2.786 | 2.949 |
| 9 | 16.08.2024 | Holsterhausen | 1958 | 27 | 77 | unvermietet | 3 | 1 OG | 2,5 | 1 | keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 361 | 90.000 | 1.169 | 1.194 |
| 10 | 01.10.2024 | Frohnhäuser | 1950 | 35 | 70 | unvermietet | 4 | - | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 635 | 180.000 | 2.571 | 2.622 |
| 11 | 19.11.2024 | Frohnhäuser | 1965 | 21 | 65 | unvermietet | 3 | Erdgeschoss | 2,5 | 1 | nicht modernisiert | 299 | 150.000 | 2.308 | 2.347 |
| 12 | 04.12.2024 | Holsterhausen | 1953 | 23 | 90 | unvermietet | 3 | Dachgeschoss | 2,5 | 0 | keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 276 | 112.500 | 1.250 | 1.271 |
| 13 | 06.12.2024 | Holsterhausen | 1960 | 18 | 68 | unvermietet | 4 | 3 OG | 2,5 | 1 | nicht modernisiert | 662 | 132.800 | 1.953 | 1.966 |
| 14 | 17.12.2024 | Holsterhausen | 1956 | 43 | 85 | unvermietet | 4 | Erdgeschoss | 3,0 | 1 | überlegend modernisiert | 5.692 | 198.000 | 2.329 | 2.366 |
| 15 | 17.01.2025 | Holsterhausen | 1954 | 28 | 78 | vermietet | 4 | 3 OG | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 483 | 286.000 | | |
| 16 | 17.01.2025 | Frohnhäuser | 1954 | 28 | 69 | unvermietet | 4 | 3 OG | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 493 | 129.000 | 1.870 | 1.896 |
| 17 | 28.02.2025 | Frohnhäuser | 1951 | 13 | 72 | unvermietet | 3 | Dachgeschoss | 2,5 | 1 | nicht modernisiert | 324 | 125.000 | 1.736 | 1.758 |
| 18 | 28.02.2025 | Holsterhausen | 1964 | 34 | 76 | unvermietet | 4 | - | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 483 | 277.000 | | |
| 19 | 05.03.2025 | Frohnhäuser | 1961 | 21 | 78 | unvermietet | 3 | Dachgeschoss | 2,5 | 0 | keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 453 | 120.000 | 1.538 | 1.559 |
| 20 | 21.03.2025 | Schönebeck | 1970 | 32 | 71 | vermietet | 2 | Dachgeschoss | 2,5 | 0 | keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 587 | 150.000 | 2.113 | 2.137 |
| 21 | 01.04.2025 | Holsterhausen | 1959 | 17 | 82 | unvermietet | 4 | 1 OG | 2,5 | 0 | nicht modernisiert | 552 | 180.000 | 2.195 | 2.220 |
| 22 | 03.04.2025 | Holsterhausen | 1958 | 34 | 78 | unvermietet | 3 | 1 OG | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 361 | 199.900 | 2.563 | 2.592 |
| 23 | 10.04.2025 | Frohnhäuser | 1961 | 37 | 83 | unvermietet | 3 | 1 OG | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 453 | 190.000 | 2.289 | 2.315 |
| 24 | 30.04.2025 | Schönebeck | 1968 | 29 | 70 | unvermietet | 3 | Erdgeschoss | 2,5 | 1 | keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 1.498 | 150.000 | 2.143 | 2.164 |
| 25 | 14.05.2025 | Holsterhausen | 1964 | 36 | 79 | vermietet | 4 | 2 OG | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 483 | 272.000 | | |
| 26 | 14.05.2025 | Holsterhausen | 1964 | 29 | 78 | vermietet | 4 | 2 OG | 2,6 | 1 | keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 483 | 286.000 | | |
| 27 | 30.05.2025 | Schönebeck | 1968 | 31 | 70 | unvermietet | 3 | 1 OG | 2,5 | 1 | keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 1.498 | 166.000 | 2.371 | 2.392 |
| 28 | 02.07.2025 | Holsterhausen | 1954 | 20 | 94 | unvermietet | 3 | Erdgeschoss | 2,5 | 1 | keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 295 | 140.000 | 1.489 | 1.500 |
| 29 | 15.07.2025 | Holsterhausen | 1958 | 22 | 84 | unvermietet | 4 | 1 OG | 2,5 | 1 | keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 215 | 175.000 | 2.083 | 2.098 |
| 30 | 20.08.2025 | Frohnhäuser | 1952 | 23 | 65 | vermietet | 4 | - | 2,5 | 1 | keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 265 | 128.000 | 1.969 | 1.978 |
| 31 | 29.08.2025 | Frohnhäuser | 1960 | 20 | 83 | unvermietet | 4 | 2 OG | 2,5 | 1 | keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 3.034 | 198.000 | 2.386 | 2.396 |
| 32 | 02.09.2025 | Holsterhausen | 1959 | 32 | 67 | vermietet | 4 | 2 OG | 2,7 | 1 | mittlerer Modernisierungsgrad | 2.017 | 154.000 | 2.299 | 2.308 |
| 33 | 03.09.2025 | Holsterhausen | 1950 | 19 | 85 | unvermietet | 4 | - | 2,5 | 1 | keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 343 | 215.000 | 2.529 | 2.540 |
| | | | | | | | | | | | | | Mittelwert: | 2.066 | 2.097 |

Die Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag im November 2025 führt zu einem Mittelwert der Kaufpreise/m² Wohnfläche in Höhe von 2.097 €. Weitere Anpassungen der Vergleichsobjekte sind nach sachverständiger Einschätzung nicht erforderlich.

4.3.4 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Aus den bereinigten und an den Zeitpunkt der Wertermittlung angepassten Vergleichskaufpreisen wurde ein Mittelwert in Höhe von 2.097 €/m² Wohnfläche sachverständig abgeleitet. In den vorherigen Schritten wurden sämtliche wertbeeinflussenden Faktoren beseitigt oder an den Wertermittlungsstichtag angepasst. Es ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich, weitere Anpassungen vorzunehmen. Für das Bewertungsobjekt mit einer Wohnfläche von 84 m² wird zum Wertermittlungsstichtag ein unbelasteter Vergleichswert in Höhe von

$$84 \text{ m}^2 \times 2.097 \text{ € / m}^2 = 176.148 \text{ €}$$

ermittelt.

4.3.5 Marktanpassung

Eine weitere Marktanpassung ist im Rahmen des Vergleichswertverfahrens nach sachgerechter Einschätzung nicht erforderlich. Die von dem Gutachterausschuss gelieferten Marktdaten, die sachgerecht an das Wertermittlungsobjekt angepasst wurden, geben die Marktsituation in einem ausreichenden Maße wieder.

4.3.6 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Vergleichswertes

Der vorläufige marktangepasste Vergleichswert des Bewertungsobjektes wird auf

$$176.148 \text{ €}$$

geschätzt. Um aus dem marktangepassten Vergleichswert den Verkehrswert abzuleiten, sind in einem weiteren Schritt die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Absatz 5) zu bewerten. In Absatz 6 wird unter Berücksichtigung dieser Merkmale der Verkehrswert abgeleitet und begründet.

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

5.1 Allgemeines

Nach den Vorgaben des § 8 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

In der Bewertungspraxis ist es üblich, zunächst den vorläufigen Verkehrswert des Bewertungsobjektes auf der Basis marktüblicher Gegebenheiten zu ermitteln und abweichende Merkmale anschließend als objektspezifische Merkmale in der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

5.2 Baulast

Das Bewertungsobjekt ist mit einer Baulast belastet. Unter der Baulastenblatt-Nr. 8/184 ist eine Baulast eingetragen. Die vollständige Auskunft zu dieser Baulast ist als Anlage beigefügt. Aus der Baulast entsteht die Verpflichtung für das Bewertungsgrundstück, jederzeit Teilflächen des Grundstücks als Fahrweg für Personenkraftwagen und als Gehweg zugunsten der Grundstücke Breslauer Straße 79, 81 und 83 nutzen zu lassen. Diese Baulast bezieht sich auf die Gebäudedurchfahrt des Gebäudes Bentheimer Straße 14, in dem sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet. Durch diese Gebäudedurchfahrt werden die Gebäude an der Breslauer Straße rückwärtig erschlossen.

Diese Baulast grenzt die Nutzbarkeit des Grundstücks ein. Da sich die Erschließungs- oder Zufahrtsbaulast auf die angrenzenden Grundstücke bezieht, wird der Werteeinfluss auf das Bewertungsgrundstück mit 6 % des unbelasteten Bodenwertes bewertet. Die Höhe des Werteeinflusses wird wie folgt ermittelt:

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Fiktiver Bodenwert Hausgrundstück: | 27.500,00 € |
| Ausmaß der Nutzungseinschränkung: | 6% |
| Werteinfluss: | 1.650,00 € |

Die Fachliteratur⁹ gibt Vorschläge für die Berücksichtigung von Nachteilen durch Baulasten. Die Bewertung der Einflüsse einer Erschließungs- oder Zufahrtsbaulast werden gleichgesetzt mit den Einflüssen eines Wegerechtes. Aus diesen Vorschlägen wurde für das Bewertungsgrundstück eine vertretbare Belastung durch die Baulast, in Höhe von 6 % des unbelasteten Bodenwertes, ermittelt. Dieser Bewertung liegen folgende Merkmale zu Grunde:

- Die belastete Wegefläche verläuft im randnahen Bereich des Grundstücks.
- Die belastete Wegefläche nimmt einen größeren Bereich des Gesamtgrundstücks ein.
- Die bauliche Nutzbarkeit der belasteten Wegefläche wird teilweise eingeschränkt.
- Es sind gewisse Immissionen zu erwarten.

^{*9} Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung – 5. Auflage

Die Baulast belastet das Wertermittlungsobjekt in Höhe von – 1.650,00 €.

5.3 Fehlende Beheizung der Wohnräume

Die Wohnräume des Bewertungsobjekt sind nicht zentral beheizt. Die Hauptwärmequelle stellt zum Wertermittlungszeitpunkt ein Kaminofen im Wohnzimmer der Wohnung dar. Ergänzend wurden in einigen Räumen mobile Stromheizungen aufgestellt. Es besteht keine kontinuierliche Beheizung der Wohnräume, die ein auskühlen der Räume bei Abwesenheit der Bewohner verhindern.

Im Rahmen der Besichtigung war in den nicht beheizten Wohnräumen ein leicht feuchtes Raumklima zu vernehmen. Zudem war an den Kältebrücken Schimmelbefall erkennbar, der auch durch Bilder dokumentiert wurde.

Nach Aussage einer Eigentümerpartei ist lediglich eine Wohnung mit einem Gasanschluss versehen. Dieser Gasanschluss war im Keller erkennbar. Die übrigen Wohnungen wurden nicht mit einem Gasanschluss ausgestattet. Nach Aussage einer Eigentümerpartei ist es absehbar nicht vorgesehen, die Wohnungen in dem Gebäude zentral zu beheizen. Auch bei der Sichtung der Protokolle der Eigentümergemeinschaft war kein Hinweis auf eine geplante Zentralisierung der Heizungsversorgung erkennbar.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird der Ansatz verfolgt, die Wohnungen mit einer stromgeführten Heizung raumweise auszustatten. Hierzu ist der Einbau von fest verbauten Elektroheizkörpern in allen Wohnräumen vorgesehen. Um die für diese Heizkörper erforderliche Anschlussleistung in der Wohnung sicherstellen zu können, ist eine Aufwertung der Elektrounterverteilung in der Wohnung erforderlich.

Die Umsetzung dieser Einzelgewerke wird voraussichtlich Kosten in der folgenden Höhe verursachen:

| Gewerk | Kosten brutto | Gerundet |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| 4 Wohnräume (4 X 593 €) | 2.372 € | 2.400 € |
| 1 Bad (1 X 293 €) | 293 € | 300 € |
| 1 Küche (1 X 450 €) | 450 € | 500 € |
| 1 Diele (1 X 450 €) | 450 € | 500 € |
| Montagekosten (70 € X 8 Stunden) | 560 € | 600 € |
| Elektroarbeiten (80 € X 16 Stunden) | 1.280 € | 1.300 € |
| Gesamtkosten: | 5.405 € | 5.600 € |

Durch die Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen wird das Bewertungsobjekt in den Zustand einer zentralen Beheizung versetzt. Diese zentrale Beheizung würde für eine kontinuierliche Beheizung alle Wohnräume gewährleisten und ein Auskühlen einzelner Räume, sowie der damit verbundenen Gefahr der Schimmelbildung, entgegenwirken.

Um diesen Mindeststandard einer kontinuierlichen Beheizung gewährleisten zu können, sind Kosten in Höhe von schätzungsweise 5.600 € aufzuwenden. Diese Kosten belasten das Bewertungsobjekt und werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal von dem vorläufigen Verkehrswert in Abzug gebracht.

5.4 Kleinteilige Renovierungsarbeiten

Die Wohnräume des Bewertungsobjektes machten zum Wertermittlungsstichtag einen ordentlichen und gepflegten Eindruck. Einige Wohnräume wiesen jedoch einen leichten Schimmelbefall an Wandteilen auf, die an die Außenwand des Gebäudes angrenzen. Dies ist hauptsächlich bei den Wohnräumen erkennbar, die nicht durchgängig beheizt wurden. Zum einen

wird die Beseitigung dieser Schimmelstellen zu Renovierungsarbeiten führen. Zum anderen wird eine Ertüchtigung der Elektrounterverteilung in den Wohnräumen zu kleinteiligen Renovierungsarbeiten führen. Die entsprechenden Wandflächen müssen tapezierfähig hergestellt werden. Anschließend sind diese Wandflächen zu tapezieren und zu streichen.

Für diese Arbeiten werden Kosten in Höhe von Pauschal 2.500 € brutto veranschlagt. Diese Kosten werden von dem vorläufigen Verkehrswert des Bewertungsobjektes in Abzug gebracht.

6 Ableitung des Verkehrswertes

6.1 Allgemeine Grundsätze

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 der Wertermittlungsverfahren ist zu begründen.

6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Die Bewertung des Objektes erfolgt auf der Basis des Vergleichswertverfahrens. Das Ertragswertverfahren wurde zur Plausibilisierung der Ergebnisse berechnet. Die Bewertungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

| | Ertragswert | Vergleichswert |
|---|------------------|------------------|
| Vorläufiger Verfahrenswert: | 171.813 € | 176.148 € |
| Marktanpassung: | - € | - € |
| Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: | 171.813 € | 176.148 € |
| | | |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | | |
| Erschließungsbaulast: | - 1.650 € | - 1.650 € |
| Fehlende Beheizung: | - 5.600 € | - 5.600 € |
| Kleinteilige Renovierungsarbeiten: | - 2.500 € | - 2.500 € |
| Summe der BOG's: | - 9.750 € | - 9.750 € |
| | | |
| Verkehrswert: | 162.063 € | 166.398 € |
| Verkehrswert (gerundet): | 162.000 € | 166.000 € |

6.3 Ableitung des Verkehrswertes

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wird der Verkehrswert aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. Das Ertragswertverfahren dient lediglich zur Plausibilisierung.

Für eine Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens spricht die Qualität der durch den Gutachterausschuss der Stadt Essen bereitgestellten vergleichbaren Kauffälle. In Summe wurden 33 Datensätze zu vergleichbaren Kauffällen vorgelegt. Aus diesen

Kauffällen konnten 29 Objekte ermittelt werden, die mit dem Bewertungsobjekt in einer Vielzahl von Ausstattungsmerkmalen vergleichbar sind.

Für eine Plausibilisierung des Verkehrswertes durch das Ertragswertverfahren, spricht die Anzahl und Qualität der verfügbaren Daten. Der Mietenspiegel der Stadt Essen bietet eine gute Grundlage zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete für dieses Objekt. Der Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Essen gibt Auskunft über die Höhe des Liegenschaftszinssatzes und macht Vorgaben zur Höhe der Bewirtschaftungskosten. Zudem ist der Bodenrichtwert für das Bewertungsobjekt klar zu bestimmen. Eine wichtige Grundlage für das Ertragswertverfahren ist das Baujahr des Gebäudes, welches aus der Bauakte klar zu bestimmen ist. Somit liegen die wesentlichen Daten zur Bewertung des Objektes im Rahmen des Ertragswertverfahrens als klare und nachvollziehbare Datengrundlage vor.

Der Ertragswert des Bewertungsobjektes weicht mit -4 T€ um -2,4 % von dem Vergleichswert ab. Die Plausibilisierung ist durch diese Abweichung gegeben.

Das Sachwertverfahren wird bei Immobilien angewandt, die nicht am Mietmarkt gehandelt werden und deren Wert sich an den Herstellungskosten oder Wiederbeschaffungskosten bemisst. Das Sachwertverfahren wird überwiegend bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewandt und bleibt daher im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens unberücksichtigt.

Der unbelastete Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 22 in dem Wohngebäude Bentheimer Straße 14 in 45145 Essen, Stadtteil Frohnhausen Amtsgericht Essen, Grundbuch von Frohnhausen, Flur 24, Flurstücke 78, 79, 167 und 189, Blatt: 3702, wird zum Wertermittlungstichtag am Donnerstag, dem 13. November 2025, auf

166.000 €

(einhundertsechszwanzigttausend Euro)

geschätzt.

Mögliche Verbindlichkeiten der aktuell eigentumsinhabenden Person gegen über Kreditinstituten oder der Eigentümergemeinschaft sind in dem ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Das Gutachten ist auf den Wertermittlungstichtag bezogen und nur für die Auftraggebenden sowie für den angegebenen Zweck bestimmt. Auftragsgemäß soll durch dieses Gutachten keine Schutzwirkung zugunsten Dritter entstehen. Die Haftungsdauer beträgt zwei Jahre ab Ausstellungsdatum und ist auf grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz beschränkt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Sachverständigen gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009).

Bochum, 20. Februar 2026



Stefan Eismann

Sachverständiger für Immobilienwertermittlung (TÜV)
Dipl. Wohnungs- und Immobilienwirt (FWI)

Internetversion

7 Anlagen

7.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



7.2 Bilder von Gebäude und Außenanlagen



Gebäudeensemble Bentheimer Straße 10,12 und 14



Bentheimer Straße 14



Rückseite Bentheimer Straße 14 mit Durchfahrt



Garagen im rückwärtigen Grundstücksteil



Gewerblich genutzter Gebäudeteil Bentheimer Straße 10a



Hauseingangstür Bentheimer Straße 14



Treppenhaus Bentheimer Straße 14



Treppenhaus und Kellerabgang Bentheimer Straße 14



Allgemeinflächen Keller Bentheimer Straße 14

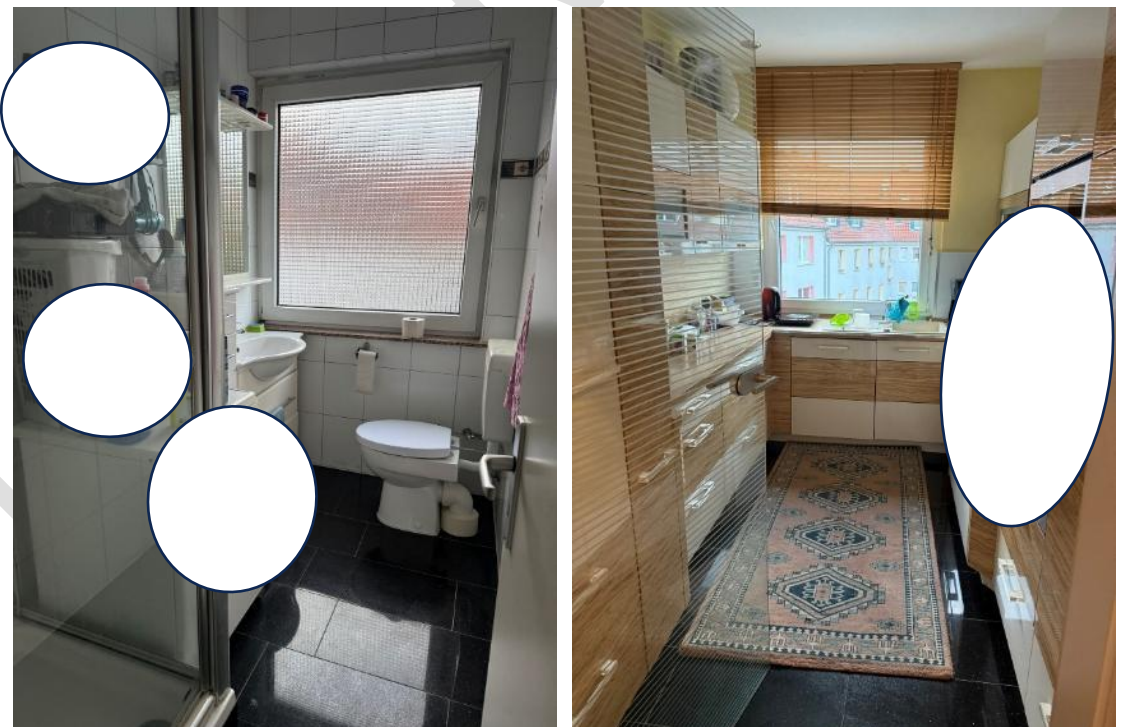
7.3 Bilder des Bewertungsobjektes



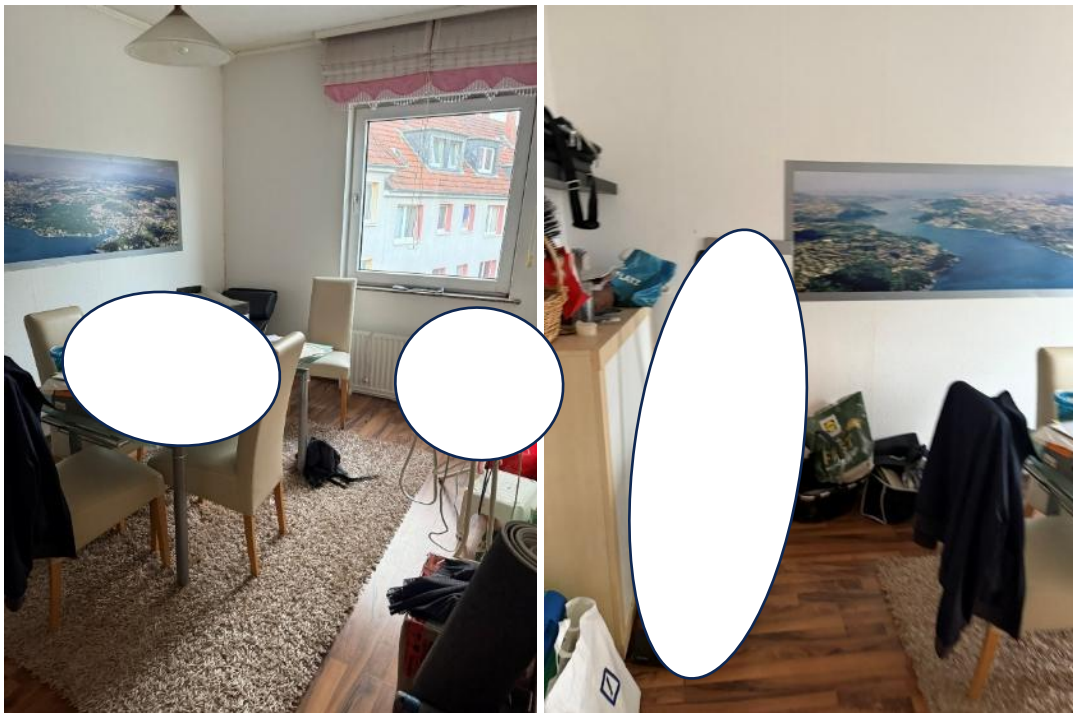
Wohnungseingangsbereich und Elektrounterverteilung



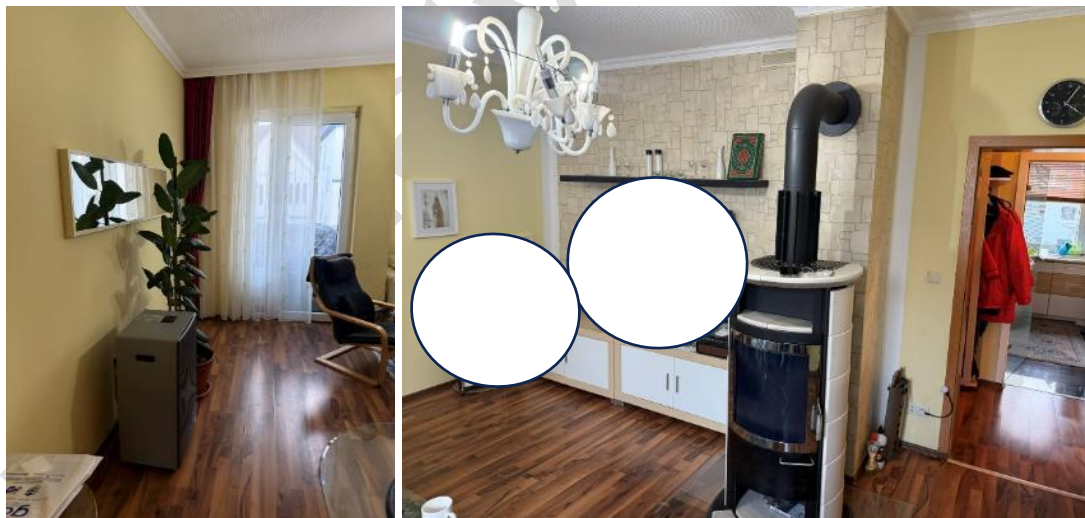
Schlafzimmer



Badezimmer und Küche



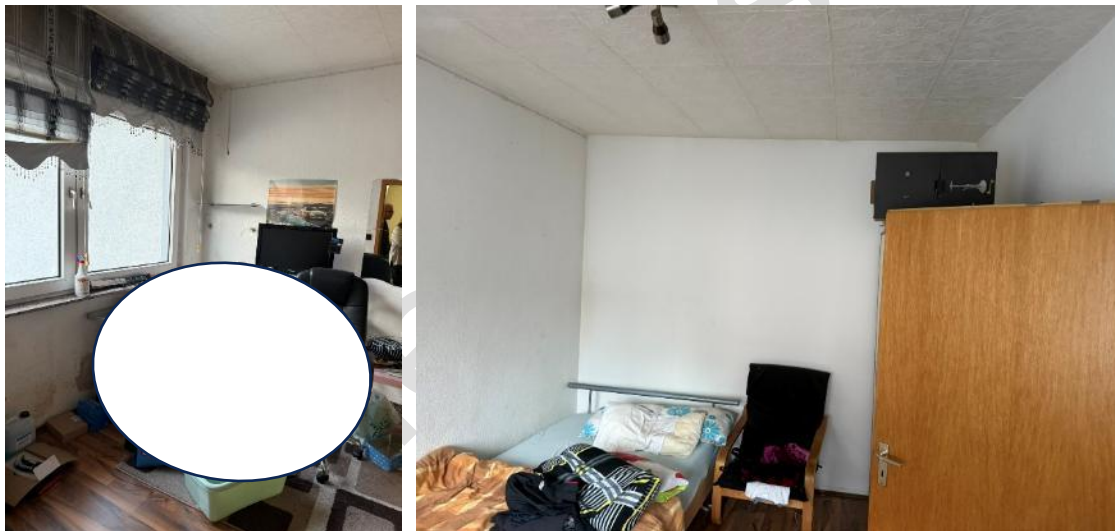
Wohnbereiche



Wohnbereiche



Wohnbereich und Diele / Eingangsbereich



Wohnbereich über der Durchfahrt



Schimmelbefall



Schimmelbefall

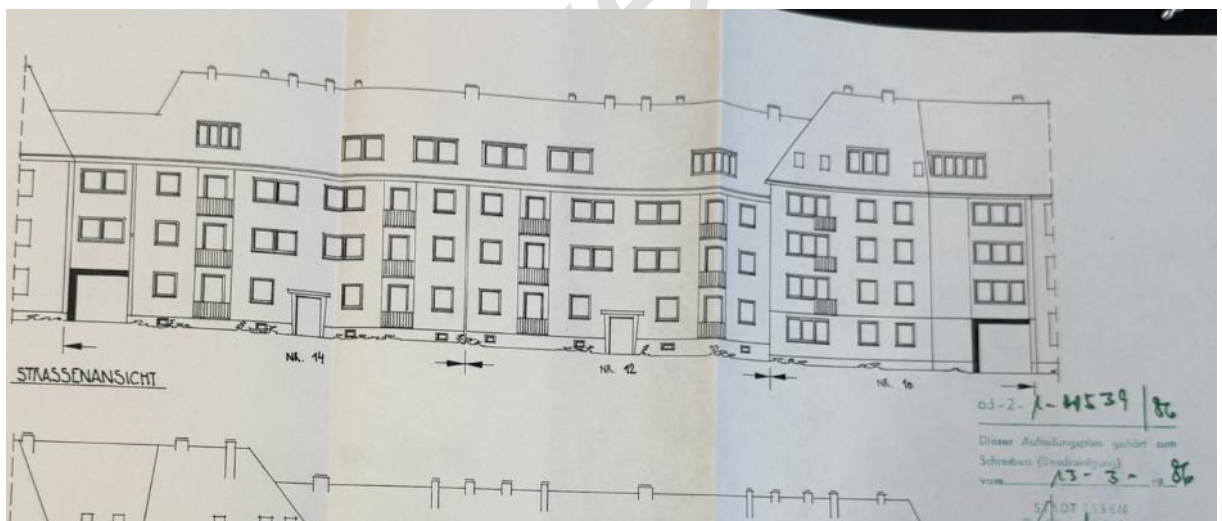


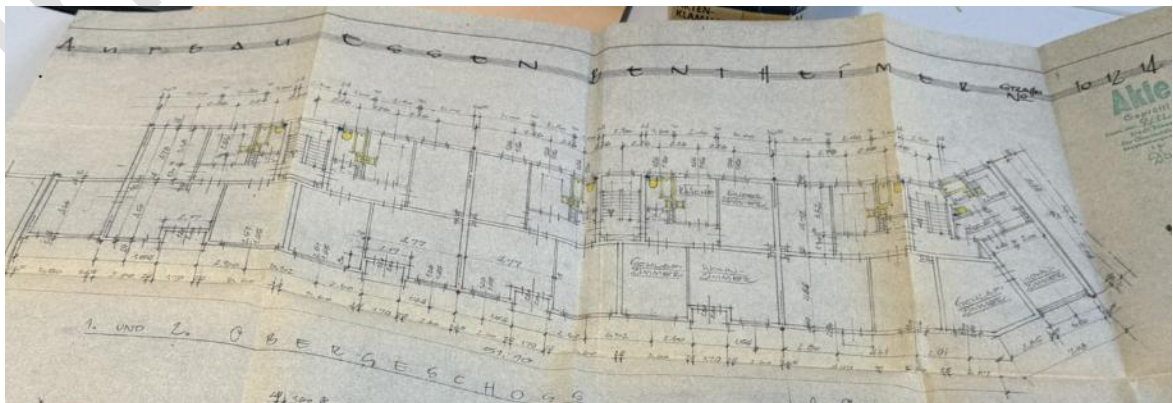
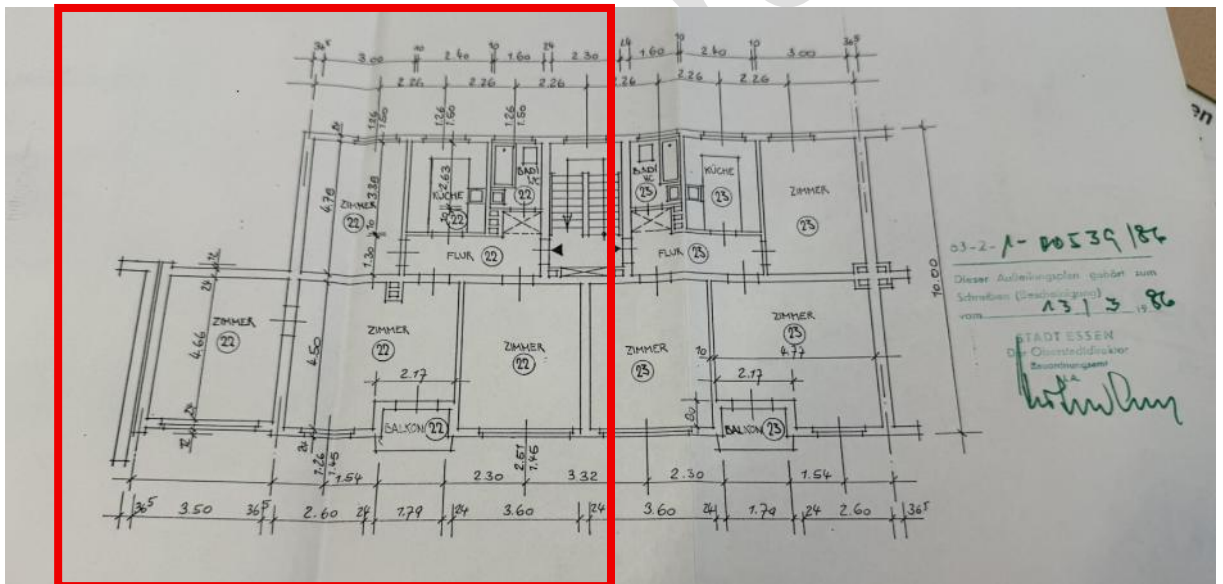
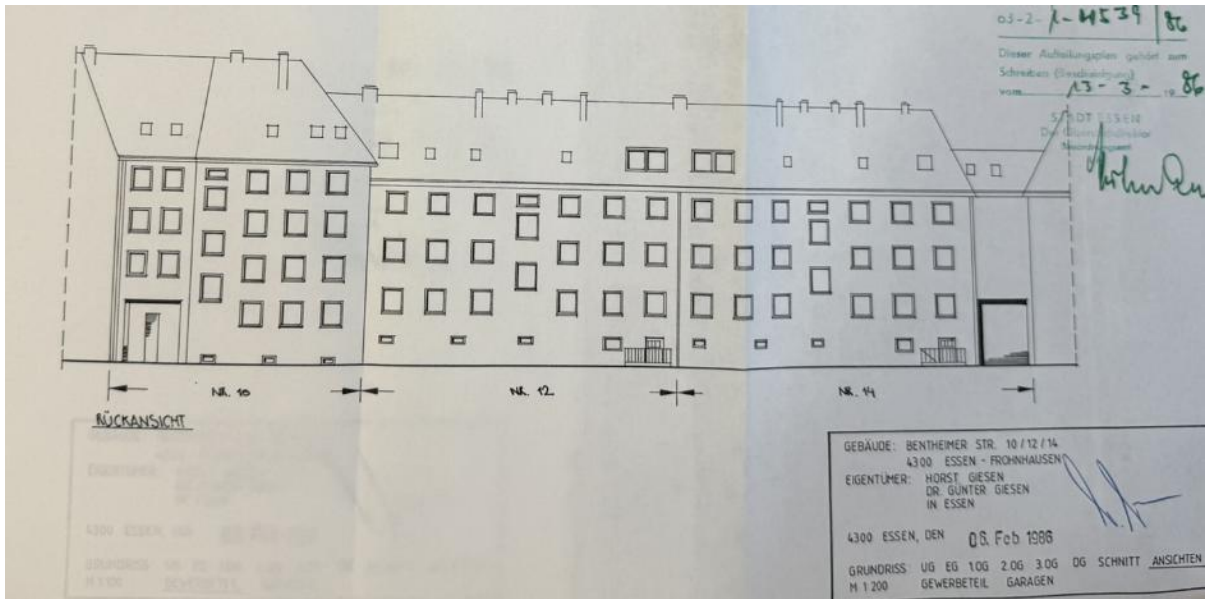
Loggia

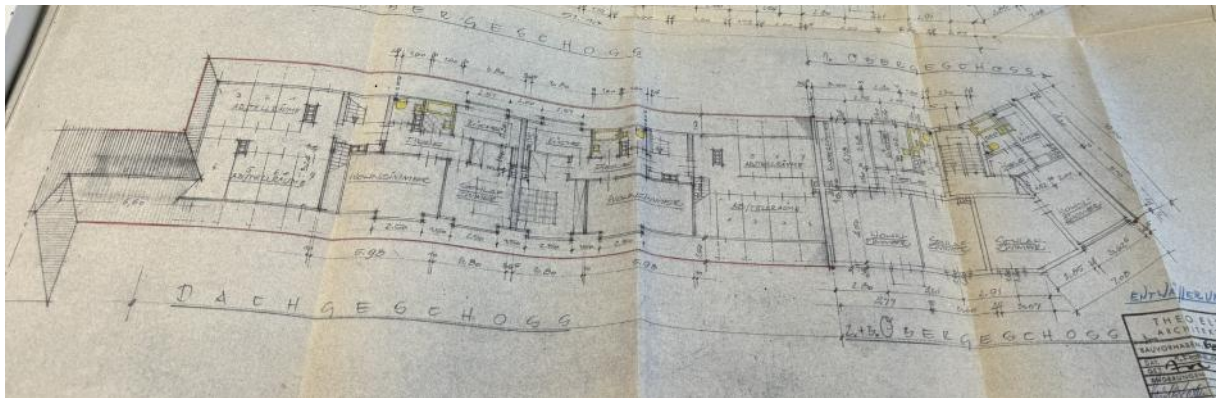


Kellerfläche des Bewertungsobjektes

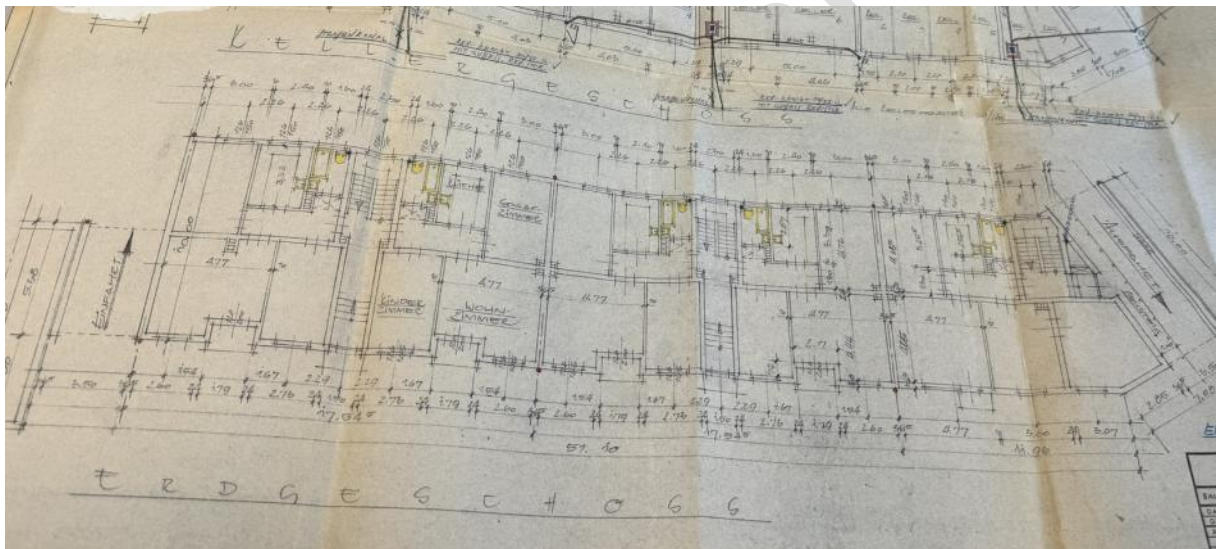
7.4 Ansichten und Grundrisse



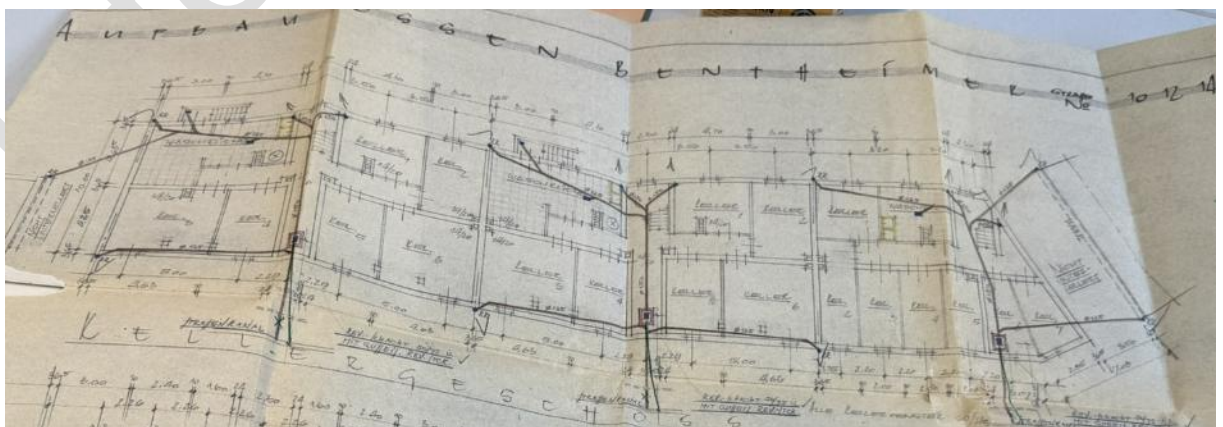




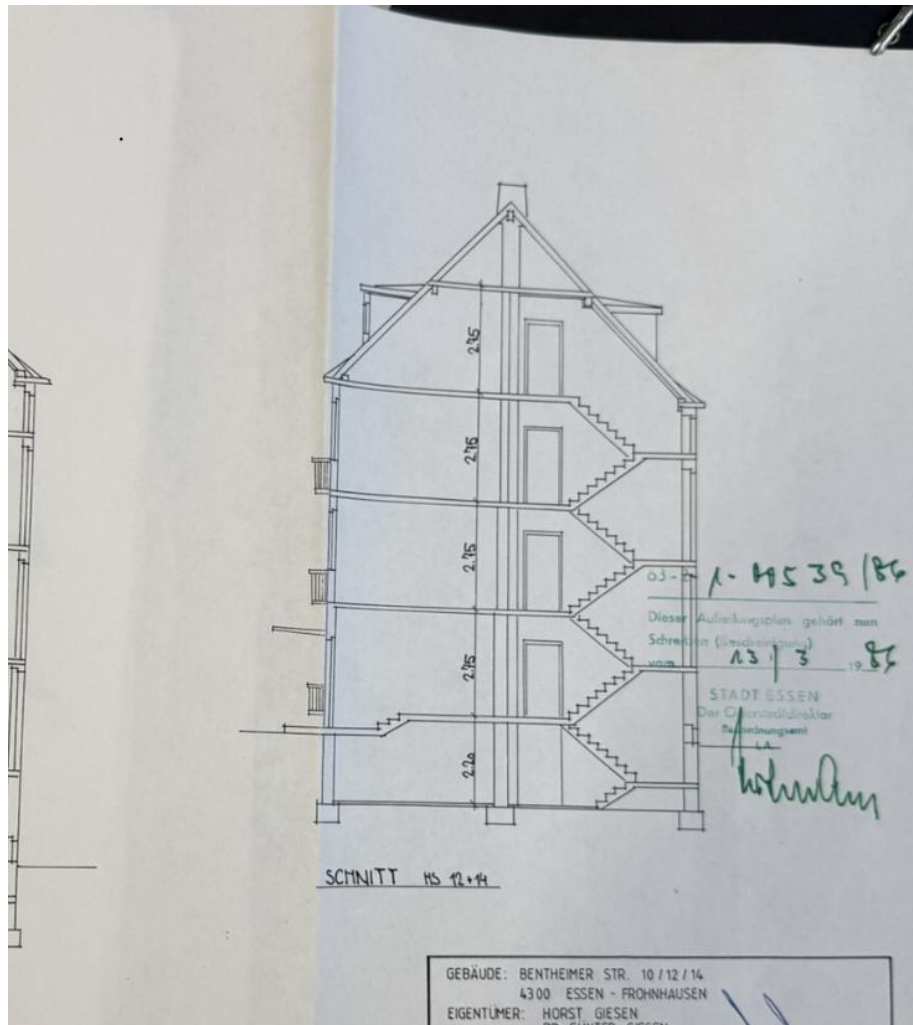
Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



7.5 Baulast Nr. 8/148

| Baulastenverzeichnis von E s s e n | | |
|------------------------------------|---|---|
| Baulastblatt Nr. 8/148 | | Seite 1 |
| Grundstück | Bentheimer Str. 10-14 | |
| Gemarkung | Frohnhausen | Flur 24 |
| Flurstücke | 75,79,151,169,185 192 | |
| Lfd.Nr. | Inhalt der Eintragung | Bemerkungen |
| 1 | <p>Verpflichtung, jederzeit Teilflächen des Grundstücks (s.Lageplan) als Fahrweg für Personenkraftwagen und als Gehweg zugunsten der Grundstücke Breslauer Str. 79, 81 und 83 nutzen zu lassen.</p> <p>Eingetragen auf Grund der Verpflichtungserklärung von 7.12.1972 am 14.12.1972</p> <p><i>Johanning</i> (Johanning) Stadtoberamtmann</p> | <p>Die Änderung des Flurstückskennzeichens ist lt. Vfg. vom 15.3.1976 am 15.5.1976 eingetragen worden.</p> <p><i>Krwar</i> Serv.tl</p> <p>Die Änderung des Flurstückskennzeichens wurde aufgrund des Veränderungsnachweises des St.A. 62 vom 6.8.86 am 11.8.86 vorgenommen.</p> <p><i>Brüll</i> Brüll</p> |

63-992 a

1 von 2

