

**ANONYMISIERTES GUTACHTEN**

Auftraggeber	Amtsgericht Essen Zweigertstraße 52 45130 Essen	
Auftrag	Zeichen: 183 K 5/25	Datum: 6. Mai 2025
Objekt/Titel	Bebaute Grundstücke Schwarze Straße 83, Schmetzweg sowie Miteigentumsanteile an den bebauten Grundstücken Schmetzweg in 45326 Essen	
Thema	V e r k e h r s w e r t e	
Umfang	38 Seiten Text 48 Seiten Anlagen	5 Ausfertigungen -- Ausfertigung

Verkehrswerte:	
Flurstück 511	3.000 €
Flurstück 513	10.000 €
Flurstück 530	304.000 €
1/8 Miteigentumsanteil an Flurstück 518	1.000 €
1/8 Miteigentumsanteil an Flurstück 519	700 €

Verteiler	5 x Amtsgericht 1 x PDF-Datei 1 x PDF-Datei (anonymisierte Internetversion)	
Bearbeitung	Zeichen: GWG 025-25 We - Te	Datum: 25. Juli 2025



INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	
1.1	Auftrag und Zweck des Gutachtens	Seite 4
1.2	Grundstücksdaten	Seite 4
1.3	Verfahrensbeteiligte	Seite 5
1.4	Ortsbesichtigung	Seite 5
1.5	Wertermittlungsstichtag	Seite 6
1.6	Qualitätsstichtag	Seite 6
1.7	Allgemeine Wertverhältnisse	Seite 6
1.8	Bau- und Unterhaltungszustand	Seite 7
1.9	Mietverhältnisse	Seite 7
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	
2.1	Lage- und Grundstücksbeschreibung	Seite 8
2.2	Baubeschreibung Schwarze Straße 83	Seite 11
2.3	Außenanlagen	Seite 15
2.4	Sonstige Flurstücke	Seite 15
3	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	
3.1	Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften	Seite 16
3.2	Spezielle Grundlagen	Seite 16
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	Seite 18
4	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	
4.1	Definition des Verkehrswertes	Seite 20
4.2	Mögliche Wertermittlungsverfahren	Seite 20
4.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 21
5	VORLÄUFIGER SACHWERT FLURSTÜCK 530	
5.1	Bodenwert	Seite 22
5.2	Bauwert	Seite 23
5.3	Außenanlagen	Seite 25



5.4	Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes	Seite 26
5.5	Marktanpassung	Seite 26
6	VORLÄUFIGER VERGLEICHSSWERT FLURSTÜCK 530	
6.1	Vorliegender Immobilienrichtwert	Seite 28
6.2	Ableitung des Ausgangswertes pro m ²	Seite 28
6.3	Zu- und Abschläge	Seite 29
6.4	Vorläufiger Vergleichswert gesamt	Seite 30
7	VERKEHRSWERT FLURSTÜCK 530	
7.1	Vorläufiger Sachwert	Seite 31
7.2	Vorläufiger Vergleichswert	Seite 31
7.3	Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 31
7.4	Verkehrswert	Seite 33
8	VERKEHRSWERT FLURSTÜCK 511	Seite 35
9	VERKEHRSWERT FLURSTÜCK 513	Seite 36
10	MITEIGENTUMSANTEILE AN DEN FLURSTÜCKEN 518 UND 519	Seite 37
11	ZUSAMMENSTELLUNG	Seite 38

Anlagen:

- 1 - Stadtplan
- 2 - Lageplan M 1:1000
- 3 - Wohn- und Nutzflächenberechnung aus der Bauakte
- 4 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- 5 - Fotos
- 6 - Zeichnungen



1 ALLGEMEINES

1.1 **Auftrag und Zweck des Gutachtens**

Auf Grund des Beschlusses vom 6. Mai 2025 beauftragte mich das Amtsgericht Essen mit Schreiben gleichen Datums, ein Gutachten über die Verkehrswerte der folgenden Grundstücke bzw. Miteigentumsanteile zu erstatten:

- Gemarkung Altenessen, Flur 23, Flurstück 511
- Gemarkung Altenessen, Flur 23, Flurstück 513
- Gemarkung Altenessen, Flur 23, Flurstück 530
- 1/8 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Altenessen, Flur 23, Flurstück 518
- 1/8 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Altenessen, Flur 23, Flurstück 519

Das Gutachten soll der Zwangsversteigerung der Grundstücke zu Grunde gelegt werden.

1.2 **Grundstücksdaten**

Grundbuch	von Altenessen beim Amtsgericht Essen, Blatt 6373
-----------	--



Kataster	Gemarkung Altenessen, Flur 23,
	- Flurstück 511 (Gebäude- und Freifläche Schmetzweg)
	- Flurstück 513 (Gebäude- und Freifläche Schmetzweg)
	- Flurstück 530 (Gebäude- und Freifläche Schwarze Straße 83)
	- Flurstück 518 (Gebäude- und Freifläche Schmetzweg), 1/8 Miteigentumsanteil
	- Flurstück 519 (Gebäude- und Freifläche Schmetzweg), 1/8 Miteigentumsanteil

Größen	Laut Grundbuch	
	- Flurstück 511	23 m ²
	- Flurstück 513	18 m ²
	- Flurstück 530	158 m ²
	- Flurstück 518	142 m ²
	- Flurstück 519	94 m ²

1.3 Verfahrensbeteiligte

Die Verfahrensbeteiligten sind dem Amtsgericht Essen bekannt.

1.4 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 19. Mai 2025 an die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht bat ich zum Ortstermin für



Mittwoch, den 4. Juni 2025, 14:00 Uhr.

Ich habe bei diesem Termin die Grundstücke und die Bebauung besichtigt, in ein Handdiktiergerät verständlich ein Protokoll über die örtlichen Feststellungen diktiert und unter anderem die diesem Gutachten beigefügten Fotos gemacht. Das Protokoll habe ich zu meinen Akten genommen.

An der Besichtigung nahm die Antragstellerin teil.

Die Garage auf Flurstück 513 war nicht zugänglich.

1.5 **Wertermittlungstichtag**

Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens ist das Datum der Ortsbesichtigung, nämlich der

4. Juni 2025.

1.6 **Qualitätstichtag**

Der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag.

1.7 **Allgemeine Wertverhältnisse**

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



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

1.8 **Bau- und Unterhaltungszustand**

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

1.9 **Mietverhältnisse**

Nach Erläuterung beim Ortstermin steht die vorhandene Bebauung leer.



2 O B J E K T B E S C H R E I B U N G

2.1 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl	Kreisfreie Stadtgemeinde Essen, zum Wert- ermittlungstichtag ca. 590.000 Einwohner.
Lage im Stadtgebiet	Im Stadtteil Altenessen-Nord gelegen, ca. 4 km Luftlinie nördlich des Stadtzentrums von Essen.
Wohn- und Geschäftslage	Mittlere Wohnlage an einer Anliegerver- kehrsstraße.
Bebauung des Nahbereichs	Das Wohnhaus Schwarze Straße 83 ist Be- standteil einer Reihenhausszeile in ver- gleichbarer Gestaltung. Ansonsten entlang der Schwarze Straße zwei- bis dreige- schossige Mehrfamilienhäuser in offener und halboffener Bebauung. Am Schmetz- weg ein- bis zweigeschossige Wohnbebau- ung in offener Bauweise.
Anbindung an das Straßennetz	Über diverse Nebenstraßen erreicht man westlich die Altenessener Straße. Diese verbindet die südlich gelegene Essener In- nenstadt mit der Autobahn A 40 an der An- schlussstelle Essen-Altenessen. Weiter westlich gelangt man zur B 224.



Öffentlicher Nahverkehr	Auf der westlich gelegenen Rahmstraße verkehren Buslinien, auf der Altenessener Straße Straßenbahn- und U-Bahnlinien mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung.
Versorgungseinrichtungen	Versorgungseinrichtungen des täglichen und teilweise auch des überregionalen Bedarfes befinden sich im Stadtteil , im Wesentlichen entlang der Altenessener Straße. Im Übrigen wird auf die südlich gelegene Essener Innenstadt verwiesen.
Naherholungsmöglichkeiten	Wenige 100 m westlich erreicht man den Kaiser-Wilhelm-Park sowie in vergleichbarer Entfernung östlich die Grünfläche Am Bruchweiher. Ca. 1,5 km südlich liegt der Helenenpark.
Grundstücksgestalt und -Form	<p>Das mit dem Reihenhause bebaute Flurstück 530 ist rechteckig und für eine Bebauung zweckmäßig geschnitten. Hieran schließt das Flurstück 511 als Verbindung zum Schmetzweg an.</p> <p>Beim Flurstück 513 handelt es sich um eine Garagenfläche und bei den Flurstücken 518 und 519 um Zufahrtsflächen zu den umgebenden Garagen.</p> <p>Das Reihenhausegrundstück 530 hat keinen unmittelbaren Zugang zu den umge-</p>



benden Straßen.

Straßenausbau

Die Schwarze Straße ist asphaltiert, die Bürgersteige sind plattiert, die Straße ist beleuchtet.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Immissionen

Lageuntypische Schall- und Geruchsimmissionen z.B. von Gewerbebetrieben wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Bergbau

Hinweise auf bergbauliche Einflüsse ergeben sich weder aus den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung noch aus den vorgelegten Unterlagen. Vor diesem Hintergrund unterstelle ich, dass aus eventuellem ehemaligem Bergbau Einwirkungen nicht mehr zu erwarten sind.

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

Hochwasser

Das Grundstück liegt nicht im Hochwassergefahrengelände.

Altlasten

Auf Altlasten ergaben sich bei der Ortsbesichtigung keine Hinweise. Entsprechende



Untersuchungen sind jedoch nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

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

2.2 **Baubeschreibung Schwarze Straße 83**

2.2.1 **Allgemeine Angaben**

Gebäudeart und Nutzung	Zweigeschossiges, voll unterkellertes Reihenhhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.
---------------------------	---

Baujahr	Fertigstellung laut Bauakte am 28. Februar 1991.
---------	--

2.2.2 **Rohbau / Fassaden**

Konstruktionsart	Massivkonstruktion
------------------	--------------------



Fundamente / Bodenplatte	Vermutlich Beton oder Stahlbeton. Laut Bauzeichnung durchgehende Bodenplatte als Flachgründung.
Kellerwände	Mauerwerk
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, gegebenenfalls ergänzt durch leichte Trennwände.
Geschossdecken	Stahlbeton.
Dachkonstruktion	Verzimmertes Satteldach.
Dacheindeckung / Dachrand	Betondachsteine, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.
Geschosstreppen	Stahl-Elementtreppe mit Holzstufen
Ver- und Entsorgung	Wasser-, Abwasser-, Gas- und Stromanschluss. Anschluss an die städtische Kanalisation.
Fassaden	Putz mit Anstrich

2.2.3

Ausstattungsstandard

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und überwiegend handbetriebenen, teilweise auch elektrisch betriebenen Rollläden.
---------	---



Sanitäre Ausstattung	<p>In der Gäste-Toilette Stand-WC mit Kunststoffhängespülkasten sowie kleines Waschbecken mit Kaltwasserarmatur.</p> <p>Im Badezimmer des Obergeschosses Stand-WC mit aufgesetztem Keramikspülkasten, Waschbecken mit Einhandarmatur, Badewanne mit Einhandarmatur und Duschkopf.</p> <p>Warmwasserbereitung über elektrischen Durchlauferhitzer.</p>
Innenwandbekleidung der Nassräume	Fliesen türhoch
Türen	Holztüren in Futter und Bekleidung
Bodenbeläge	Erdgeschoss sowie Badezimmer im Obergeschoss gefliest. Ansonsten Teppichboden oder Laminat.
Heizung	Gastherme im Dachgeschoss. Wärmeverteilung über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen.
Elektroinstallation	Großflächenschalter und -dosen in baujahrstypischer Anzahl.
Eingangstür	Leichtmetalltür mit Isolierverglasung



Innentreppe Stahl-Elementtreppe mit Holzstufen und Teppichbodenbelag. Stahl-Harfengeländer zur Innenseite, Holzgeländer zur Außenseite.

2.2.4 **Keller**

Massivkonstruktion mit überwiegend gefliesten Böden. Wände Mauerwerk, Decke Stahlbeton. Einfache Stahlkellerfenster mit Mäuseschutzgittern. In Teilbereichen Beheizung.

Waschmaschinenanschlüsse in einem durch einfache Ständerwand abgetrennten Raum.

2.2.5 **Dachgeschoss**

Ausbau entsprechend der Beschreibung beim Ausstattungsstandard, jedoch Beheizung nur teilweise. Holz-Dachflächenfenster mit Isolierverglasung und in Teilbereichen einfachem, innenliegendem Sonnenschutz.

2.2.6 **Baulicher Zustand**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes ist überwiegend noch befriedigend. Vor Ort waren folgende, wertbeeinflussende Mängel und Schäden erkennbar:

- Umfangreicher Reparatur- bzw. Austauschbedarf an den sanitären Einrichtungsgegenständen sowie Armaturen im Obergeschoss
- Deutlicher Absetzriss im Obergeschoss zum Nachbargebäude
- Diverse Feuchteschäden rund um die Holz-Dachflächenfenster



- Beschädigungen an den Mauerwerkswänden im Kellergeschoss

2.2.7 **Energetische Eigenschaften**

Einen Energieausweis habe ich nicht erhalten.

2.3 **Außenanlagen**

Terrasse	Mit Betonsteinen befestigte Zuwegung eingangsseitig sowie Terrasse gartenseitig. Dort handbetriebene Markise.
Einfriedung	Überwiegend durch Bewuchs.
Aufwuchs	Eingangsseitig verwilderter Vorgarten mit Sträuchern und einem mittelhohen Nadelbaum. Rückseitig verwilderter Garten mit diversem, ungepflegtem Bewuchs.

2.4 **Sonstige Flurstücke**

Bei dem Flurstück 511 handelt es sich um ein unbebautes Flurstück zwischen Flurstück 530 und dem Schmetzweg.

Das Flurstück 513 ist mit einer zum Ortsbesichtigungstermin verschlossenen Fertiggarage mit einem Stahl-Kipptor bebaut. Irgendwelche Installationen sollen nicht vorhanden sein.

Bei den Flurstücken 518 und 519 handelt es sich um mit Betonverbundpflaster befestigte Zufahrten zu den diese umgebenden Garagen.



3 GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

3.1 **Gesetzliche Grundlagen und Vorschriften**

Die Grundsätze zur Wertermittlung werden im Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Dezember 2023, geregelt.

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

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

3.2 **Spezielle Grundlagen**

Diesem Gutachten liegen weiterhin zu Grunde:

Grundbuch	Mit dem Auftrag stellte mir das Amtsgericht Essen einen beglaubigten Auszug des Grundbuches von Altenessen beim Amtsgericht Essen, Blatt 6373, zur Verfügung.
-----------	---



Baulastenverzeichnis	Schriftliche Auskunft der Stadt Essen vom 28. Mai 2025 (Anlage 4).
Öffentliche Mittel	Die Stadt Essen teilte mit Telefax vom 23. Juni 2025 mit, dass das Objekt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 in der geltenden Fassung noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen unterliegt.
Zeichnungen	Die Bauzeichnungen habe ich der Bauakte entnommen (Anlage 6).
Wohnflächen	Auf Plausibilität geprüfte Berechnung der Wohn- und Nutzflächen aus der Bauakte (Anlage 3).
Kataster	Die Katasterangaben wurden dem Grundbuch entnommen.
Bauakte	Die Bauakte habe ich persönlich eingesehen.
Bodenrichtwert	Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de zum Stichtag 1. Januar 2025.
Immobilienrichtwert	Vom örtlichen Gutachterausschuss unter www.boris.nrw.de veröffentlichter Immobili-



enrichtwert zum Stichtag 1. Januar 2025.

3.3

Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezo-
gene Rechte und
Belastungen

Keine wertbeeinflussenden Eintragungen in
Abteilung II des Grundbuches.

Baulasten

Auf meine schriftliche Anfrage vom 14. Mai
2025 teilte die Stadt Essen am 28. Mai 2025
schriftlich mit, dass zu allen zu bewertenden
Flurstücken eine Baulasteneintragung be-
steht (Anlage 4). Danach ist auf den Flur-
stücken das öffentliche Baurecht hinsichtlich
baulicher Anlagen und Einrichtungen so
einzuhalten, als ob das Grundstück zu-
sammen mit dem ehemaligen Flurstück 453
ein einziges Grundstück bildet.

Nach Rücksprache mit dem Vermessungs-
amt der Stadt Essen besteht das Flurstück
453 nicht mehr. Soweit aus der Bauakte mit
Vorbehalt zu erkennen, wurden hieraus
zwischenzeitlich die Flurstücke 586 und 587
gebildet.

Zulässige
Nutzung

Laut Bebauungsplanübersicht im Geoportal
Ruhr liegen die Bewertungsobjekte nicht im
Geltungsbereich eines rechtsgültigen oder
in Aufstellung befindlichen Bebauungspla-
nes.



Die zulässige bauliche Nutzung regelt sich somit nach § 34 BauGB, nämlich "nach Art und Maß der vorhandenen Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils".

Erschließung

Die umgebenden Straßen sind voll ausgebaut. Daher gehe ich ohne Prüfung davon aus, dass keine Erschließungskosten offen sind.

Baugenehmigung

Laut der Bauakte ist die vorhandene Nutzung im Wesentlichen genehmigt. Allerdings ist das Dachgeschoss lediglich als „Dachraum“ beschriftet und in der entsprechenden Berechnung nicht als Wohnfläche ausgewiesen.

Grundstücks- qualität

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

Das Flurstück 530 hat eine Tiefe von ca. 30 m. Insofern ist es vollständig als Bauland anzusehen.

Bei dem Flurstück 511 handelt es sich um Gartenland, bei dem Flurstück 513 um eine Garagenfläche. Die Flurstücke 518 und 519 sind Zufahrtsflächen zu den diese umgebenden Garagen und Stellplätzen.



4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

4.1 **Definition des Verkehrswertes (Marktwert)**

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert:

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

4.2 **Mögliche Wertermittlungsverfahren**

Ergänzend bestimmt § 6 ImmoWertV:

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

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



4.3

Auswahl der Wertermittlungsverfahrens

Bei dem bebauten Flurstück 530 handelt es sich um ein Einfamilienhaus.

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

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

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

Für die übrigen Flurstücke wird ebenfalls das Vergleichswertverfahren auf Grundlage von Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses herangezogen.



5 VORLÄUFIGER SACHWERT FLURSTÜCK 530

5.1 **Bodenwert**

5.1.1 **Bodenrichtwert**

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks gibt der Gutachterausschuss unter www.boris.nrw.de den erschließungsbeitragsfreien, zonalen Bodenrichtwert Nr. 17791 für ein- bis zweigeschossige Wohnbauflächen mit einer Tiefe von 40 m zum Stichtag 1. Januar 2025 an mit

290 €/m²

5.1.2 **Lagewert**

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

Die Teilnutzung durch einen Zugangsweg sowie gemeinsame Nutzung von baulichen Anlagen mit den Nachbargrundstücken berücksichtige ich unter Punkt 7.3 bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.



5.1.3 **Bodenwert gesamt**

Somit errechnet sich ein Bodenwert gesamt wie folgt:

158 m² x 290 €/m², gerundet

46.000 €

5.2 **Bauwert**

5.2.1 **Normalherstellungskosten**

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

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

Die Umrechnung der Bauwerte zum Wertermittlungstichtag erfolgt dann nach dem vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden und GENESIS-Online publizierten Index. Dieser betrug nach



der aktuellen Veröffentlichung für
Wohngebäude auf Basis 2021 = 100
für das 1. Quartal 2025 120,5.

Für das Jahr 2010 wird ein Index von
75,9 ausgewiesen. Hieraus ergibt sich
ein Umrechnungsfaktor von

$$120,5 / 75,9, \text{ gerundet} \quad 1,59$$

5.2.2 Gebäudewert

Gebäudetyp

- Voll unterkellertes, zweigeschossiges Reihenhaus als Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Standardstufe 2,5 ohne Drempel

Hieraus folgen NHK von gerundet 660 €/m² BGF

Die Brutto-Grundfläche des Wohnhauses beträgt laut Bauzeichnungen

$$11,99 \text{ m} \times 5,28 \text{ m} \times 4 \quad 253 \text{ m}^2$$

Somit errechnen sich

$$253 \text{ m}^2 \times 660 \text{ €/m}^2 \quad 166.980 \text{ €}$$



Zuzüglich besonders zu veranschlagende Bauteile zum Neuwert 2010:

- Teilausbau Kellergeschoss	<u>3.000 €</u>
-----------------------------	----------------

Reiner Neubauwert 2010, gerundet	170.000 €
----------------------------------	-----------

Für Wohngebäude setzt der örtliche Gutachterausschuss eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an. Wesentliche Modernisierungen sind nicht zu berücksichtigen. Bei einem Gebäudealter von 34 Jahren ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von

46 Jahren

Hieraus folgt eine lineare Alterswertminderung von 43 %.

170.000 € x 0,43, gerundet	<u>- 73.100 €</u>
----------------------------	-------------------

Bauwert 2010	96.900 €
--------------	----------

Bauwert 1. Quartal 2025 (Index = 1,59), gerundet	154.000 €
--	-----------

5.3 Außenanlagen

Der örtliche Gutachterausschuss berücksichtigt bei Reihenmittelhäusern für typischerweise vorhandene Hausanschlüsse, Terrasse und Einfriedung modellkonform 9 % der Herstellungskosten. Somit errechnen sich



154.000 € x 9 %, gerundet

14.000 €

5.4 **Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes**

Bauwerte

- Wohngebäude 154.000 €

- Außenanlagen 14.000 €

Bauwerte gesamt 168.000 €

Bodenwert 46.000 €

Vorläufiger Sachwert gesamt 214.000 €

5.5 **Marktanpassung**

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

Der örtliche Gutachterausschuss benennt für Reihenmittelhäuser im Grundstücksmarktbericht 2025 einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,42 bei einer Standardabweichung von 0,26.



Wesentliche Anhaltspunkte für eine abweichende Bewertung ergeben sich nicht.

Hieraus folgen

214.000 € x 1,42, gerundet

304.000 €



6 VORLÄUFIGER VERGLEICHSWERT FLUR-
STÜCK 530

6.1 **Vorliegender Immobilienrichtwert**

Zum 1. Januar 2025 hat der örtliche
Gutachterausschuss den Immobilien-
richtwert Nr. 317791 zum Weiterver-
kauf von Reihen- und Doppelhäusern
veröffentlicht mit

2.700 €/m²

6.2 **Ableitung des Ausgangswertes pro
m² Wohnfläche**

- Gebäudeart

Reihenmittelhaus statt Doppel-
haushälfte

0,96

- Baujahr

1991 statt 1962

1,141

- Gebäudestandard

Mittel

1,00

- Modernisierung

Nicht modernisiert

1,00



- Wohnfläche

111 m² statt 130 m²

1,038

- Baulandfläche

158 m² statt 300 m²

0,932

Somit errechnet sich ein Ausgangs-
wert von

$2.700 \text{ €/m}^2 \times 0,96 \times 1,141 \times 1,038$
 $\times 0,932$, gerundet

2.860 €/m²

6.3 **Zu- und Abschläge**

6.3.1 **Besonders zu berücksichtigende Bauteile**

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

$3.000 \text{ €} \times 0,57 \times 1,59 \times 1,42$,
gerundet

3.900 €

6.3.2 **Dachgeschoss**

Der bei der Wohnfläche nicht berücksichtigte, jedoch ausgebaute Dachraum begründet einen Zuschlag von



ca. 27 m² x 200 €/m²

5.400 €

6.4

Vorläufiger Vergleichswert gesamt

Aus der Wohnflächenermittlung (Anlage 3) ergeben sich

111 m² x 2.860 €/m²

317.460 €

Anpassungen für Abweichungen

+ 3.900 € + 5.400 €

+ 9.300 €

Vorläufiger Vergleichswert gesamt,
gerundet

327.000 €



7 VERKEHRSWERT FLURSTÜCK 530

7.1 Vorläufiger Sachwert

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

304.000 €

7.2 Vorläufiger Vergleichswert

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

327.000 €

7.3 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

7.3.1 **Mängel und Schäden**

Ein allgemeiner Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf des Gebäudes ist bereits bei der Alterswertminderung berücksichtigt. Für die unter Punkt 2.2.6 beschriebenen Mängel und Schäden würde ein üblicher Erwerberkreis darüber hinaus jedoch zu-



sätzliche Wertabschläge in etwa folgender Größenordnung vornehmen:

- Reparatur- bzw. Austauschbedarf an den sanitären Einrichtungsgegenständen sowie Armaturen	- 3.000 €
- Risse, Feuchteschäden und Beschädigungen	<u>- 2.000 €</u>
Gesamt	- 5.000 €

7.3.2 **Gemeinsame Grundstücksnutzung**

Laut Baulast bildet das Bewertungsobjekt baurechtlich ein einziges Grundstück mit den angrenzenden Flurstücken.

Im vorderen Grundstücksteil besteht eine gemeinsame Zuwegung von insgesamt acht Gebäuden. Hierzu habe ich ebenso wenig Angaben hinsichtlich einer entsprechenden rechtlichen Vereinbarung erhalten wie zu der teilweise vorhandenen, gemeinsamen Dachentwässerung. Außerdem erhielt ich beim Ortstermin den Hinweis auf eine Grundwasserpumpe im Haus Nr. 81, die der Absenkung des Grundwasserspiegels zu Gunsten der gesamten Häuserzeile dient.



Durch die fehlenden Vereinbarungen und rechtlichen Sicherungen kann ein nicht unerheblicher Abstimmungsbedarf zwischen den Beteiligten entstehen. Außerdem ist der vordere Grundstücksbereich durch die gemeinsame Zufahrt nur eingeschränkt nutzbar.

Statistisch gesicherte Erkenntnisse über einen eventuellen Werteinfluss liegen nicht vor. Nach sachverständiger Einschätzung würde ein potenzieller Erwerberkreis etwa einen Wertabzug vornehmen in einer Größenordnung von 10 bis 20 % des unbelasteten Bodenwertes bzw. von

46.000 € x 0,15, gerundet

- 7.000 €

7.4

Verkehrswert

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

Der vorläufige Vergleichswert dient nach Erläuterungen des örtlichen Gutachterausschusses lediglich als Orientierungshilfe und soll eine näherungsweise Wertermittlung ermöglichen. Im vorliegenden Fall beträgt die Abweichung ca. 7,5 %. Dies begründet nach sachverständiger Einschätzung einen Zuschlag von ca. 2 % auf den vorläufigen Sachwert und somit einen Ausgangswert von

304.000 € x 1,02, gerundet

310.000 €



Werteinfluss durch besondere, objekt-
spezifische Grundstücksmerkmale

- (5.000 € + 7.000 €)

- 12.000 €

Rechnerischer Verkehrswert

298.000 €

Die Berechnungen beruhen im Wesentlichen auf Daten zum Ende des Jahres 2024. Laut aktuellen Veröffentlichungen berichten diverse Marktteilnehmer von einer nicht unerheblichen Preissteigerung Anfang des Jahres 2025. Diese aktuellen Entwicklungen begründen nach sachverständiger Einschätzung einen Zuschlag in einer Größenordnung von ca. 1 bis 3 % auf das rechnerische Ergebnis.

Unter diesen Voraussetzungen halte ich unter Berücksichtigung der dargestellten Bewertungsmerkmale des Objektes und der Lage auf dem Grundstücksmarkt auf der Grundlage der oben genannten Bewertungsvorschriften für das bebaute Grundstück Gemarkung Altenessen, Flur 23, Flurstück 530 zum Wertermittlungstichtag 4. Juni 2025 einen Verkehrswert für angemessen von gerundet

304.000 Euro

in Worten: dreihundertviertausend Euro



8

VERKEHRSWERT FLURSTÜCK 511

Bei dem Flurstück 511 handelt es sich im Wesentlichen um eine Gartenlandfläche. Diese bildet jedoch die Verbindung zwischen dem bebauten Flurstück 530 und dem Schmetzweg. Insofern ist ihm gegenüber einem durchschnittlichen Gartenland ein leicht höherer Wert nach sachverständiger Einschätzung beizumessen in einer Größenordnung von ca. 40 bis 50 % des Bodenwertes bzw. von

$23 \text{ m}^2 \times 290 \text{ €/m}^2 \times 0,45$, gerundet

3.000 €

Unter diesen Voraussetzungen halte ich unter Berücksichtigung der dargestellten Bewertungsmerkmale des Objektes und der Lage auf dem Grundstücksmarkt auf der Grundlage der oben genannten Bewertungsvorschriften für das bebaute Grundstück Gemarkung Altenessen, Flur 23, Flurstück 511 zum Wertermittlungstichtag 4. Juni 2025 einen Verkehrswert für angemessen von

3.000 Euro

in Worten: dreitausend Euro



9

VERKEHRSWERT FLURSTÜCK 513

Das Flurstück 513 ist vollständig mit einer Fertiggarage bebaut.

Laut Grundstücksmarktbericht 2025
für die Stadt Essen werden Einzelga-
ragen im Mittel gehandelt für 10.000 €

Anhaltspunkte für wesentliche Anpas-
sungen ergeben sich nicht.

Unter diesen Voraussetzungen halte ich unter Berücksichtigung der
dargestellten Bewertungsmerkmale des Objektes und der Lage auf
dem Grundstücksmarkt auf der Grundlage der oben genannten Be-
wertungsvorschriften für das bebaute Grundstück Gemarkung Alten-
essen, Flur 23, Flurstück 513 zum Wertermittlungstichtag 4. Juni
2025 einen Verkehrswert für angemessen von

10.000 Euro

in Worten: zehntausend Euro



10 MITEIGENTUMSANTEILE AN DEN FLUR-
STÜCKEN 518 UND 519

Die Flurstücke 518 und 519 dienen jeweils als befestigte Zufahrten zu den Garagen der Hauszeile.

Als entsprechende Erschließungsfläche ist ihnen ein Wert beizumessen. Statistisch gesicherte Erkenntnisse hierzu liegen nicht vor. Nach sachverständiger Einschätzung ist ein Ansatz in einer Größenordnung von ca. 10 bis 30 % des Bodenwertes für Bauland angemessen und somit von

$290 \text{ €/m}^2 \times 0,2$, gerundet 60 €/m²

Somit errechnen sich für den 1/8 Miteigentumsanteil am Flurstück 518

$142 \text{ m}^2 \times 60 \text{ €/m}^2 / 8$, gerundet 1.000 €

Für den 1/8 Miteigentumsanteil an Flurstück 519 errechnen sich

$94 \text{ m}^2 \times 60 \text{ €/m}^2 / 8$, gerundet 700 €

Unter diesen Voraussetzungen halte ich unter Berücksichtigung der dargestellten Bewertungsmerkmale des Objektes und der Lage auf dem Grundstücksmarkt auf der Grundlage der oben genannten Bewertungsvorschriften für die zu bewertenden Miteigentumsanteile an den unbebauten Grundstücken zum Wertermittlungstichtag 4. Juni 2025 die folgenden Verkehrswerte für angemessen:

1/8 Miteigentumsanteil an Gemarkung

Altenessen, Flur 23, Flurstück 518 **1.000 €**

1/8 Miteigentumsanteil an Gemarkung

Altenessen, Flur 23, Flurstück 519 **700 €**



11 ZUSAMMENSTELLUNG

Insgesamt ergeben sich gemäß den detaillierten Erläuterungen die folgenden Verkehrswerte für die Teilgrundstücke Gemarkung Altenessen, Flur 23:

- Flurstück 511	3.000 €
- Flurstück 513	10.000 €
- Flurstück 530	304.000 €
- 1/8 Miteigentumsanteil an Flurstück 518	1.000 €
- 1/8 Miteigentumsanteil an Flurstück 519	700 €

Mülheim an der Ruhr, den 25. Juli 2025

Wendorff



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

**Lizenz Nr. 1/2012**



**Stadt Essen
Katasteramt**

Lindenallee 10
45127 Essen

Anlage 2 zum GWG 025-25

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 530
Flur: 23
Gemarkung: Altenessen
Schwarze Str. 83, Essen

Erstellt: 16.05.2025
Zeichen: EI 2025-1626



Maßstab 1 : 1000

0 20 30 40 50 Meter

32362700
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVeriKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VeriKatG NRW verfolgt.

BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHEN ZUM BAUVORHABEN, SCHWARZE STR. 81 - 91 c

A) WOHNFLÄCHEN

Erdgeschoss		97 %
1. Gäste-WC	$1,19^5 \times 1,89^5 = 2,26$	$= 2,24 \text{ qm}$
2. Diele/Gard.	$1,35 \times 3,51 + 1,25^5 \times 1,55^5 = 6,69$	$= 6,63 \text{ qm}$
3. Küche	$3,51 \times 2,38^5 = 8,37$	$= 8,29 \text{ qm}$
4. Wohnen/Essen	$5,05 \times 7,78 - 3,26 \times 1,00$ $- (0,50 \times 1,00) \times 2 = 35,03$	$= 34,69 \text{ qm}$
5. Terrasse	$5,32 \times 3,00 \times 0,5 = 7,98$	$= 7,98 \text{ qm}$

Wohnfläche Erdgeschoss gesamt 59,83 qm

Obergeschoss

1. Eltern	$3,51 \times 5,05 = 17,73$	$= 17,56 \text{ qm}$
2. Diele	$1,26 \times 0,50 + 3,27^5 \times 1,73$ $+ 1,06 \times 1,06 \times 0,5 = 6,86$	$= 6,79 \text{ qm}$
3. Bad/WC	$2,52^5 \times 1,76 = 4,44$	$= 4,40 \text{ qm}$
4. Gast	$1,73 + 2,48/2 \times 0,75$ $+ 3,69^5 \times 2,48 = 10,74$	$= 10,64 \text{ qm}$
5. Kind	$2,51 \times 4,44^5 + 0,75 \times 1,76$ $- 0,75 \times 0,75/2 = 12,20$	$= 12,08 \text{ qm}$

Wohnfläche Obergeschoss gesamt 51,47 qm

Wohnfläche Erdgeschoss und Obergeschoss 111,30 qm

- Seite 2 -

B) NUTZFLÄCHEN

Kellergeschoss

$$1. \text{ Mehrzweckraum} \quad 5,05 \times 11,39 - 3,26 \times 1,00 \\ - (0,50 \times 1,00) \times 2 = 53,26 = 53,26 \text{ qm}$$

Dachgeschoss

$$1. \text{ Dachraum} \quad 5,05 \times 1,70 + 4,53 \times 5,05 \\ - (0,50 \times 1,00) \times 2 - 3,26 \times 1,00 = 27,20 = 27,20 \text{ qm}$$

Nutzfläche Kellergeschoss und Dachgeschoss 80,46 qm

Wohn- und Nutzfläche 191,76 qm
=====

BERECHNUNG DES BRUTTORAUMINHALTES

MITTELHAUS: $11,99 \times 5,28 = 63,31 \times 7,91 = 500,78 \text{ cbm}$ ~~512,79~~
 ~~$3,45 \times 5,28/2 = 9,11 \times 11,99 = 109,23/3 = 36,41 \text{ cbm}$~~
 ~~$3,15 \times 11,99 \times 0,5 \times 5,28 = 99,74$~~
 ~~$612,50 \text{ m}^3$~~
 ~~$597,19 \text{ cbm}$~~
 Rauminhalt Mittelhaus =====

ENDHAUS: $11,99 \times 5,46^5 = 65,52 \times 7,91 = 518,26 \text{ cbm}$
 $3,45 \times 5,46^5/2 = 9,43 \times 11,99 = 113,07/3 = 37,69 \text{ cbm}$
 Rauminhalt Endhaus 555,95 cbm
 =====

Essen, den 15.09.89

- Seite 3 -



STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Deutschlandhaus, Lindenallee 1
45127 Essen

Baulasten

Herr Albano

Raum 258a
Telefon +49 201 88 61125
Telefax +49 201 88
E-Mail: francis.albano@amt61.essen.de

28.05.2025

Stadt Essen · Stadtkm 61-1-5 · 45127 Essen

Wendorff
Bausachverständige
Innrainer Ring 4
45468 Mülheim an der Ruhr

Vorhaben	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Essen				
Grundstück	Essen – Altenessen Schmetzweg Schwarze Str. 83				
Gemarkung	Altenessen	Altenessen	Altenessen	Altenessen	Altenessen
Flur	23	23	23	23	23
Flurstück	511	513	518	519	530
Aktenzeichen	61-1-5-03276-2025				
Antragsteller	Wendorff Bausachverständige Antrag vom 14.05.2025 / Ihr Zeichen GWG 025-25				

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Baulastenverzeichnis von Essen sind zu Lasten der oben genannten Grundstücke die aus den Anlagen (Baulastenblatt-Nr. 3/460, 3/461) ersichtlichen Baulasten eingetragen.

BAULASTENAUSKUNFT UND GEBÜHRENBESCHEID

Nach Tarifstelle 3.1.5.6.3 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NW (AVerwGebO NRW) und des Allgemeinen Gebührentarifs zur AVerwGebO NRW in der jeweils gültigen Fassung ist eine Gebühr von

250,00 €

zu entrichten.

Ich bitte Sie, die Gebühr innerhalb eines Monats nach Empfang dieses Bescheides an die Finanzbuchhaltung Essen zu überweisen.

Vertragsgegenstand (bei Zahlung angeben): 36-3.445716.6-0356

KONTEN:	Sparkasse Essen	IBAN: DE09360501050000560003 BIC: SPESDE33XXX
	Postbank Essen	IBAN: DE96360100430000788438 BIC: PBNKDEFFXXX



www.essen.de

Baulastenverzeichnis von E S S E N

Baulastenblatt Nr. 3/460

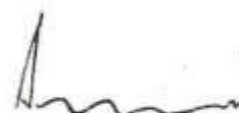
Seite 1

Grundstück

Schwarze Str./Schloßstr. 81 / Schmiedeweg, Schwarze Str. 83,
Schwarze Str. 85, 89, 91 A, 94B, 93

Gemarkung

Altenessen Flur 23 Flurstück 387, 511, 512, 513,
514, 515, 516, 517, 518, 525,
526, 527, 528, 529, 530, 531,
532, 533, 534, 535

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragungen	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Verpflichtung, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob das o.g. Grundstück zusammen mit dem Grundstück Schmiedeweg, Gemarkung Altenessen, Flur 23, Flurstück 453 in Ergänzung der für dieses Grundstück im Baulastenverzeichnis unter Blatt Nr. 3/461 eingetragenen gleichlautenden Baulast ein einziges Grundstück bildet.</p> <p>Eingetragen aufgrund der Verpflichtungserklärung vom 1.9.1989 am 6.9.1989</p> <p> Brüll</p>	<p>Die Änderung der Lagezeichnung / Flurstückskennzeichnung wurde aufgrund der Mitteilung des St.A. 62 vom 13.03.90 am 20.03.90 vorgenommen</p> <p>26.10.90 8.11.90 Ware</p> <p>06.12.94 17.04.95 Hübner</p> <p>Die Änderung der Lagezeichnung / Flurstückskennzeichnung wurde aufgrund der Mitteilung des St.A. 62 vom 15.8.97 am 17.10.97 vorgenommen</p> <p>19.9.01 am 17.10.01</p>

Anlage 4 zum GWG 025-25 / Blatt 3

Baulastenverzeichnis von E S S E N

Baulastenblatt Nr. 3/460

Seite

1

Grundstück

Schwarze Str./Schwarze Str. 81/Schmetzweg, Schwarze Str. 83,
Schwarze Str. 85/89, 91A, 91B, 93

Gemarkung

Altenessen

Flur 23

Flurstück

307, 511, 512, 513

514, 515, 516, 517, 518, 520,
526, 527, 528, 529, 530, 531,
568, 569, 589

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragungen	Bemerkungen
1	2	3

1

Verpflichtung, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob das o.g. Grundstück zusammen mit dem Grundstück Schmetzweg, Gemarkung Altenessen, Flur 23, Flurstück 453 in Ergänzung der für dieses Grundstück im Baulastenverzeichnis unter Blatt Nr. 3/461 eingetragenen gleichlautenden Baulast ein einziges Grundstück bildet.

Eingetragen aufgrund der Verpflichtungserklärung vom 1.9.1989 am
6.9.1989

Brüll

Die Änderung der Lagebezeichnung / Flurstückszahlen wurde aufgrund der Mitteilung des St.A. 02

vom 13.03.90 am 22.04.90 vorgenommen

26.10.90

2.11.92

Winkel

06.12.94

17.01.95

Albrecht

Die Änderung der Lagebezeichnung / Flurstückszahlen wurde aufgrund der Mitteilung des St.A. 02

vom 15.8.92 am 12.10.92 vorgenommen

12.10.92

Winkel

17.10.94

Winkel

17.10.94

Winkel

17.10.94

Winkel

17.10.94

Anlage 4 zum GWG 025-25 / Blatt 4

Baulastenverzeichnis von E S S E N

Baulastenblatt Nr. 3/460

Seite

1

Grundstück

Schwarze Str./Schwarze Str. 81/Schmetzweg, Schwarze Str. 83,
Schwarze Str. 85/89, 91A, 94B, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2

Baulastenverzeichnis von E S S E N

Baulastenblatt Nr. 3/460

Seite

1

Grundstück


Schwarze Str./Schwarze Str. 81/Schmetzweg, Schwarze Str. 83,
Schwarze Str. 55, 84, 91, A, 94B, 99, 3

Gemarkung

Altenessen

Flur 23

Flurstück 387, 511, 512, 513,
514, 515, 516, 517, 518, 525,
526, 527, 528, 529, 530, 531,
568, 569, 589

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragungen	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Verpflichtung, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob das o.g. Grundstück zusammen mit dem Grundstück Schmetzweg; Gemarkung Altenessen, Flur 23, Flurstück 453 in Ergänzung der für dieses Grundstück im Baulastenverzeichnis unter Blatt Nr. 3/461 eingetragenen gleichlautenden Baulast ein einziges Grundstück bildet.</p> <p>Eingetragen aufgrund der Verpflichtungserklärung vom 1.9.1989 am 6.9.1989</p> <p> Brüll</p>	<p>Die Änderung der Ländereinschätzung / Flurstückszuordnung wurde aufgrund der Mitteilung des St.A. 82 vom 13.03.90 am 22.03.90 vorgenommen.</p> <p>26.10.90 11.9.90 L. W. W. W.</p> <p>06.12.94 18.01.95 K. W. W.</p> <p>Die Änderung der Ländereinschätzung / Flurstückszuordnung wurde aufgrund der Mitteilung des St.A. 82 vom 15.8.92 am 12.10.94 vorgenommen.</p> <p>Die Änderung der Ländereinschätzung / Flurstückszuordnung wurde aufgrund der Mitteilung des St.A. 82 vom 19.9.01 am 17.10.01 vorgenommen.</p>

Baulastenverzeichnis von E S S E N





Baulastenblatt Nr. 3/461 Seite 1

Grundstück

~~Schmetzweg~~ ~~Schmetzweg~~ ~~Schmetzweg 91 B~~ * ~~Schmetzweg 91 C~~ **
~~Schwarze Str. 91 B~~ ~~Schwarze Str. 91 C~~ ~~91 B~~

Gemarkung

Altenessen 55 Flur 23 Flurstück 459
519, 520, 521, 522
523, 524, 525
526, 527

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragungen	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Verpflichtung, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob das o.g. Grundstück zusammen mit dem Grundstück Schwarze Str./Schmetzweg, Gemarkung Altenessen, Flur 23, Flurstück 387 in Ergänzung der für dieses Grundstück im Baulastenverzeichnis unter Blatt Nr. 3/460 eingetragenen gleichlautenden Baulast ein einziges Grundstück bildet.</p> <p>Eingetragen aufgrund der Verpflichtungserklärung vom 1.9.1989 am 6.9.1989</p> <p> Brüll</p>	<p>Die Änderung der Lagebezeichnung / Flurstückbezeichnung wurde aufgrund der Mitteilung des St.A. 62 vom 13.03.90 im 13.03.90 vorgenommen.</p> <p>Die Änderung der Bezeichnung / Flurstückbezeichnung wurde aufgrund der Mitteilung des St.A. 62 vom 26.04.90 im 8.11.90 vorgenommen.</p> <p> Die Änderung der Lagebezeichnung / Flurstückbezeichnung wurde aufgrund der Mitteilung des St.A. 62 vom 06.12.94 im 14.12.95 vorgenommen.</p> <p> Die Änderung der Lagebezeichnung / Flurstückbezeichnung wurde aufgrund der Mitteilung des St.A. 62 vom 21.12.95 im 21.12.95 vorgenommen.</p> <p></p>