

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

04.09.2023

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

Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäftsnummer: 180 K 001/23



Objekte: mit Büro- und Laborgebäude, Bürogebäude, Parkhaus und Prüfhalle
bebaute Grundstücke

in **45141 Essen, Langemarckstraße 20, Manderscheidtstraße 11,**
Gemarkung Frillendorf, Flur 5, Flurstücke 75, 287 und 288, Grund-
buch von Frillendorf Blatt 410

Verkehrswert bei Gesamtveräußerung

Flurstücke 75, 287, 288:

10.000.000,00 Euro

Einzelverkehrswerte (fiktiv für das Zwangsversteigerungsverfahren)

Verkehrswert, fiktiv: Flurstück 75: 5.000.000,00 Euro

Verkehrswert, fiktiv: Flurstück 287: 1.270.000,00 Euro

Verkehrswert, fiktiv: Flurstück 288: 3.200.000,00 Euro

Wertermittlungsstichtag: 20.06.2023

(= Qualitätsstichtag)

Anmerkung 1: Zur Thematik der Einzel-, bzw. Gesamtveräußerung siehe Seite 4 des Gutachtens.

Anmerkung 2: Da das Gutachten zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt wurde, wurde auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert, d.h. ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuches, ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
C. Vorbemerkungen	5
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	9
1.3 Erschließungszustand	10
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	13
2. Gebäudebeschreibung	20
2.1 Fotoreportage	21
2.2 Ausführung und Ausstattung	42
2.3 Massen und Flächen	55
3. Verkehrswertermittlung	64
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	64
3.2 Bodenwertermittlung	66
3.2.1 Bodenrichtwert	66
3.3 Ertragswertermittlung	70
3.3.1 Ertragswert der bebauten Grundstücke	75
3.3.1.1 Ertragswert Flurstück 75, fiktiv	80
3.3.1.2 Ertragswert Flurstück 287, fiktiv	81
3.3.1.3 Ertragswert Flurstück 288, fiktiv	82
3.3.1.4 Ertragswert Flurstücke 75, 287, 288 (Gesamtveräußerung)	83
3.4 Sachwertermittlung	85
3.4.1 Sachwert Flurstücke 75, 287, 288 (Gesamtveräußerung)	88
3.5 Ableitung der Verkehrswerte und der Einzelwerte	91
3.5.1 Verkehrswert Flurstück 75, fiktiv	92
3.5.2 Verkehrswert Flurstück 287, fiktiv	92
3.5.3 Verkehrswert Flurstück 288, fiktiv	93
3.5.4 Verkehrswert bei Gesamtveräußerung Flurstück 75, 287 und 288	93

Anlagen: Literaturverzeichnis, Grundrisse, Schnitt, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, textliche Festsetzungen des Bebauungsplans.

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 20.03.2023:

Geschäftsnummer: 180 K 001/23:

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung der Grundstücke

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Frillendorf Blatt 410

lfd. Nr. 2 BV: Gemarkung Frillendorf, Flur 5, Flurstück 75, Gebäude- und Freifläche, Langemarckstraße 20, Größe: 52,86 a,

lfd. Nr. 6 BV: Gemarkung Frillendorf, Flur 5, Flurstück 287, Gebäude- und Freifläche, Langemarckstraße 20, Größe: 39,17 a,

lfd. Nr. 7 BV: Gemarkung Frillendorf, Flur 5, Flurstück 288, Gebäude- und Freifläche, Manderscheidtstraße 11, Größe: 24,91 a,

Eigentümer:

soll über den Wert (Verkehrswert) ein Gutachten von der vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstr. 94, 45478 Mülheim / Ruhr eingeholt werden (§ 74a Abs. 5 ZVG).

Das Gutachten soll den Wert jedes der Grundstücke ausweisen.“

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßenbau und Verkehrstechnik der Stadt Essen vom 28.07.2022.
 - 1.2 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten vom 14.06.2023.
 - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 05.04.2023.
 - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 13.04.2023.
 - 1.5 Schreiben der unteren Bodenschutzbehörde vom 12.9.2023
 - 1.6 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
 - 1.7 Gewerbebpreisspiegel des IVD, RDM, Immopromeo, Cubion und IndustrialPort.
 - 1.8 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Frillendorf, Blatt 410 vom 24.01.2023.
 - 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2023.
 - 1.10 Internetauskunft der Stadt Essen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand.
 - 1.11 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
 - 1.12 Einsichtnahme in die Hausakten der Stadt Essen.

2. Durchgeführte Ortstermine:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 15.05.2023.
Teilnehmer:
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger
Es konnten an dem Ortstermin lediglich die Vorderfassaden der Gebäude von besichtigt werden, da an dem vereinbarten Termin niemand anwesend war.
 - 2.2 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 20.06.2023.
Teilnehmer:
Herr _____, Vertreter der Immobilienverwaltung
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger
Es konnten an dem Ortstermin das Gebäude Langemarkstraße 20 sowie die daran anschließende Halle von innen und außen besichtigt werden.
 - 2.3 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 06.07.2023.
Teilnehmer:
Herr _____, Vertreter der Immobilienverwaltung
Herr Dipl.-Ing. I. Heppner, Sachverständiger
Es konnte an dem Ortstermin das Gebäude Manderscheidtstraße 11 sowie das Parkhaus von innen und außen besichtigt werden.
 - 2.4 Arbeiten, die von dem Mitarbeiter Herrn Dipl.-Ing. Ingo Heppner erstellt wurden: Fotoreportage an dem Ortstermin, Überarbeitung der Pläne, Lage- und Grundstücksbeschreibung.
3. Eigentümer:
4. Verwalter ist
5. Als Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag) wird der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, 20.06.2023, festgelegt.
6. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 107 Seiten. Hierin sind 4 Anlagen mit 11 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in zehn Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version und eine Auslageversion.

C. Vorbemerkungen

Stehen mehrere Grundstücke gleichzeitig zur Versteigerung an, ist gemäß § 63 ZVG grundsätzlich jedes Grundstück einzeln anzubieten. Jedoch kann gemäß § 63 Abs. 2 auch gemeinsam ausgebaut werden.

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um eine wirtschaftliche Einheit. Das Flurstück 75 ist mit einem Bürogebäude und einem Teil einer Halle bebaut. Der andere Teil der Halle sowie der größte Teil eines Parkhauses befinden sich auf dem Flurstück 287. Das Flurstück 288 ist mit einem weiteren Bürogebäude sowie einem Teil des Parkhauses bebaut. Das mittlere Flurstück 287 kann nur über das Flurstück 75 oder dem Flurstück 288 erschlossen werden. Die Parkflächen im Kellergeschoss des Bürogebäudes Manderscheidstraße haben lediglich eine Zufahrt über das Parkhaus auf Flurstück 287. Außerdem gibt es für alle Gebäude der Flurstücke nur eine gemeinsame Heizungsanlage. Aus diesen Gründen erfolgt die Bewertung sowohl als Einzelgrundstücke wie auch als **Gesamtbewertung**.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Essen (ca. 590 000 Einwohner).

Essen ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen. Die kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf ist eines der Oberzentren des Landes und zählt zu den größten deutschen Städten. Sie ist ein bedeutender Industriestandort und Sitz wichtiger Großunternehmen. Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie in den vergangenen vier Jahrzehnten hat die Stadt im Zuge des Strukturwandels einen starken Dienstleistungssektor entwickelt. Essen ist seit 1958 römisch-katholischer Bischofssitz und seit 1972 Universitätsstadt.



Das Stadtgebiet Essen besteht aus 9 Bezirken, welche wiederum in insgesamt 50 Stadtteile unterteilt sind. Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt 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. Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.

Lage, Entfernungen:

Essen Frillendorf.

Frillendorf ist ein Stadtteil im Osten der Stadt Essen. Er besitzt überwiegend Wohngebiete und Gewerbeflächen auf ehemaligen Zechengeländen. Im Osten grenzt Frillendorf an Kray, im Norden an Schonbeck und Stoppenberg, im Süden an Huttrop und im Westen an das Ostviertel, das zur Innenstadt zählt. Frillendorf ist in erster Linie geprägt von teils lockerer Wohnbebauung mit einigen Grünflächen und Kleingärten. Auf alten Zechengeländen befinden sich heute ausgedehnte Gewerbegebiete. Einen Ortskern gibt es nicht.

Entfernungen zum zu bewertenden Grundstück:

Stadtzentrum von Essen: ca. 3,4 km.

Hauptbahnhof: ca. 3,8 km.

Zur Autobahnauffahrt A 40 an der Anschlussstelle Essen - Frillendorf sind es ca. 1,7 km.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Lageklasse 2 gemäß Anlage des Mietspiegels der Stadt Essen (= Faktor 0,94).

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind auf der Ernestinenstraße und Essener Straße vorhanden. Die Eigenart der näheren Umgebung ist vergleichsweise als Gewerbegebiet geprägt. Es handelt sich hier um einen Gewerbepark.

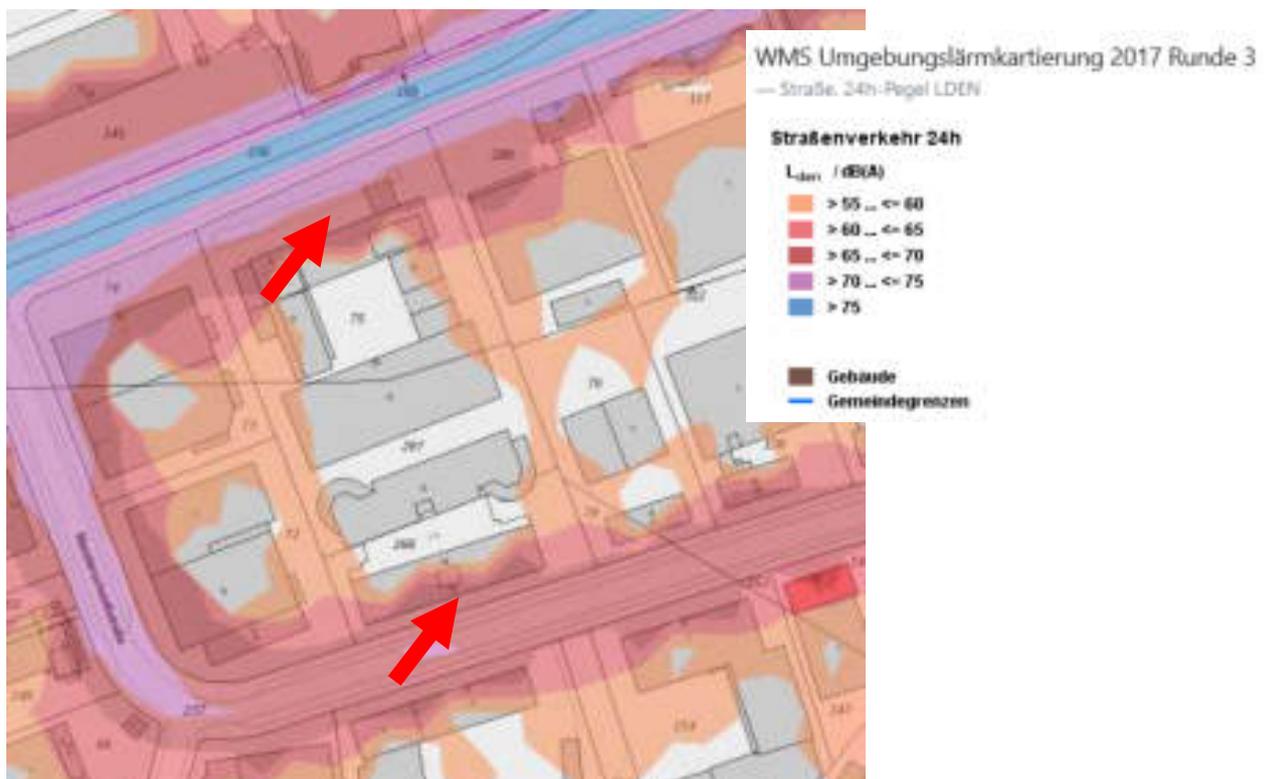
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Es finden sich in unmittelbarer Umgebung überwiegend mehrgeschossige Bürogebäude in offener Bauweise und Gewerbehallen. Bei den zu bewertenden Gebäuden handelt es sich um ein vier- bzw. fünf

geschossiges Bürogebäude zur Langemarckstraße, einer Halle mit Büroräumen, einem Parkhaus sowie einem viergeschossigen Bürogebäude zur Manderscheidtstraße.

Immissionen:

Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit höherer Belastung. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutz-gesetz vom 20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmaktionsplanung gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt. Im Bereich der zu bewertenden Grundstücke beträgt der mittlere Lärmpegel zwischen 60 und 65 dB(A) für den Straßenlärm. Dies gilt jedoch nur für die Vorderfassaden.



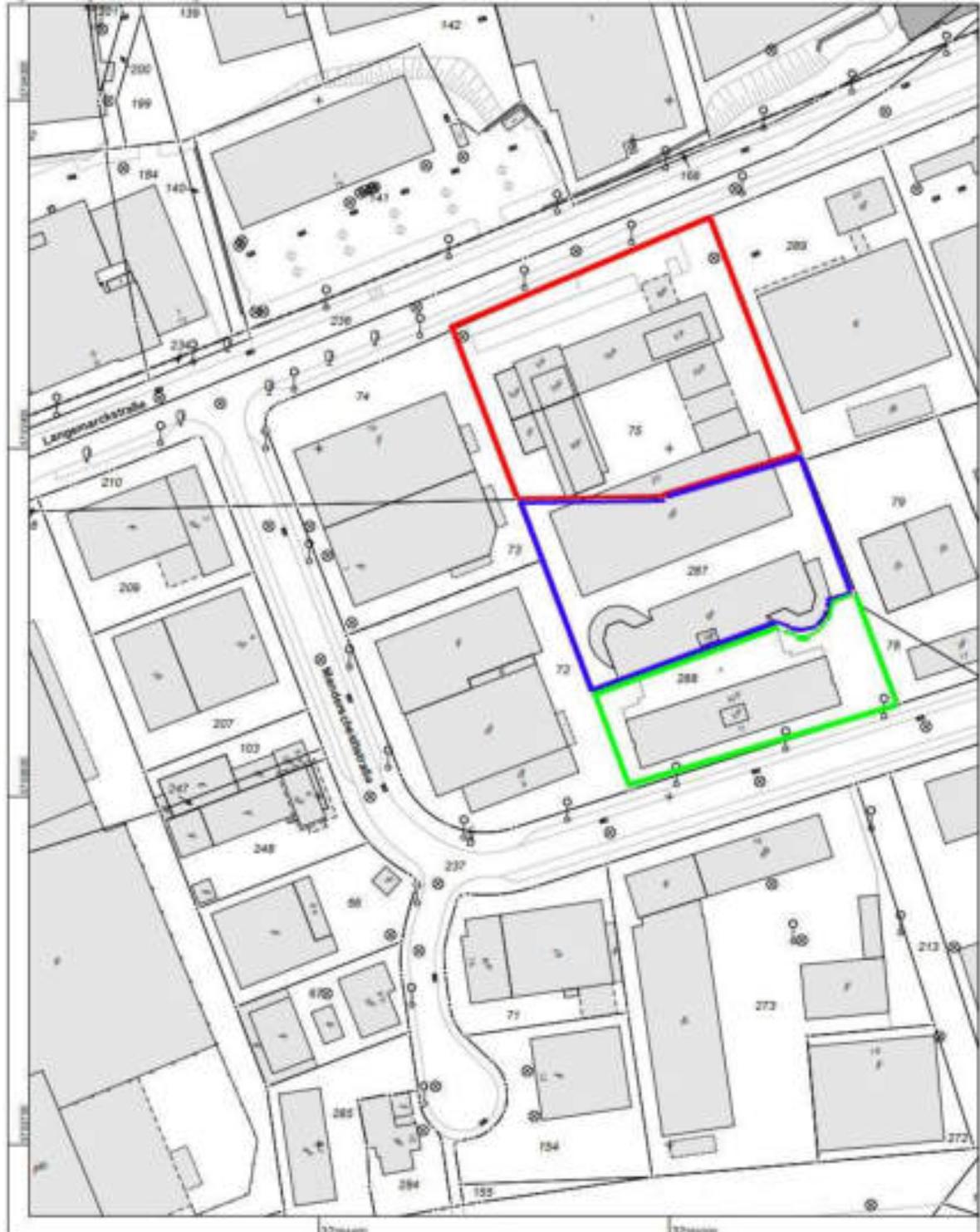
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen-Frillendorf eingefügt.



Freigegeben vom Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen, Lizenz Nr. 73/2007.

1.2 Gestalt und Form

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um die Flurstücke 75 (rot), 287 (blau) und 288 (grün). Zum besseren Verständnis wurde nachfolgend die Flurkarte eingefügt:



Stadt Essen
Katasteramt
Lindendriesch 10
46127 Essen

Flurstück 288
Blatt 9
Gemarkung Fildersdorf
Matrikelnummer 11, Essen

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Stadtgrundkarte 1:1000

Erstellt: 04.09.2023
Zeichen: 01.003-1116

Flurstück 75:

Straßenfront:	Ca. 80,0 m zur <i>Langemarckstraße</i> .
Mittlere Tiefe:	Ca. 66 m.
Mittlere Breite:	Ca. 80 m.
Grundstücksgröße:	5.286,00 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig.
Topografie:	Eben.

Flurstück 287:

Straßenfront:	Keine.
Mittlere Tiefe:	Ca. 49 m.
Mittlere Breite:	Ca. 80 m.
Grundstücksgröße:	3.917,00 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig.
Topografie:	Eben.

Flurstück 288:

Straßenfront:	Ca. 80,0 m zur Manderscheidtstraße.
Mittlere Tiefe:	Ca. 31 m.
Mittlere Breite:	Ca. 80 m.
Grundstücksgröße:	2.491,00 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Trapezförmig.
Topografie:	Eben.

Gesamtgröße Flurstücke 75, 287, 288: 11.694 m².

1.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<i>Langemarckstraße</i> : Öffentliche Straße. <i>Manderscheidtstraße</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Langemarckstraße</i> : Ausgebaute, asphaltierte zweispurige Fahrbahn mit Gehwegen auf beiden Seiten der Straße. Parkmöglichkeiten auf beiden Seiten der Straße in Parkbuchten.

Manderscheidtstraße: Ausgebaute, asphaltierte zweispurige Fahrbahn mit Gehwegen auf beiden Seiten der Straße. Parkmöglichkeiten auf der Straße auf beiden Seiten der Straße.

Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG NW – vorhandene Bebauung - für die Anliegerfronten zur *Langemarckstraße* und *Manderscheidtstraße* sind getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß §8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit im Sachgebiet nicht als Meldung vor.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, Telefon, Elektro, Gas.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Flurstück 75: Es handelt sich hier um ein Grundstück, welches mit einem U-förmig angeordneten vier- bzw. fünfgeschossigen Bürogebäude sowie einem Teil einer Halle mit Büroräumen bebaut ist. Das Bürogebäude ist zur Langemarckstraße angeordnet und ist vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt. Zum Gehweg wurden Hecken gepflanzt, Daran schließen sich Parkplätze auf dem zu bewertenden Grundstück an. Links und rechts verlaufen entlang der Grundstücksgrenzen zu den Nachbarflurstücken auf den zu bewertenden Grundstücken befahrbare Wege. Diese sind durch Stahltore eingefriedet. Auf dem Flurstück 287 befindet sich der andere Teil der Halle sowie der größte Teil eines Parkhauses. Auch hier verlaufen links und rechts Wege, welche an die benachbarten Grundstücke grenzen. Das Flurstück 288, welches zur Manderscheidtstraße angeordnet ist, ist mit einem viergeschossigen Bürogebäude sowie mit einem kleinen Teil des Parkhauses bebaut. Das Gebäude ist auch vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt. Der Vorgarten ist mit Büschen und Sträuchern bepflanzt. Die Zufahrten links und rechts des Gebäudes sind mit Stahltoren eingefriedet. Zu den

Nachbargrundstücken wurden auf allen zu bewertenden Grundstücken Stahlgitterzäune errichtet.

Das Flurstück 287 kann nur über die Wege des Flurstücks 75 zur Langemarckstraße bzw. über das Flurstück 288 zur Manderscheidtstraße erschlossen werden. Für diese Zufahrten sind entsprechende Wege-rechte im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Altlasten:

Auskunft aus dem Kataster über altlasten-
verdächtige Flächen der Stadt Essen:

das oben genannte Grundstück ist im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen unter der Bezeichnung „Verfüllung Manderscheidtstr./Nünningstr.“, Katasternummer 36/2.01, erfasst.

Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche einer großflächigen Verfüllung, die in den 1950er und 1960er Jahren vorgenommen wurde, um einen ebenen und tragfähigen Untergrund für das heutige Gewerbegebiet zu erhalten.

Eine Auswertung von historischen Karten ergab, dass das Grundstück bis in die 1960er Jahre unbebaut war. Ab den 1970er Jahren ist dann die heutige Bebauung vorhanden.

Im Zuge der Erstellung einer Baugrundplanungskarte für das Stadtgebiet wurden im Jahr 1985 auch auf dem o. g. Grundstück respektive in unmittelbarer Nähe des o.g. Grundstücks 4 bzw. 6 Bohrungen durchgeführt. Diese ergaben eine Anschüttung mit einer Mächtigkeit zwischen 0,7 m – 1,0 m, bestehend aus überwiegend Bauschutt, Asche und Bergematerial.

Chemische Analysen wurden nicht durchgeführt. Jedoch können aufgrund der Zusammensetzung der Anschüttung grundsätzlich Verunreinigungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen nicht ausgeschlossen werden.

Im Bereich des Flurstückes 288 wurde im Jahre 2001 ein neues Verwaltungsgebäude errichtet. Die Erdarbeiten wurden gutachterlich begleitet. Auffälligkeiten wurden dabei nicht festgestellt.

Aus Altlastensicht besteht derzeit kein Handlungsbedarf. Im Zuge von Bauvorhaben, insbesondere bei Eingriffen in den Boden, ist aber mit Auflagen des Umweltamtes, Untere Bodenschutzbehörde, zu rechnen. Art und Umfang der Auflagen sind von dem jeweiligen Bauvorhaben abhängig.

Die Auskunft beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

Anmerkung:

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass die vorhandenen Gebäude bestehen bleiben und kein Sanierungsbedarf des Bodens besteht. Sollte eine Nutzungsänderung, bzw. Abriss und Neubau erfolgen, muss mit Kosten für eine Bodenanalyse und ggf. Sanierungskosten für kontaminierte Bodenbereiche gerechnet werden.

Festzustellen ist, dass es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um eine Verdachtsfläche im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes handelt.

Aus dem obigen Schreiben ist zu entnehmen, dass bei Beibehaltung der jetzigen Nutzung keine Gefahr aus der ehemaligen Nutzung zu erwarten ist, d.h. im jetzigen Zustand keine Sanierungspflicht besteht. Sollte das Grundstück jedoch weiter bebaut werden, fallen möglicherweise Kosten an (je nach Bauvorhaben).

Die Einschränkungen, bzw. möglichen Kosten im Rahmen der ehemaligen Grundstücksnutzung stellen in diesem Zusammenhang einen wertmindernden Faktor in Bezug auf den Bodenrichtwert dar (so genannter psychologischer Minderwert, siehe unter

Bodenwertermittlung), da der Bodenrichtwert von normal gewachsenem, kontaminierungsfreiem Baugrund ausgeht.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Frillendorf, Blatt 410 bestehen neben dem Zwangsversteigerungsvermerk folgende Eintragungen:

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke in Betriebsverzeichnisse	Text und Beschreibungen										
1	2	3										
1	3	<p>Folgende Rechte:</p> <p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (betreffend den Betrieb und die Unterhaltung einer Hochspannungsfreileitung) für die Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft in Essen. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 10. Dezember 1959 (UR.Nr. 1054/59 des Notars Klee in Gelsenkirchen) eingetragen am 1. Februar 1960.</p>										
2	3/42 6,7	<p>Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Frillendorf Flur 4 Nr. 23 und Flur 5 Nr. 47, 48, 49, 57, 43 ist verpflichtet, schädliche von den Bergwerksunternehmen des jeweiligen Eigentümers</p> <p>a) des im Berggrundbuch von Essen Band 21 Blatt 221 eingetragenen Steinkohlenbergwerks Königin Elisabeth</p> <p>b) des im Berggrundbuch von Essen Band 24 Blatt 279 eingetragenen Steinkohlenbergwerks Bergulea</p> <p>c) des im Berggrundbuch von Essen Band 25 Blatt 280 eingetragenen Steinkohlenbergwerks Freie Hercules</p> <p>-Eigentümerin: Mannesmann Aktiengesellschaft in Düsseldorf.-</p> <p>ausgehende Einwirkung wie Bodenbewegungen, Zuführung von Rauch, Staub, Wasser, Entziehung von Wasser und dergleichen mehr mit der Maßgabe zu dulden, daß für einen dadurch verursachten Minderwert eines jeden der aufgeführten Grundstücke einschließlich vorhandener Baulichkeiten und Anlagen kein Ersatz bis zur Höhe von insgesamt 10 % seines Verkehrswertes beansprucht werden kann. Zu gleichem Range mit den Rechten Abteilung II Nr. 2, 3 und 4 eingetragen am 4. September 1967.</p>										
3	3/43	<p>Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Frillendorf Flur 4 Flurstück 23 und Flur 5 Flurstück 47, 48, 49, 57, 43 ist verpflichtet, schädliche von den Bergwerksunternehmen des jeweiligen Eigentümers</p> <p>a) des im Berggrundbuch von Essen Band 19 Blatt 153 eingetragenen Steinkohlenbergwerks Friedrich Ernestine</p> <p>b) des im Berggrundbuch von Essen Band 25 Blatt 257 eingetragenen Steinkohlenbergwerks Friedrich Ernestine I</p> <p>-Eigentümerin: Gewerkschaft des Steinkohlenbergwerks Victoria Mathias in Essen</p> <p>ausgehende Einwirkung wie Bodenbewegungen, Zuführung von Rauch, Staub, Wasser, Entziehung von Wasser und dergleichen mehr mit der Maßgabe zu dulden, daß für einen dadurch verursachten Minderwert eines jeden der aufgeführten Grundstücke einschließlich vorhandener Baulichkeiten und Anlagen kein Ersatz bis zur Höhe von insgesamt 10 % seines Verkehrswertes beansprucht werden kann. Zu gleichem Range mit den Rechten Abteilung II Nr. 2 und 4 eingetragen am 4. September 1967.</p>										
4	3/42	<p>Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Frillendorf Flur 4 Nr. 23 und Flur 5 Nr. 47, 48, 49, 57, 43 ist verpflichtet, schädliche von den Bergwerksunternehmen des jeweiligen Eigentümers</p> <p>a) des im Berggrundbuch von Essen Band 18 Blatt 149 eingetragenen Steinkohlenbergwerks Zollverein</p> <p>b) des im Berggrundbuch von Essen Band 18 Blatt 150 eingetragenen Steinkohlenbergwerks Zollverein I</p> <p>c) des im Berggrundbuch von Steele Band 1 Blatt 14 eingetragenen Steinkohlenbergwerks Caspar Alexander</p> <p>-Eigentümerin: Gelsenkirchener Bergwerks-Aktiengesellschaft in Essen.-</p> <p>ausgehende Einwirkung wie Bodenbewegungen, Zuführung von Rauch, Staub, Wasser, Entziehung von Wasser und dergleichen mehr mit der Maßgabe zu dulden, daß für einen dadurch verursachten Minderwert eines jeden der aufgeführten Grundstücke einschließlich vorhandener Baulichkeiten und Anlagen kein Ersatz bis zur Höhe von insgesamt 10 % seines Verkehrswertes beansprucht werden kann. Zu gleichem Range mit den Rechten Abteilung II Nr. 2 und 3 eingetragen am 4. September 1967</p> <p>sind mit den belasteten Grundstücken von Frillendorf Band 5 Blatt 244 hierher übertragen am 2. Juli 1969.</p>										
6	2	<p>Folgendes Recht:</p> <p>Grunddienstbarkeit -Bergschädenverzicht- zugunsten des jeweiligen Eigentümers der in den nachstehend aufgeführten Berggrundbüchern eingetragenen Bergwerke</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Essen Band 20 Blatt 181,</td> <td style="width: 50%;">Essen Band 21 Blatt 211,</td> </tr> <tr> <td>Essen Band 16 Blatt 91,</td> <td>Essen Band 20 Blatt 188,</td> </tr> <tr> <td>Essen Band 18 Blatt 149,</td> <td>Essen Band 19 Blatt 153,</td> </tr> <tr> <td>Essen Band 23 Blatt 270,</td> <td>Essen Band 25 Blatt 280.</td> </tr> <tr> <td>Essen Band 19 Blatt 161,</td> <td></td> </tr> </table> <p>Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12. August 1966 eingetragen am 22. November 1968,</p> <p>ist mit dem belasteten Grundstück von Frillendorf Blatt 505 übertragen am 2. Juli 1969.</p>	Essen Band 20 Blatt 181,	Essen Band 21 Blatt 211,	Essen Band 16 Blatt 91,	Essen Band 20 Blatt 188,	Essen Band 18 Blatt 149,	Essen Band 19 Blatt 153,	Essen Band 23 Blatt 270,	Essen Band 25 Blatt 280.	Essen Band 19 Blatt 161,	
Essen Band 20 Blatt 181,	Essen Band 21 Blatt 211,											
Essen Band 16 Blatt 91,	Essen Band 20 Blatt 188,											
Essen Band 18 Blatt 149,	Essen Band 19 Blatt 153,											
Essen Band 23 Blatt 270,	Essen Band 25 Blatt 280.											
Essen Band 19 Blatt 161,												

Es handelt sich hierbei um die Duldung von Bodenbewegungen sowie Emmissionsauswirkungen durch den Steinkohlenbergbau. Außerdem wurde ein Bergschädenminderverzicht eingetragen.

Anmerkung:
Abteilung II:

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

Anmerkung
Abteilung III:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen etc. sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Essen besteht zu Lasten der Flurstücke 75, 287 und 288 folgende Eintragungen:

Flurstück 75:

Verpflichtung, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob das o.a. Grundstück zusammen mit dem Grundstück

**Langemarckstr. 20 / Manderscheidstraße,
Gemarkung Frillendorf, Flur 5, Flurstück 445-287, 288**

in Ergänzung der für dieses Grundstück im Baulastenverzeichnis unter Blatt 4/2004 eingetragenen gleichlautenden Baulast ein einziges Grundstück bildet.



Flurstück 287, 288:



Verpflichtung, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob das o.a. Grundstück zusammen mit dem Grundstück

**Langemarckstr. 20 / Manderscheidstraße,
Gemarkung Frillendorf, Flur 5, Flurstück 75**

in Ergänzung der für diese Grundstück im Baulastenverzeichnis unter Blatt 4/2003 eingetragenen gleichlautenden Baulast ein einziges Grundstück bildet.

Es handelt sich hier jeweils um eine Vereinigungsbaulast.

Flurstück 287:

Verpflichtung auf dem oben genannten Grundstück einen Gehweg und Fahrweg für Fahrzeuge aller Art zugunsten des Grundstücks

Manderscheidstraße 11, Gemarkung Frillendorf, Flur 5, Flurstück 288

anlegen, unterhalten und nutzen zu lassen.

Flurstück 288:

Verpflichtung, auf dem o.a. Grundstück eine Fläche von ca. 357 m² zur Sicherung des nach § 30 Abs. 1 der Bau O NRW erforderlichen Mindestabstandes von 5 m zugunsten des Gebäudes auf dem Grundstück

**Manderscheidstr. 11/Langemarckstr. 20, Gemarkung Frillendorf,
Flur 5, Flurstück 145 (Freifläche-2) 2.97**

zu übernehmen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Übernahme der Abstandfläche auf dem o.a. Grundstück in einer Größe von ca. 200 m² zugunsten des Gebäudes auf dem Grundstück

**Manderscheidstr. 11/Langemarckstr. 20, Gemarkung Frillendorf,
Flur 5, Flurstück 145 (Freifläche-2) 2.97**



Hierbei handelt es sich um eine Abstandsflächenbaulast.

Flurstück 288:

Verpflichtung auf dem oben genannten Grundstück einen Gehweg und Fahrweg für Fahrzeuge aller Art zugunsten des Grundstücks

Langemarckstraße 20, Gemarkung Frillendorf, Flur 5, Flurstück 287

anlegen, unterhalten und nutzen zu lassen.



Es handelt sich hierbei um Wegerechte.

Bergbau:

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Königin Elisabeth 1“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Königin Elisabeth 1“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg siehe Anlage 3.

Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können ggf. Schadenersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde (dies ist hier jedoch der Fall). In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt werden.

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

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Flurstück 75: Baureifes Land. Flurstück 287: Baureifes Land. Flurstück 288: Baureifes Land.
---	---

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des seit dem 14.12.2007 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 05/05 „ <i>Ernestinenstr. / Langemarckstr. – Teil 1</i> “. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach §30 BauGB.
------------------------------------	---

Der Bebauungsplan trifft für dieses Grundstück folgende Festsetzungen:

- IV-geschossige Bebauung
- Gewerbegebiet
- Geschossflächenzahl 2,4
- Grundflächenzahl 0,8

Weitere textliche Festsetzungen siehe im Anhang, in der Anlage 4.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde soweit es möglich war geprüft (siehe auch Auflistung der Baugenehmigungen etc. auf der folgenden Seite). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung

Art der Gebäude: Büro- und Laborgebäude Langemarckstraße 20 (Flurstück 75): Vier- bis fünfgeschossiges Bürogebäude und Hallengebäude mit integrierten Büroräumen im Obergeschoss. Massivbauweisen mit Flachdach. Bürogebäude mit 2 Kellergeschossen, Hallengebäude teilunterkellert.

Parkhaus mit offenem Oberdeck und Kellergeschoss (Flurstück 287).

Bürogebäude Manderscheidtstraße 11 (Flurstück 288): Viergeschossiges Bürogebäude mit Tiefgarage. Massivbauweise mit Flachdach, voll unterkellert.

Baujahre:

Langemarckstraße 20 / Manderscheidtstraße 11

Labor- und Bürogebäude (Langemarckstr.20) **1977**

Parkhaus **1977**

Bauschein Nr. 63-2-41553/75 vom 20.04.76 zur Errichtung eines Labor- und Bürogebäudes sowie ein Parkdeck mit 132 Einstellplätzen zu errichten.

Rohbauabnahme am 13.10.1977

Bauschein Nr. 61-51-99003552/010 vom 18.10.1999 das 1.-4. Obergeschoss des bestehenden Dienstgebäudes umzubauen und Büroräume einzurichten.

Fertigstellung am 16.03.2000

Bauschein Nr. 61-51-03559-2006 vom 15.09.2006 die Eingangshalle und Küche zu ändern und einen eingeschossigen Anbau zu errichten.

Nachtragsbauschein Nr. 63-2-41553/75 vom 25.8.1978 das Parkdeck abweichend mit Unterkellerung auszuführen.

Prüfhalle **1973**

Bauschein Nr. 41716/71 vom 15.03.1972 zur Errichtung einer Prüfhalle

Bürogebäude mit Tiefgarage (Manderscheidtstr. 11) **2002**

Bauschein Nr. 61-51-01003460/020 vom 17.01.2002 zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes mit Tiefgarage.

Rohbauabnahme am 20.06.2002.

Fertigstellung am 15.11.2002.

2.1 Fotoreportage



Bild 01

Langemarckstraße 20

Übersichtsbild

Blick auf die vordere und linke Fassade des Büro- und Laborgebäudes. Links sieht man die Einfahrt mit Stahltor, welche entlang der Grundstücksgrenze bis zur Toreinfahrt auf der Manderscheidtstraße 11 führt. Unterhalb des großen Vorbaus befindet sich der Haupteingang des Gebäudes. Hier ist auch eine Zufahrt zu dem Besucherparkplatz, welcher durch eine Schranke eingefriedet ist.



Bild 02

Langemarckstraße 20

Übersichtsbild

Blick auf die Vorderseite des Büro- und Laborgebäudes. Die Fassade ist mit Fertigteilelementen mit Klinkerverkleidung versehen. Links sieht man den mittlerweile überwucherten Besucherparkplatz mit einem Verbundsteinpflasterbelag. Geradeaus sieht man die Einfahrt unter dem Vorbau mit Schranke.



Bild 03

Langemarckstraße 20

Übersichtsbild

Blick auf die rechte Fassade des Gebäudes. Der rechte Gebäudeteil ist fünfgeschossig ausgeführt. Vorne links sieht man den kleinen eingeschossigen Anbau mit Metallverkleidung, der nachträglich errichtet wurde und als Speiseraum dient. Rechts die zweigeschossige Prüfhalle mit Büroräumen im Obergeschoss.

**Bild 04****Langemarckstraße 20****Übersichtsbild**

Blick auf die Innenseite des U-förmig angelegten Büro- und Laborgebäudes. Die Fassade hat hier eine Verkleidung aus Waschbetonelementen. Im Erdgeschoss befinden sich überdachte Rampen entlang der Fassade, die zur Anlieferung dienen.

**Bild 05****Langemarckstraße 20**

Blick in den Empfang des Gebäudes. Geradeaus sieht man den Haupteingang mit Schiebetüranlage. Vorne links befindet sich der Aufzug, dahinter führt eine Tür (nicht im Bild) zu einem Flur, der entlang der Vorderfassade zu den Büroräumen und dem Speisesaal führt. Rechts neben dem Haupteingang befindet sich der Pförtnerbereich mit Telefonanlage. Daran schließt sich rechts ein weiterer Flur mit Büroräumen und WC-Räumen an.

**Bild 06****Langemarckstraße 20****EG links**

Blick in den rechten Flur. Der Boden hat einen Teppichbelag, an den Wänden wurden Einbauschränke eingebaut. Die Türen sind aus Holz mit Glasfeldern. In den abgehängten Decken sind Beleuchtungskörper integriert.

**Bild 07****Langemarckstraße 20****EG links**

Blick in einen Besprechungsraum. Auch hier Ausstattung mit Einbauschränken. Der Boden ist auch hier mit Teppich ausgelegt.

**Bild 08****Langemarckstraße 20****EG links**

Blick in das Herren WC mit 2 Handwaschbecken, 2 Urinalen und 2 WC Räumen. Zusätzlich ein Ausgussbecken mit Warmwasser über Durchlauferhitzer. In der Decke sind Beleuchtungskörper eingebaut.

**Bild 09****Langemarckstraße 20****EG links**

Blick in das Damen WC mit 2 Handwaschbecken und 3 WC Räumen. Die Wände sind raumhoch gefliest.



Bild 10
Langemarckstraße 20
EG vorn

Blick vom Empfang in den rechten Flur des Vordergebäudes. In großen Teilen sind Einbauschränke eingebaut. Der Boden hat einen PVC Belag.



Bild 11
Langemarckstraße 20
EG vorn

Blick in einen Anlieferraum zur rückwärtigen Rampe. Eine doppel-flügelige Kunststofftür führt nach außen. Links (nicht im Bild) befindet sich ein Lastenaufzug.



Bild 12
Langemarckstraße 20
EG vorn

Blick in einen typischen Büroraum mit Teppich auf dem Boden. Zur Verschattung wurden Stofflamellen angebracht.

**Bild 13****Langemarckstraße 20****EG rechts**

Blick in den Flur in Richtung Speiserestaurant/Kantine. Links sieht man den Aufzug, rechts befinden sich die Türen zum Herren-, bzw. Damen-WC. Auf dem Boden wurde Laminat verlegt. Über die zweiflügelige Stahltüre gelangt man in die Kantine.

**Bild 14****Langemarckstraße 20****EG rechts**

Blick in das Herren WC. Die Wände sind raumhoch gefliest. Ausstattung mit 2 Waschbecken, 3 Urinalen und 2 Toiletten.

**Bild 15****Langemarckstraße 20****EG rechts**

Blick in das Damen WC. Auch hier Ausstattung mit 2 Waschbecken und 3 Toiletten. Der Boden wie in allen WC Räumen mit Fliesenbelag. Die Holztüren sind in Stahlzargen eingefasst.



Bild 16
Langemarckstraße 20
EG rechts

Blick in das Speiserestaurant/Kantine. Der Boden hat einen abgenutzten PVC Belag in Laminatoptik. Links und rechts sieht man die einzelnen Tresen für die Speisen. An der Decke sind Be- und Entlüftungsanlagen installiert.



Bild 17
Langemarckstraße 20
EG rechts

Blick in die Großküche. Die Küche ist komplett ausgestattet. Der Boden und die Wände sind gefliest. Im hinteren Teil befinden sich noch Kälteräume.



Bild 18
Langemarckstraße 20
EG vorn

Blick in das Treppenhaus zum Untergeschoss. Die zweiläufigen Stahlbetontreppen haben einen Kunststeinplattenbelag. Das Geländer besteht aus Stahlrundstäben und einem Mipolamhandlauf. Die Wände sind mit Strukturputz versehen.

**Bild 19****Langemarckstraße 20****UG vorn**

Blick in den Flur des Vordergebäudes. Auf dem Boden wurde PVC verlegt. Die Türen sind größtenteils aus Stahl in Stahlzarge.

**Bild 20****Langemarckstraße 20****UG vorn**

Blick in einen typischen Arbeitsraum des Laborbereiches. Der Boden ist gefliest, die Wände ca. 1,6 m hoch, darüber Putz und Anstrich. Es befinden sich hier noch vereinzelt Tische und Regale.

**Bild 21****Langemarckstraße 20****UG links**

Blick in einen Umkleieraum der Labormitarbeiter. Hier befinden sich auch Duschen und Toilette. Die Wände sind raumhoch gefliest, ebenso der Boden.

**Bild 22****Langemarckstraße 20****KG vorn**

Blick in den Flur des Kellergeschosses. Unterhalb der Decke sind Versorgungsleitungen und Kabelkanäle angebracht. Der Boden hat einen Estrichbelag. Die Wände sind verputzt und gestrichen.

**Bild 23****Langemarckstraße 20****KG vorn**

Blick in einen typischen Kellerraum. Boden mit Estrich, die Wände (teilweise Mauerwerk) nur gestrichen. Unterhalb der Decke sind Leuchtstoffröhren angebracht. Die Fenster befinden sich in Kellerlichtschächten.

**Bild 24****Langemarckstraße 20****3.OG vorn**

Blick in einen typischen Flur. Ausstattung mit Einbauschränken und Teppich auf dem Boden. Die Türen sind aus Holz in Stahlzargen, teilweise mit Glasfeldern.

**Bild 25****Langemarckstraße 20****3.OG links**

Blick in ein Büro mit einem Feuchtigkeitsschaden. Ausstattung mit Teppich auf dem Boden und tapezierten Wänden. Es ist Schimmelpilzbildung vorhanden. Der Schaden ist noch nicht behoben und rührt wahrscheinlich von der Fassade her.

**Bild 26****Langemarckstraße 20****2.OG links**

Blick in ein Büro mit einem weiteren Feuchtigkeitsschaden. Gleiche Ausstattung wie in den anderen Büros.

**Bild 27****Langemarckstraße 20****2.OG links**

Blick in einen typischen Flur mit Einbauschränken und Teppich auf dem Boden.

**Bild 28****Langemarckstraße 20****4.OG**

Blick auf einen Laborbereich. Es sind noch Arbeitstische und Regale vorhanden. Der Bodenbelag wurde entfernt. An der Decke befinden sich noch Be- und Entlüftungsanlagen sowie Versorgungsleitungen.

**Bild 29****Langemarckstraße 20****Dachgeschoss**

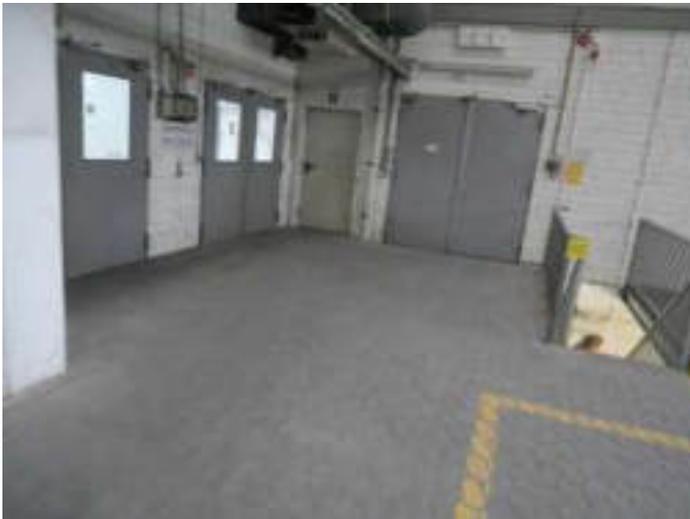
Blick auf das Flachdach mit Bitumenabdichtung und Kiesschüttung.

**Bild 30****Langemarckstraße 20****Übersichtsbild Prüfhalle**

Blick vom Innenhof des U-förmig angelegten Büro- und Laborgebäudes auf die Eingangstore der Prüfhalle. Es handelt sich um 2 Falttore und 3 Rollltore, davon eins mit Schlupftür. Über den Toren befindet sich eine Belichtung aus Glasbausteinen. Der Einfahrtsbereich hat einen Betonverbundpflasterbelag.

**Bild 31****Langemarckstraße 20
Übersichtsbild Prüfhalle**

Blick in die Prüfhalle. Sie ist als Stahlbetonskelettkonstruktion mit Betonrippendecken errichtet worden. Auf dem Boden wurde Betonsteinpflaster verlegt. Hinten sieht man mehrere Räume mit zweiflügeligen Toren, die als Prüfräume dienen.

**Bild 32****Langemarckstraße 20
Übersichtsbild Prüfhalle**

Links sieht man die Tore zu den Prüfräumen. Die zweiflügelige Stahltüre geradeaus führt in einen weiteren Hallenbereich. Über den Abgang rechts gelangt man in den Keller, wo sich die Trafostation und die Heizungsanlage des Gebäudekomplexes befindet.

**Bild 33****Langemarckstraße 20
Übersichtsbild Prüfhalle**

Blick in einen weiteren Hallenbereich. Der Boden ist aus Beton, die Wände sind gemauert und gestrichen. An der Decke ist eine Kranbahn installiert.

**Bild 34****Langemarckstraße 20
Übersichtsbild Prüfhalle**

Blick in die Heizungsanlage im Keller. Sie wird vom Gasversorger betrieben und beheizt den gesamten Gebäudekomplex.

**Bild 35****Langemarckstraße 20
Übersichtsbild Prüfhalle**

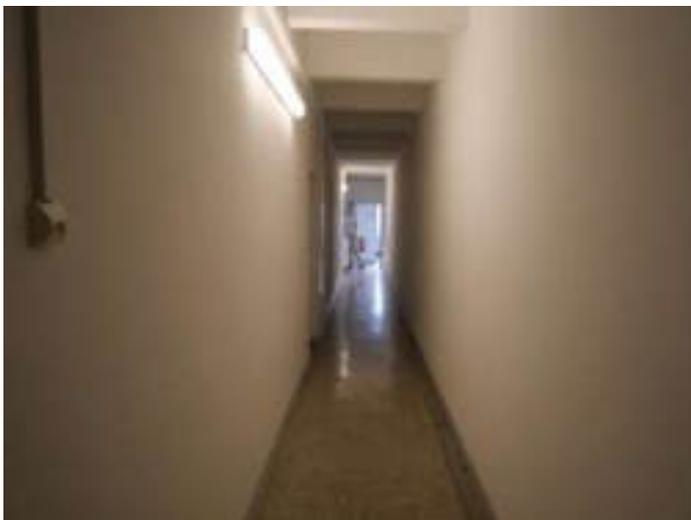
Blick in die Trafostation. Der Betonboden zeigt an einigen Stellen Kalkausblühungen. Die Wände sind gemauert und gestrichen.

**Bild 36****Langemarckstraße 20
Übersichtsbild Prüfhalle**

Blick in ein Treppenhaus, welches in die im Obergeschoss liegenden Büroräume führt. Rechts daneben befindet sich ein Lastenaufzug.

**Bild 37****Langemarckstraße 20
Übersichtsbild Prüfhalle**

Blick in ein Damen WC im Obergeschoss. Der Boden ist gefliest, die Wände ca. 2 m hoch. Ausstattung mit 2 Waschbecken und 2 Toiletten.

**Bild 38****Langemarckstraße 20
Übersichtsbild Prüfhalle**

Blick in den schmalen Flur im Obergeschoss mit PVC auf dem Boden. Links befinden sich die Türen zu den nach außen liegenden Büroräumen. Hinter der rechten Wand liegt der Luftraum der Halle.

**Bild 39****Langemarckstraße 20
Übersichtsbild Prüfhalle**

Blick in ein typisches Büro mit Teppich auf dem Boden und tapezierten Wänden. An den Pfeilern ist Schimmelpilzbildung sichtbar. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung aus 1991. Vor den Fensterbänken aus Naturstein sind Kabelkanäle angebracht.



Bild 40
Parkhaus
Übersichtsbild

Blick von der Ostseite auf das Parkhaus. Im Vordergrund sieht man die Abfahrt vom Oberdeck, bzw. die Auffahrt vom Kellergeschoss. Die Brüstung besteht aus Betonfertigteilen.



Bild 41
Parkhaus
Übersichtsbild

Blick von der Westseite auf das Parkhaus mit Kellergeschoss und Oberdeck. Die Fassade ist mit Waschbetonplatten verkleidet. Rechts sieht man das Bürogebäude Manderscheidtstraße 11, welches eine Tiefgarage hat. Diese Tiefgarage wird über das Kellergeschoss des Parkhauses erschlossen.

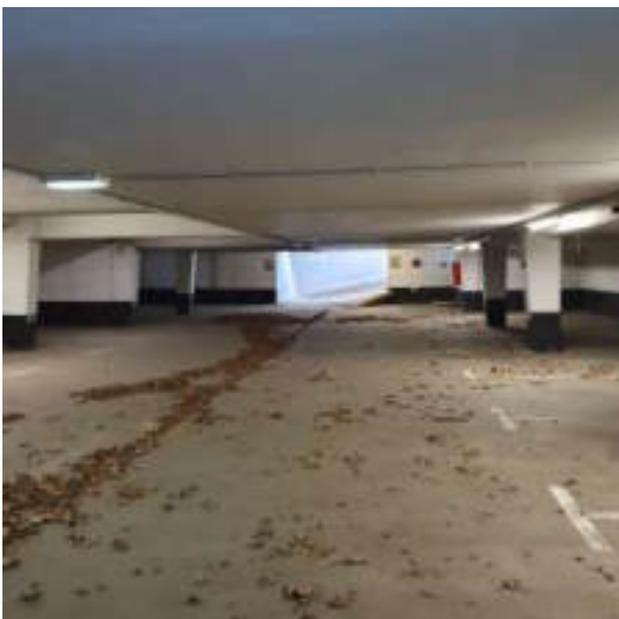


Bild 42
Parkhaus
Übersichtsbild

Blick in das Kellergeschoss des Parkhauses. Links und rechts befinden sich Einzelstellplätze. Im Hintergrund sieht man die Ausfahrt ins Erdgeschoss. Der Boden und die Wände sind aus Beton.



Bild 43
Parkhaus
Übersichtsbild

Blick auf die Einstellplätze im Erdgeschoss. Der Boden hat hier einen Betonsteinpflasterbelag. Oben sieht man die mit Waschbetonplatten verkleidete Brüstung.



Bild 44
Parkhaus
Übersichtsbild

Blick auf das kleine Treppenhaus des Parkhauses. Rechts daneben befindet sich eine Garage mit Rolltor und kleinem Nebenraum.



Bild 45
Parkhaus
Übersichtsbild

Blick auf einen zweiten Abgang in das Kellergeschoss sowie eine weitere Garage mit Stahlschwingtor und Stahltür.



Bild 46
Parkhaus
Übersichtsbild

Blick auf das Oberdeck des Parkhauses. Die Betonbrüstung zeigt größere Verfleckungen und müsste neu gestrichen werden. Rechts sieht man den Eingang zum kleinen Treppenhaus.



Bild 47
Manderscheidtstraße 11
Übersichtsbild

Blick auf die Vorderfassade des Bürogebäudes. Die Fassaden des Gebäudes bestehen aus einer Betonfertigteilkonstruktion mit Wärmedämmung. Links und rechts des Gebäudes führen Wege entlang der Grundstücksgrenze bis zur Langemarckstraße.



Bild 48
Manderscheidtstraße 11
Übersichtsbild

Blick auf den Eingang des viergeschossigen Bürogebäudes. Der Eingangsbereich ist bis in die Obergeschosse komplett verglast. Der Zuweg ist gepflastert. Links und rechts sind Bäume und Sträucher angelegt.

**Bild 49****Manderscheidtstraße 11****EG**

Blick in den Empfang. Der Boden hat einen Kunststeinplattenbelag, die Wände sind mit Strukturputz versehen. Vorne links sieht man die offen angelegte dreiläufige Stahlbetontreppe mit Stahlgeländer und Edelstahlhandlauf. Links und rechts führen dahinter jeweils Flure zu den Büroräumen. Über die zweiflügelige Türanlage aus Glas mit Windfang gelangt man nach hinten zum Parkhaus.

**Bild 50****Manderscheidtstraße 11****EG**

Blick in den linken Flur. Ausstattung mit Einbauschränken und Teppich auf dem Boden. Die Türen sind aus beschichtetem Holz in Stahlzarge.

**Bild 51****Manderscheidtstraße 11****EG**

Blick in ein typisches Großraumbüro. Links sieht man die bodenständigen Fensteranlagen des Erdgeschosses. Auf dem Boden befindet sich Teppich. Hier sind auch die Kabelkanäle untergebracht. Die Decken haben eine integrierte Beleuchtung.



Bild 52
Manderscheidtstraße 11
EG

Blick in den Flur rechts. Gleiche Ausstattung wie links, jedoch ohne Einbauschränke. Hier befinden sich im Gegensatz zum linken Flur die Teeküche und die WC Räume.



Bild 53
Manderscheidtstraße 11
EG

Blick in das Herren WC im rechten Gebäudetrakt. Ausstattung mit 2 Waschbecken, 3 Urinalen und 2 Toiletten. Die Wände sind raumhoch gefliest.

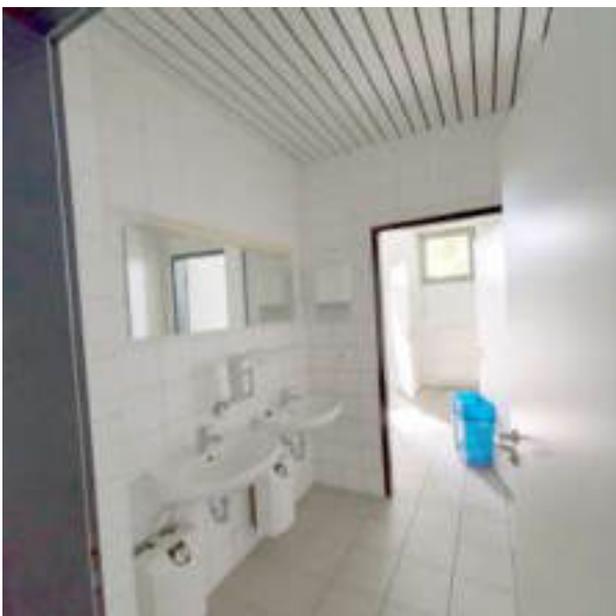


Bild 54
Manderscheidtstraße 11
EG

Blick in das Damen WC im rechten Gebäudetrakt. Ausstattung mit 2 Waschbecken und 2 Toiletten, davon eins als Behinderten WC.



Bild 55
Manderscheidstraße 11
EG

Blick in die Teeküche. PVC auf dem Boden und tapezierte Wände. Hinter der Einbauküche ist ein Fliesenspiegel angebracht.



Bild 56
Manderscheidstraße 11
OG

Blick in ein typisches Doppelbüro. Teppich auf dem Boden, links und rechts Regale bzw. Einbauschränke.

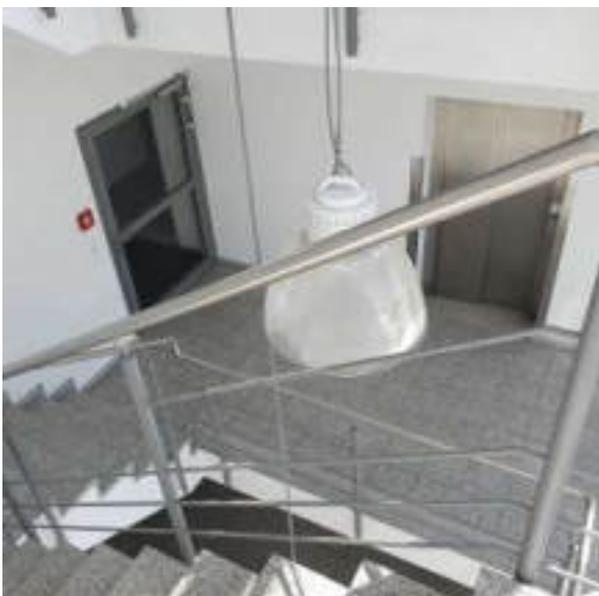


Bild 57
Manderscheidstraße 11
Treppenhaus

Blick in das Treppenhaus in den OGs. Geradeaus sieht man den Aufzug, links die Tür zum Flur.



Bild 58
Manderscheidtstraße 11
OG

Blick in den Flur. Die Aluminiumtüren sind mit Glasfeldern versehen. Der Flur, wie in allen Etagen mit Teppich ausgestattet.



Bild 59
Manderscheidtstraße 11
OG

Blick in einen Besprechungsraum. Auch hier Teppich auf dem Boden. Metallplatten an der Decke und bodenständige Fenster.



Bild 60
Manderscheidtstraße 11
KG

Blick in das Treppenhaus im KG. Auf dem Boden sind Kunststeinplatten verlegt. Geradeaus sieht man den Aufzug. Rechts daneben befindet sich ein kleiner Abstellraum. Über die offene Stahltür links gelangt man über eine kleine Schleuse in die Tiefgarage.



Bild 61
Manderscheidtstraße 11
KG

Blick in die Tiefgarage. Die Einstellplätze sind zum Teil als Doppelparkstellplätze und zum Teil als Einzelstellplätze ausgeführt. Der Boden besteht aus Beton. Die Wände und Decken sind mit Holz OSB Platten verkleidet. Die Lichtschächte sind offen ausgeführt.



Bild 62
Manderscheidtstraße 11
KG

Blick auf das Sektionaltor von der Tiefgarage zum Parkhaus. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt nur über das Kellergeschoss des anliegenden Parkhauses.



Bild 63
Manderscheidtstraße 11
KG

Blick in einen Kellerraum der sich im Verbindungsteil zwischen der Tiefgarage und KG des Parkhauses befindet. Die Betonwände und -decken sind hier gestrichen, ebenso der Betonboden.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Anzumerken ist, dass keine Höhenmessungen bzgl. ev. entstandener Schief lagen durch die Setzungen durchgeführt wurden. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenunterschiede gemacht werden.

Labor- und Bürogebäude auf Flurstück 75

Räumliche Aufteilung (gemäß Bauunterlagen, bzw. Ortsbesichtigung)

Kellergeschoss:	3 Treppenhäuser, davon 2 mit Aufzug, 2 Flure, Archivräume, Laborräume, Lagerräume, Hebeanlagen.
Untergeschoss:	3 Treppenhäuser, davon 2 mit Aufzug, 3 Flure, Archivräume, Laborräume, Lagerräume, Umkleideraum Damen, Umkleideraum Herren, WC Damen, WC Herren, Abstellräume, Kellerräume der Hausmeisterwohnung mit Lagerraum, Waschraum und Werkstatt.
Erdgeschoss:	3 Treppenhäuser, davon 2 mit Aufzug, 2 Flure, Empfang, Telefonzentrale, Warteraum, 2 x WC Damen, 2 x WC Herren, Büroräume, Speiseraum, Großküche mit Kühlräumen und Vorbereitungsräume, Hausmeisterwohnung mit Schlafräum, Wohnraum, Kinderzimmer, Küche und Bad.
1.Obergeschoss:	4 Treppenhäuser, davon 2 mit Aufzug, 3 Flure, Vortragsraum, 2 x WC Damen, 2 x WC Herren, Büroräume, Abstellraum.

2.Obergeschoss:	wie 1. OG.
3.Obergeschoss:	wie 1.OG, jedoch ohne Vortragsraum.
4.Obergeschoss:	2 Treppenhäuser, davon 1 mit Aufzug, Flur, WC Damen, WC Herren, Büroräume, Laborräume.
Maschinengeschoss:	Maschinenraum für Be- und Entlüftung sowie Aufzug.

Rohbau:

Außenwände:	Sockelgeschosses: Beton mit Putz und Anstrich. Erd- und Obergeschosse: Vorder- und Seitenfassade: Ausmauerung mit Klinkerverkleidung, zwischen den Fenstern Metallverkleidung. Rückfassaden mit Waschbetonverkleidung.
Innenwände:	Mauerwerk und leichte Ständerwände.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken.

Dach:

Dachkonstruktion:	Stahlbetonkonstruktion.
Dachform:	Flachdach.
Dachdeckung:	Bitumeneindeckung.
Entwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau:

Treppen:	Treppenhäuser mit 2-läufigen Stahlbetontreppen mit Kunststeinplattenbelag. Geländer mit Stahlstäben und Mipolamhandlauf.
Fußböden:	Flure mit PVC-Belag bzw. Teppichbelag. Im Kellergeschoss Estrichboden.
Wände:	Putz mit Anstrich, teilweise auch Raufasertapete mit Anstrich.
Decken:	Überwiegend abgehängt mit Odenwaldplatten oder Akkustikdecken.
Fenster:	Kunststofffenster. Im Treppenhaus teilweise Glasbausteinwände mit eingebauten Kunststofffenster. Stahlkellerfenster im Kellergeschoss

Türen:	Haupteingangstür mit Glasschiebetür. Brandschutztüren aus Stahl in Stahlzargen, Bürotüren aus Holz in Stahlzargen.
Elektroinstallation:	Normale Ausführung.
Heizung:	Wärmeerzeugung durch Versorgervertrag (Contracting). Gasheizung des Versorgers befindet sich im Keller der Prüfhalle.

Ausstattung Büros und Bäder:

Fußböden:	Büro: Teppichbelag. Bäder: Keramikplattenbelag.
Wände:	Büro: Putz mit Raufasertapete mit Anstrich. Bäder: Raumhoch gefliest.
Decken:	Putz und Anstrich oder mit Odenwaldplatten bzw. Akkustikplatten verkleidet.
Türen:	Büro: Überwiegend Holztüren in Stahlzarge.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, zum Teil mit Strukturverglasung.
Bäder:	Je Etage meistens 2 Toiletten für Damen und Herren. Im Untergeschoss jeweils Umkleieräume mit Duschen und WC für Damen und Herren.

Besondere Bauteile:

- 1 Personenaufzug vom Kellergeschoss bis 3. OG.
- 1 Personenaufzug vom Kellergeschoss bis 4. OG.
- Kellerlichtschächte.
- Rampen.
- Kellertreppen.

Diese besonderen Bauteile sind bereits in den NHK für Bürogebäude enthalten.

Besondere Einrichtungen:

- Großküche.
- Klima- und Belüftungsanlagen.
- Einbauschränke.

Es handelt sich bei der Kücheneinrichtung und den Einbauschränken um Zubehör i.S. des ZVG.

Baulicher Zustand:

Das U-förmig angeordnete 4 bis 5 geschossige Gebäude mit einem zusätzlichen Untergeschoss, Kellergeschoss und Maschinengeschoss wurde 1977 errichtet. In den Jahren 2006 bis 2007 wurde ein eingeschossiger Anbau als Speiseraum errichtet und das Foyer sowie Teilbereiche erneuert. Allerdings ist in großen Bereichen noch Instandsetzungsbedarf.

Das Gebäude wird hauptsächlich über einen Eingang an der Vorderfassade unterhalb des großen Vorbaus erschlossen. An der Rückseite erfolgt die Anlieferung der Küche über eine entlang der Rückfassade verlaufenden Rampe.

Fassade:

Die Vorderfassade des Hauses ist in den Erd- und Obergeschossen überwiegend mit einer Verklammerung aus Fertigteilen verkleidet. Zwischen den Fenstern wurden Metallverkleidungen eingesetzt. Das Untergeschoss ist verputzt und gestrichen. An der Rückfassade wurden Waschbetonfertigteile angebracht. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung, in einigen Bereichen im Untergeschoss auch mit Strukturglas. Die außenliegenden Treppenhäuser haben teilweise Wände aus Glasbausteinen.

Treppenhäuser:

Die Treppenhäuser haben zweiläufige Stahlbetontreppen mit Zwischenpodest und einem Kunststeinplattenbelag. Die Geländer bestehen aus Stahlsenkrechtstäben und einem Mipolam Handlauf. Die Wände haben einen Putz und Anstrich. Bei den Türen zu den Etagen handelt es sich um zweiflügelige Türen mit Glasfeldern.

Kellergeschoss:

Das Kellergeschoss hat in den Treppenhäusern mit den Aufzügen einen Bodenbelag aus Kunststeinplatten. In den Fluren ist lediglich ein Estrich vorhanden. Die Wände im Treppenhaus haben einen Strukturputz mit Anstrich, in den Fluren sind sie nur verputzt und gestrichen. An der Decke sind hier die Versorgungsleitungen angebracht. Bei den Türen handelt es sich überwiegend um Stahltüren in Stahlzargen, teilweise zweiflügelig ausgeführt. Ein großer Teil der Räume dient als Archiv. Es finden sich auch Räume, die als Labor gedient haben, mit entsprechenden Reinigungsanlagen und Mobiliar. Hier wurde ein PVC Belag verlegt.

Untergeschoss:

Die Räume im Untergeschoss haben hoch liegende Fenster. Die Räume dienen überwiegend als Lagerräume. Hier befinden sich auch Umkleieräume für Damen und Herren, die auch mit Duschen und Sanitärbereichen ausgestattet sind. Die Flure haben einen PVC Belag, an den Wänden ist größtenteils Strukturputz angebracht. Die Decken in den Fluren haben eine Metallverkleidung mit integrierter Beleuchtung.

Erdgeschoss:

Über eine große Schiebetüranlage gelangt man von der Langemarckstraße in das Foyer im Erdgeschoss, als Hochparterre. Das Foyer hat einen Natursteinplattenbelag, die

Wände sind mit einem Strukturputz versehen. Von dort gelangt man zum Aufzug, dem Treppenhaus sowie den Fluren mit den Büroräumen. Hier befinden sich außerdem ein Damen und ein Herren WC. Die WC Räume sind raumhoch gefliest, ebenso der Bodenbelag. An der Decke befinden sich integrierte Beleuchtungskörper. Über Aluminiumtüren mit Glasfeldern gelangt man zu den Fluren mit den Büroräumen. Die Flure haben im Erdgeschoss zu einem großen Teil Einbauschränke. Auch in den Büroräumen sind teilweise Einbauschränke in einfacher Ausführung vorhanden. Der Boden der Flure ist überwiegend mit einem PVC Belag versehen. In den Büroräumen ist Teppich verlegt. Im rechten Teil des Gebäudes befindet sich die Kantine. Dieser Bereich wurde 2006 erneuert. Neben einem Speiseraum ist dort auch eine Großküche mit kompletter Ausstattung und Kühlräumen untergebracht. Der Speiseraum hat einen PVC Belag in Laminatoptik, in den Küchenräumen ist der Boden gefliest. Auch die Wände sind hier überwiegend raumhoch gefliest. In dem rechten Teil des Gebäudes befinden sich auch weitere WC Räume für Damen und Herren.

Obergeschosse:

Auch hier ähnliche Ausstattung, jedoch ohne die Kantine und in baujahrstypischen Zustand. Die beiden Treppenhäuser im linken und rechten Teil des Vordergebäudes sind gefliest. Hier befinden sich auch jeweils das Damen und das Herren WC. Von dort gelangt man über Aluminiumtüren in die Flure mit den Büros. Hier wurde sowohl in den Büros als auch den Fluren Teppich verlegt. Die Wände sind tapeziert. Vor den Kunststofffenstern aus dem Baujahr wurden Stofflamellen als Sichtschutz angebracht. Entlang der Außenwand verlaufen Kabelkanäle. Die Flure sind mit Einbauschränken versehen. Im 1. und 3. Obergeschoss sind an den Außenpfeilern in einigen Büros Schimmelpilzbildungen sichtbar.



Ein Schadensgutachter ist bereits zur Feststellung der Ursache beauftragt. Im 4. Obergeschoss des rechten Gebäudes befinden sich neben weiteren Büroräumen mit gleicher Ausstattung noch Laborräume. Diese sind jedoch nicht mehr in Betrieb. Die Bodenbeläge wurden entfernt. Auch Teile der Wandverkleidung wurde abgenommen. Die Labortische mit Absauganlagen und Versorgungsanschlüsse sind noch vorhanden.

Maschinengeschoss:

Hier befinden sich überwiegend die Be- und Entlüftungsanlagen sowie der Aufzugschacht.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem baujahrstypischen Zustand mit einigen Modernisierungen. Die Teppiche sind abgenutzt und sind in Teilbereichen auszutauschen. Für eine Neuvermietung sind die Wandbeläge größtenteils neu zu streichen. Neben den beschriebenen Schimmelpilzbildungen und deren Instandsetzungsmaßnahmen sind auch im 4. Obergeschoss (Laborbereich) die Wand- und Bodenbeläge zu erneuern. Dabei sind auch die alten Laborgeräte und Ausstattungen zu entsorgen.

Als Gesamtwertminderung für die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen am Büro- und Laborgebäude wird eine Wertminderung in Höhe von **ca. 500.000,00 €** angesetzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Sachwert).

Prüfhalle auf Flurstück 287

Räumliche Aufteilung (gemäß Bauunterlagen, bzw. Ortsbesichtigung)

Kellergeschoss (Teil- Unterkellerung)	2 Treppenabgänge, Hausanschlussraum, Raum mit Heizungsanlage für alle Gebäude, Trafostation für alle Gebäude, Aufzug, Lagerraum, Technikräume.
Erdgeschoss:	3 große Werkstatträume, Lastenaufzug, Prüfräume, 2 Treppenhäuser zum KG und OG.
1. Obergeschoss:	2 Treppenhäuser, U-förmig angelegter Flur, Büroräume, Teeküche, jeweils 2 Umkleieräume mit Sanitäreinrichtungen für Damen und Herren. Luftraum zum EG.

Rohbau:

Außenwände:	Stahlbetonskelettsystem mit Mauerwerksausfachung und Verkleidung mit Waschbetonplatten.
Innenwände:	Mauerwerk, teilweise leichte Ständerwände.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken.

Dach:

Dachkonstruktion:	Stahlbetonkonstruktion aus Betonrippenplatten.
Dachform:	Flachdach mit Plexiglasoberlichtern.
Dachdeckung:	Bitumeneindeckung.
Entwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau und Ausstattung:

Treppen:	2 zweiläufige Stahlbetontreppen mit Kunststeinplattenbelag. Stahlrosttreppe vom EG in den Keller. Stahlrosttreppe vom EG auf ein Hochpodest.
Fußböden:	Betonsteinpflaster im EG, teilweise auch Betonboden. Kunststeinplattenbelag in den Treppenhäusern. Flure im OG mit PVC Belag. Büros mit Teppich. WCs und Umkleieräume mit Fliesenbelag.
Wände:	Mauerwerk, gestrichen, in den Büroräumen und Fluren im OG Putz mit Tapete und Anstrich.
Decken:	Unverputzt und gestrichen im KG und EG. Abgehängte Decken in den Fluren und Büros im OG.
Fenster:	Kunststofffenster, Glasbausteine.
Türen:	3 Rolltore, davon 2 mit Schlupftür, Stahlklapptor, dreiflügelig, Stahltüren in Stahlzargen im KG und EG. Holztüren in Stahlzarge im OG.
Elektroinstallation:	Normale Ausführung.
Heizung:	Wärmeversorgung über Anbieter, Heizungsanlage Gas im Kellergeschoss für alle Gebäude.
Bäder:	OG: Damen und Herren WC mit Umkleide und Duschen.

Besondere Bauteile:

- 1 Lastenaufzug vom KG bis EG.
- 2 Lastenkräne.
- Notweg im OG aus Stahlkonstruktion.
- Kellerlichtschächte.

Diese besonderen Bauteile sind bereits in den NHK für Bürogebäude enthalten.

Baulicher Zustand:

Die Prüfhalle wurde 1977 zusammen mit dem Labor- und Bürogebäude errichtet. Es befindet sich im baujahrstypischen Zustand mit Instandsetzungsbedarf.

Das Gebäude wurde in einer Stahlbetonskelettkonstruktion errichtet. Die Außenwände sind ausgemauert und mit Waschbetonplatten verkleidet. Das Dach besteht aus Betonrippenplatten mit einer Bitumeneindeckung und Oberlichtern aus Plexiglas.

Im Obergeschoss befinden sich im Randbereich des Gebäudes Büroräume und WC

Räume mit Umkleide- und Duschköglichkeit, welche durch einen langen Flur erschlossen werden. Der Bereich nach innen ist Luftraum. Der Flur wird über 2 Treppenhäuser erschlossen. Die zweiläufigen Treppen aus Stahlbeton haben einen Kunststeinplattenbelag. Die Wände sind verputzt und gestrichen. In den Büroräumen mit Teppichbelag und verputzten und tapezierten Wänden ist an den Außenwänden teilweise Schimmelpilzbildung sichtbar.

Das Erdgeschoss wird über mehrere Rolltore und den beiden Treppenhäusern erschlossen. Hier befinden sich 3 große Hallenbereiche und auch mehrere Einzelräume, die als Prüfräume gedient haben. Die Trennwände sind gemauert und gestrichen. Nach außen wurden teilweise Glasbausteine zur Belichtung eingesetzt. Alles befindet sich in baujahrstypischen Zustand.

Im Keller befindet sich neben einem großen Kellerraum und weiteren kleinen Technikräumen die große Heizungsanlage, die von dem Energieversorger betrieben wird und alle Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstücken mit Wärme versorgt. Außerdem ist hier die Trafostation für die Stromversorgung aller Gebäude untergebracht.

In den Kellerräumen sind an einigen Stellen Feuchtigkeitserscheinungen sichtbar.

Parkhaus auf Flurstück 287

Räumliche Aufteilung (gemäß Bauunterlagen, bzw. Ortsbesichtigung)

Kellergeschoss:	Treppenabgang, Einstellplätze, Aus- und Einfahrt Durchfahrt zur Tiefgarage Manderscheidtstraße.
Erdgeschoss:	Treppenhaus, Einstellplätze, 2 Garagen, Aus- und Einfahrt zum KG und Oberdeck.
Oberdeck:	Treppenhaus, Einstellplätze, Aus- und Einfahrt zum EG.

Rohbau:

Außenwände:	Stahlbetonkonstruktion mit ausgemauerten Wänden.
Innenwände:	Mauerwerk.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken.

Ausbau und Ausstattung:

Treppen:	Betontreppen.
Fußböden:	Betonboden.
Wände:	Unverputzt, teilweise mit Anstrich.
Decken:	Unverputzt mit Anstrich.

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Stahltüren in Stahlzarge, Aluminiumtüren im Treppenhaus.
Elektroinstallation:	Normale Ausführung.

Besondere Bauteile:

- Außenaus- und Abfahrten. Parkdeck auf dem Erdgeschossdach.

Für diese besonderen Bauteile wird der Wert mit 60.000 € geschätzt.

Baulicher Zustand:

Das Parkhaus befindet sich in einem baujahrstypischen Zustand mit geringem Instandsetzungsbedarf. Es besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Oberdeck. Im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Oberdeck sind Einstellplätze vorhanden. Im Erdgeschoss sind zusätzlich noch 2 Garagen vorhanden. Diese sind mit einem Rolltor bzw. einem Stahlschwingtor versehen. In der Mitte des Parkhauses befindet sich ein kleines Treppenhaus, über das man ins Kellergeschoss bzw. Oberdeck gelangt. Der Zugang ist zwischen dem Treppenhaus und dem Bürogebäude zur Manderscheidtstraße mit einem bogenförmigen und durchsichtigen Kunststoffdach überdacht. Größere Schäden waren nicht sichtbar.

Das Parkhaus dient auch als Zufahrt zur Tiefgarage des Bürogebäudes zur Manderscheidtstraße.

Als Gesamtwertminderung für die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen an der Prüfhalle und dem Parkhaus wird eine Wertminderung in Höhe von **ca. 50.000,00 €** angesetzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Sachwert).

Bürogebäude mit Tiefgarage auf Flurstück 288**Räumliche Aufteilung (gemäß Bauunterlagen, bzw. Ortsbesichtigung)**

Kellergeschoss:	Treppenhaus mit Aufzug, Abstellraum, Tiefgarage, Ausfahrt zum Parkhaus. 2 Lagerräume, Technikräume.
Erdgeschoss:	Foyer mit Treppenhaus und Aufzug. Ausgang zum Haupteingang und zum Parkhaus. Links: Flur mit Büroräumen. Rechts: Flur mit Büroräumen, Teeküche und Damen- bzw. Herren WC.

1. Obergeschoss: Treppenhaus und Aufzug. Links: Flur mit Büroräumen. Mitte: Besprechungsraum. Rechts: Flur mit Büroräumen, Teeküche und Damen- bzw. Herren WC.
2. Obergeschoss: Wie 1. Obergeschoss.
3. Obergeschoss: Wie 1. Obergeschoss.

Rohbau:

- Außenwände: Betonfertigteilkonstruktion mit Wärmedämmung im Erd- und den Obergeschossen.
- Innenwände: Mauerwerk, teilweise leichte Ständerwände.
- Geschossdecken: Stahlbetondecken.

Dach:

- Dachkonstruktion: Stahlbetonkonstruktion.
- Dachform: Flachdach.
- Dachdeckung: Bitumeneindeckung.
- Entwässerung: Dachrinnen und Fallrohre aus Zink.

Ausbau und Ausstattung:

- Treppen: Dreiläufige Stahlbetontreppe mit Kunststeinplattenbelag.
- Fußböden: Treppenhaus: Kunststeinplattenbelag.
Flur: Teppich.
Teeküche: PVC Belag.
WC Räume: Keramikplattenbelag.
Tiefgarage: Betonboden.
- Wände: Putz mit Raufasertapete mit Anstrich in den Fluren und Büros. Sonst Putz und Anstrich.
- Decken: Abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung.
- Fenster: Aluprofile mit Isolierverglasung, teilweise bodentief.
- Türen: Außentüren: Aluminiumtüren, teilweise in Pfosten-Riegel-Konstruktion.
Innentüren: Kunststoffbeschichtete Holztüren in Stahlzarge, Brandschutztüren aus Stahl in Stahlzarge.

Elektroinstallation:	Normale Ausführung.
Heizung:	Wärmeversorgung über Energieversorger (Contracting). Gasheizung in Prüfhalle auf dem zu bewertenden Grundstück.
Bäder:	EG, 1.OG bis 3. OG rechts: Herren WC mit 2 Waschbecken, 3 Urinalen und 2 Toiletten. Damen WC mit 2 Waschbecken und 2 Toiletten

Besondere Bauteile:

- 1 Personenaufzug vom Kellergeschoss bis 3. OG.
- Eingangüberdachung.

Diese besonderen Bauteile sind bereits in den NHK für Bürogebäude enthalten.

Baulicher Zustand:

Das viergeschossige Bürogebäude mit Tiefgarage wurde in 2002 errichtet und befindet sich in einem baujahrstypischen Zustand ohne sichtbare Mängel, nur übliche Altersabnutzungen.

Die Fassade des Gebäudes besteht aus Betonfertigteilelementen mit Wärmedämmung. Im Bereich des Treppenhauses ist die Fassade an der Vorder- und Rückseite komplett verglast. Die Fenster sind im Erdgeschoss bodenständig ausgeführt.

Bei dem Dach handelt es sich um ein Flachdach mit Stahlbetondecke und Bitumeneindeckung.

Über eine zweiflügelige Aluminiumtür mit 2 feststehenden und ebenfalls verglasten Seitenelementen gelangt man in das Foyer mit offenem Treppenaufgang. Das Foyer erstreckt sich bis an die Rückseite des Hauses. Hier gelangt man über eine ebenfalls zweiflügelige Tür mit Windfang auf die Hoffläche mit Zugang zum Parkhaus. Links und rechts des Foyers führt jeweils eine Tür zum linken und rechten Flur mit Zugang zu den Büroräumen. Im rechten Bürobereich befinden sich die WC Räume sowie eine Teeküche.

Die Büros und Flure haben einen Teppichbelag, die Wände sind tapeziert und gestrichen.

Ausstattung und Aufteilung ist in allen Obergeschossen gleich. Anstelle des Foyers befindet sich in den Obergeschossen ein Besprechungsraum.

Die im Erdgeschoss offene dreiläufige Treppe ist aus Stahlbeton mit Kunststeinbelag. Sie führt vom Kellergeschoss bis in das 3. Obergeschoss. Das Geländer ist aus Stahl und hat einen Edelstahlhandlauf. Auch der Aufzug führt vom Keller bis in das 3. Obergeschoss.

Im Keller befindet sich eine Tiefgarage mit Einzelstellplätzen und Doppelparkerstellplätzen. Eine Durchfahrt mit einem Sektionaltor führt in das Kellergeschoss des Parkhauses. Die Ein- und Ausfahrt ist nur darüber möglich. Von der Durchfahrt gelangt man links und rechts in weitere Kellerräume. Hier sind neben 2 größeren Lagerräumen noch Technikräume vorhanden.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf und Vermieten von Wohnimmobilien Pflicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser auf Verlangen des Käufers oder bei Neuvermietung vorzulegen ist.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt und ist ggf. zu erstellen.

Zur Ermittlung der Wertminderung aufgrund der vorliegenden Baumängel und -schäden bzw. dem Instandhaltungszustand dürfen nicht die tatsächlichen Kosten abgezogen werden, sondern es ist zu untersuchen, welche **Wertminderung** sich durch den teilweise sanierungsbedürftigen Zustand ergibt, d.h. was ein potenzieller Erwerber weniger bezahlt aufgrund des Gebäudezustandes. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur Untersuchungen, die von den tatsächlich aufzubringenden Kosten ca. 10 bis 70 % Abzüge vornehmen, um auf die tatsächliche Wertrelevanz dieses Umstandes zu gelangen. Schönheitsreparaturen wie Anstrich von Wänden und Decken sowie kleinere Mängel und Schäden sind gar nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Wie auch übliche Abnutzungserscheinungen, die in der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind. Hinzu kommen steuerliche Absetzungsmöglichkeiten bei vermieteten Objekten bzw. dem Ersterwerbs- und Gestaltungszuschlag bei eigengenutzten Objekten bzw. der notwendigen Marktanpassung für die "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale", Abkürzung boG (Quelle: Sprengnetter, Immobilienbewertung, lose Blattsammlung, Band 12).

Als Gesamtwertminderung für die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen wird eine Wertminderung in Höhe von **ca. 550.000,00 €** angesetzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Sachwert).

Anmerkung:

Es handelt sich nicht um eine abschließende Begutachtung der Bausubstanz. Dies kann in einem Verkehrswertgutachten nicht geleistet werden. Hierzu bedarf es eines Bauschadensgutachtens oder eines Beweissicherungsverfahrens. Aus diesem Grund ist die Auflistung der Mängel und Schäden nicht abschließend. In einem Verkehrswertgutachten wird sich ein Allgemeinüberblick verschafft und eine Wertminderung aufgrund des offensichtlichen Zustandes geschätzt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen (Allgemein-) Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Außenanlagen:

Die zu bewertenden Gebäude werden von der Manderscheidtstraße und von der Langemarckstraße erschlossen. Die Gebäude sind vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt. Entlang der linken und rechten Nachbargrenze verlaufen gepflasterte und teils asphaltierte Wege, die zur Erschließung der weiter innen liegenden Gebäude dienen. Es handelt sich hierbei um ein Parkhaus und ein Hallengebäude sowie den weiteren Stellplätzen im Innenbereich. Links und rechts sind an den Grundstücksgrenzen Maschendrahtzäune zur Einfriedung errichtet. Auf Höhe des Bürogebäudes zur Manderscheidtstraße bzw. auf Höhe des Labor- und Bürogebäudes sind Stahltore an den Zufahrten eingebaut. Die befestigte Fläche vor dem Büro- und Laborgebäude dient als Stellplatz und ist durch Schrankenanlage eingefriedet. Die Vorgartenfläche vor dem Büro zur Manderscheidtstraße besteht aus Hecken und Sträuchern

Geschätzter Wert der gemeinschaftlichen Außenanlagen, Zeitwert: **ca. 150.000 €.**

Anmerkung: Außenanlagen sind grundsätzlich nur in der Höhe zu berücksichtigen, wie sie schätzungsweise den Verkehrswert des Grundstücks, d.h. den Wert für den durchschnittlichen Nachfrager nach dem Bewertungsobjekt über den reinen Bodenwert hinaus erhöhen. Damit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass tatsächlich entstandene Herstellungskosten nicht immer eine Erhöhung des Sachwertes

2.3 Massen und Flächen

Bruttogrundflächen (BGF):

Die Bruttogrundflächen wurden auf der Grundlage der aus der Hausakte der Stadt Essen entnommenen Pläne ermittelt. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmass nicht angefertigt wurde.

Büro- und Laborgebäude Langemarckstraße 20

KG	13,99 m	x	12,37 m	=	172,99 m ²
	64,71 m	x	13,99 m	=	905,29 m ²
	13,99 m	x	28,24 m	=	395,08 m ²
	-2,00 m	x	2,82 m	=	-5,64 m ²
	-5,89 m	x	1,54 m	=	-9,03 m ²
UG	6,12 m	x	7,67 m	=	46,87 m ²
	13,99 m	x	8,49 m	=	118,78 m ²
	13,99 m	x	12,48 m	=	174,60 m ²
	64,71 m	x	13,99 m	=	905,29 m ²
	13,99 m	x	28,24 m	=	395,08 m ²
EG	-2,00 m	x	2,82 m	=	-5,64 m ²
	13,99 m	x	8,49 m	=	118,78 m ²
	13,99 m	x	12,48 m	=	174,60 m ²
	64,71 m	x	13,99 m	=	905,29 m ²
	1,57 m	x	14,08 m	=	22,11 m ²
1.OG	13,99 m	x	28,24 m	=	395,08 m ²
	-2,00 m	x	2,82 m	=	-5,64 m ²
	7,80 m	x	13,80 m	=	107,64 m ²
	13,99 m	x	24,37 m	=	340,87 m ²
	64,71 m	x	13,99 m	=	905,29 m ²
2.OG	9,04 m	x	8,24 m	=	74,49 m ²
	1,57 m	x	14,08 m	=	22,11 m ²
	13,99 m	x	28,24 m	=	395,08 m ²
	-2,00 m	x	2,82 m	=	-5,64 m ²
	13,99 m	x	24,37 m	=	340,87 m ²
3.OG	64,71 m	x	13,99 m	=	905,29 m ²
	9,04 m	x	8,24 m	=	74,49 m ²
	1,57 m	x	14,08 m	=	22,11 m ²
	13,99 m	x	28,24 m	=	395,08 m ²
	-2,00 m	x	2,82 m	=	-5,64 m ²
4.OG	13,99 m	x	24,37 m	=	340,87 m ²
	64,71 m	x	13,99 m	=	905,29 m ²
	1,57 m	x	14,08 m	=	22,11 m ²
	13,99 m	x	28,24 m	=	395,08 m ²
	-2,00 m	x	2,82 m	=	-5,64 m ²
Maschinengeschoss	16,18 m	x	6,48 m	=	104,77 m ²
	41,90 m	x	13,99 m	=	586,18 m ²
	-2,00 m	x	2,82 m	=	-5,64 m ²
	8,43 m	x	41,98 m	=	353,89 m ²
					11077,55 m ²
					rd. 11078,00 m²

Prüfhalle Langemarckstraße 20

KG	35,48 m	x	9,76 m	=	346,28 m ²
	29,48 m	x	16,10 m	=	474,63 m ²
	17,26 m	x	6,61 m	=	113,97 m ²
EG	64,26 m	x	25,86 m	=	1661,76 m ²
OG	5,31 m	x	25,86 m	=	137,19 m ²
	53,65 m	x	6,84 m	=	366,97 m ²
	5,31 m	x	25,86 m	=	137,19 m ²
					3237,99 m ²
				rd.	3238,00 m²

Parkhaus

KG	55,40 m	x	17,00 m	=	941,80 m ²
EG	55,40 m	x	17,00 m	=	941,80 m ²
					1883,60 m ²
				rd.	1884,00 m²

Bürogebäude Manderscheidtsstraße 11

KG	(59,80 m	x	17,17 m)	=	1026,77 m ²
	(11,30 m	x	0,43 m)	=	4,86 m ²
	41,93 m	x	(7,13 m + 10,06 m) / 2	=	360,28 m ²
	(-37,70 m	x	0,43 m)	=	-16,21 m ²
EG	(60,00 m	x	14,54 m)	=	872,40 m ²
1-OG-3.OG	(60,00 m	x	14,54 m) x 3	=	2617,20 m ²
4.OG	(7,05 m	x	4,69 m) 3	=	99,09 m ²
					4964,39 m ²
				rd.	4964,00 m²

Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden auf Grundlage der Richtlinie MF-G ermittelt.

Labor- und Bürogebäude Langemarckstraße 20
KG

Aktenraum	(13,26 m x 11,64 m)	=	154,28 m ²	144,62 m ²
	(-4,00 m x 2,42 m)	=	-9,66 m ²	
Gerätelager	(8,71 m x 7,76 m)	=	67,55 m ²	66,80 m ²
	(-1,50 m x 0,50 m)	=	-0,75 m ²	
Halle	(7,00 m x 5,47 m)	=	38,23 m ²	38,98 m ²
	(1,50 m x 0,50 m)	=	0,75 m ²	
Gerätelager	(19,82 m x 5,52 m)	=		109,28 m ²
Gerätelager	(4,89 m x 5,52 m)	=	26,94 m ²	26,19 m ²
	(-1,50 m x 0,50 m)	=	-0,75 m ²	
Lageraum	(6,13 m x 5,52 m)	=	33,78 m ²	35,94 m ²
	(2,40 m x 0,90 m)	=	2,16 m ²	
Zeitstandanlage	(15,76 m x 5,52 m)	=		86,92 m ²
Gerätelager	(15,70 m x 5,52 m)	=		86,59 m ²
Lager	(3,72 m x 5,52 m)	=		20,52 m ²
Lager	(7,82 m x 5,52 m)	=		43,13 m ²
Lager	(7,12 m x 5,52 m)	=		39,24 m ²
Lager	(9,18 m x 5,52 m)	=		50,63 m ²
Radio-Chemie	(5,45 m x 5,25 m)	=		28,61 m ²
Schleuse	(5,45 m x 2,60 m)	=		14,17 m ²
Aufbereitung	(5,45 m x 4,00 m)	=		21,80 m ²
Prüfraum	(5,45 m x 2,70 m)	=		14,72 m ²
Auswertung	(5,45 m x 3,77 m)	=		20,55 m ²
Messraum	(5,01 m x 3,20 m)	=		16,03 m ²
Strahlungsraum	(5,31 m x 11,60 m)	=		61,57 m ²
Prüfraum	(5,31 m x 7,71 m)	=		40,91 m ²
Dunkelkammer	(5,31 m x 4,23 m)	=		22,43 m ²
Flure	(54,44 m x 2,00 m)	=		108,88 m ²
	(1,20 m x 1,00 m)	=		1,20 m ²
	(2,56 m x 5,63 m)	=		14,41 m ²
	(1,80 m x 20,19 m)	=		36,33 m ²
	(2,48 m x 3,20 m)	=		7,92 m ²
				<u>1158,36 m²</u>
				rd. 1158,00 m²

UG

Werkstatt	(5,52 m x 5,14 m)	=	28,32 m ²	78,89 m ²
Keller	(2,00 m x 3,50 m)	=	7,00 m ²	
Lageraum	(5,52 m x 3,95 m)	=	21,78 m ²	
Waschküche	(5,52 m x 3,95 m)	=	21,78 m ²	
Registratur	(5,52 m x 7,95 m)	=		43,84 m ²
Botenraum	(5,52 m x 3,82 m)	=		21,07 m ²
Sportraum	(5,52 m x 11,64 m)	=		64,17 m ²
Umkleide Herren	ca. (8,70 m x 2,74 m)	=	23,79 m ²	25,14 m ²
	(1,50 m x 0,90 m)	=	1,35 m ²	
Umkleide Damen	ca. (6,50 m x 2,75 m)	=	17,84 m ²	16,49 m ²
	(-1,50 m x 0,90 m)	=	-1,35 m ²	
Lager	(2,00 m x 3,10 m)	=		6,18 m ²
Halle	(7,00 m x 5,58 m)	=	39,03 m ²	39,03 m ²
Mech. Prüfraum	(5,82 m x 5,52 m)	=		32,07 m ²
Elek. Prüfraum	(5,85 m x 5,52 m)	=		32,26 m ²
Erw. Prüfraum	(5,74 m x 5,52 m)	=		31,66 m ²
Klima Prüfraum	(2,13 m x 5,52 m)	=		11,75 m ²
Nassge. Prüfraum	(4,13 m x 5,52 m)	=		22,78 m ²

Damen WC	(2,76 m x 4,30 m)	=	11,87 m ²	12,79 m ²	
	(0,80 m x 0,60 m)	=	0,48 m ²		
	(1,10 m x 0,40 m)	=	0,44 m ²		
Herren WC	(2,77 m x 2,83 m)	=	7,82 m ²	11,70 m ²	
	(2,00 m x 1,94 m)	=	3,88 m ²		
Gerätelager	(6,20 m x 5,70 m)	=		35,34 m ²	
Lichtlabor	(7,89 m x 5,70 m)	=		44,94 m ²	
El. Labor	(7,89 m x 5,70 m)	=		44,94 m ²	
El. Labor	(3,76 m x 5,70 m)	=		21,43 m ²	
Kompensatorr.	(3,72 m x 5,70 m)	=		21,20 m ²	
Prüf. Wassers.	(3,82 m x 5,70 m)	=		21,77 m ²	
Büromaterial	(3,89 m x 5,70 m)	=		22,14 m ²	
Sanitätsraum	(3,72 m x 5,70 m)	=		21,20 m ²	
Umkleide Putz	(3,35 m x 5,70 m)	=		19,07 m ²	
Umkleide Küche	(3,23 m x 5,70 m)	=		18,41 m ²	
Waschraum	(3,34 m x 5,70 m)	=		19,04 m ²	
Umkleide Personal	(6,20 m x 4,49 m)	=	27,84 m ²	29,10 m ²	
	(1,40 m x 0,90 m)	=	1,26 m ²		
Probeaufber.	(5,51 m x 3,82 m)	=		21,05 m ²	
Probeaufber.	(5,51 m x 3,89 m)	=		21,43 m ²	
Probeaufber.	(5,51 m x 3,88 m)	=		21,38 m ²	
Probeaufber.	(5,51 m x 3,89 m)	=		21,43 m ²	
Probeaufber.	(5,51 m x 3,88 m)	=		21,38 m ²	
Spülküche	(5,52 m x 3,82 m)	=		21,07 m ²	
Probenlager	(5,52 m x 3,89 m)	=		21,45 m ²	
Probenlager	(5,52 m x 3,88 m)	=		21,40 m ²	
Flure	(12,00 m x 2,00 m)	=		24,00 m ²	
	(57,51 m x 2,00 m)	=		115,01 m ²	
	(2,56 m x 5,63 m)	=		14,41 m ²	
	(2,00 m x 20,34 m)	=		40,68 m ²	
	(2,80 m x 3,20 m)	=		8,96 m ²	
				<hr/>	
				934,12 m ²	rd. 934,00 m ²

EG

<u>Hausmeisterwohnung</u> Wohnen	(3,76 m x 5,51 m)	=	20,69 m ²	20,69 m ²	
Essen	(2,75 m x 3,01 m)	=	8,28 m ²	8,28 m ²	
Küche	(2,01 m x 4,50 m)	=	9,05 m ²	9,05 m ²	
	(0,74 m x	=	0,00 m ²		
Kind	(2,26 m x 2,20 m)	=	4,97 m ²	14,27 m ²	
	(3,00 m x 3,10 m)	=	9,30 m ²		
Schlafen	(3,76 m x 4,30 m)	=	16,17 m ²	16,17 m ²	
Bad	(2,51 m x 1,60 m)	=	4,02 m ²	4,02 m ²	
Abstellraum	(1,50 m x 1,20 m)	=	1,80 m ²	1,80 m ²	
Diele	(1,40 m x 1,30 m)	=	1,82 m ²	9,12 m ²	
	(1,13 m x 3,10 m)	=	3,50 m ²		
	(2,00 m x 1,90 m)	=	3,80 m ²		
				<hr/>	
abzgl. 3% Putz	0,97 x 83,39 m ²	=		83,39 m ²	
				80,89 m ²	rd. 81,00 m ²

Büro

Büro	(5,52 m x 3,83 m)	=		21,09 m ²	
Büro	(5,52 m x 3,88 m)	=		21,40 m ²	
Büro	(5,52 m x 3,95 m)	=		21,78 m ²	
Büro	(5,52 m x 11,89 m)	=		65,55 m ²	
Büro	(2,12 m x 3,95 m)	=		8,35 m ²	
Büro	(3,77 m x 6,63 m)	=		24,94 m ²	
Büro	(3,77 m x 6,66 m)	=		25,07 m ²	
Telefonzentrale	(3,89 m x 5,52 m)	=		21,45 m ²	
Warten	(3,89 m x 5,52 m)	=		21,45 m ²	
Büro	(3,83 m x 5,52 m)	=		21,12 m ²	
Büro	(3,89 m x 5,52 m)	=		21,45 m ²	
Büro	(3,89 m x 5,52 m)	=		21,45 m ²	
Büro	(3,76 m x 5,52 m)	=		20,74 m ²	
Büro	(3,72 m x 5,52 m)	=		20,52 m ²	
Büro	(7,84 m x 5,52 m)	=		43,24 m ²	

EDV/Büro	(14,08 m x 5,52 m)	=	77,65 m ²	
EDV/Büro	(13,60 m x 1,46 m)	=	19,79 m ²	
Herren WC	(1,96 m x 1,80 m)	=	3,52 m ²	10,42 m ²
	(2,76 m x 2,50 m)	=	6,90 m ²	
Damen WC	(1,96 m x 3,50 m)	=	6,84 m ²	12,62 m ²
	(-0,80 m x 0,40 m)	=	-0,32 m ²	
	(-1,60 m x 0,50 m)	=	-0,80 m ²	
	(2,76 m x 2,50 m)	=	6,90 m ²	
Büro	(3,82 m x 5,52 m)	=		21,04 m ²
Büro	(7,89 m x 5,52 m)	=		43,51 m ²
Büro	(7,89 m x 5,52 m)	=		43,51 m ²
Büro	(5,70 m x 5,52 m)	=		31,41 m ²
Abstellraum	(3,07 m x 1,51 m)	=		4,64 m ²
Herren WC	(4,75 m x 2,76 m)	=		13,11 m ²
Damen WC	(4,75 m x 2,76 m)	=		13,11 m ²
Speiseraum	(6,00 m x 13,38 m)	=		80,28 m ²
Speiseraum neu				94,00 m ²
Küche	(13,26 m x 26,00 m)	=	344,76 m ²	324,74 m ²
	(7,63 m x -2,63 m)	=	-20,02 m ²	
Flur	(2,00 m x 7,82 m)	=		15,64 m ²
Empfang	(7,00 m x 7,63 m)	=		53,37 m ²
Flur	(4,83 m x 2,00 m)	=		9,66 m ²
	(45,57 m x 2,00 m)	=		91,14 m ²
	(2,32 m x 5,52 m)	=		12,79 m ²
	(2,56 m x 5,63 m)	=		14,41 m ²
			<hr/>	
			1366,48 m ²	rd. 1366,00 m²

1.OG

links

Mikroskopie1	(5,53 m x 3,80 m)	=		21,01 m ²
Mikroskopie2	(5,53 m x 3,80 m)	=		21,01 m ²
Mikroskopie3	(5,53 m x 3,80 m)	=		21,01 m ²
Makro	(5,53 m x 5,70 m)	=		31,52 m ²
Trockenraum	(2,35 m x 5,80 m)	=		13,63 m ²
Duka/p	(3,00 m x 4,50 m)	=		13,50 m ²
Duka/c	3,45 m 1,90 m			6,56 m ²
Duka/n	(1,90 m x 1,90 m)	=		3,61 m ²
Einbetten	(5,52 m x 2,70 m)	=		14,89 m ²
Schleifen	(5,52 m x 6,00 m)	=		33,09 m ²
Proben	(5,52 m x 3,70 m)	=		20,41 m ²
Elektronen	(5,52 m x 3,70 m)	=		20,41 m ²
Büro	(5,52 m x 3,90 m)	=		21,51 m ²
Büro	(5,52 m x 3,90 m)	=		21,51 m ²

vorn

Büro	(3,76 m x 6,50 m)	=		24,44 m ²
Büro	(4,00 m x 6,60 m)	=		26,40 m ²
Büro	(3,60 m x 5,52 m)	=		19,85 m ²
Herren WC	(2,08 m x 1,90 m)	=	3,94 m ²	10,80 m ²
	(2,64 m x 2,73 m)	=	7,21 m ²	
	(-0,50 m x 0,70 m)	=	-0,35 m ²	
Damen WC	(2,08 m x 2,64 m)	=	5,47 m ²	12,59 m ²
	(-0,80 m x 0,40 m)	=	-0,32 m ²	
	(0,70 m x 0,70 m)	=	0,49 m ²	
	(2,64 m x 2,64 m)	=	6,96 m ²	
StuhllagerVortrag	(7,51 m x 14,50 m)	=		108,90 m ²
Büro	(3,90 m x 5,53 m)	=		21,57 m ²
Büro	(3,90 m x 5,53 m)	=		21,57 m ²
Büro	(3,90 m x 5,53 m)	=		21,57 m ²
Büro	(3,80 m x 5,53 m)	=		21,01 m ²
Büro	(3,90 m x 5,53 m)	=		21,57 m ²
Büro	(3,90 m x 5,53 m)	=		21,57 m ²
Büro	(3,90 m x 5,53 m)	=		21,57 m ²
Büro	(3,90 m x 5,53 m)	=		21,57 m ²
Büro	(3,90 m x 5,53 m)	=		21,57 m ²
Büro	(3,90 m x 5,53 m)	=		21,57 m ²
Büro	(3,80 m x 5,53 m)	=		21,01 m ²
Büro	(3,90 m x 5,53 m)	=		21,57 m ²
Büro	(3,90 m x 5,53 m)	=		21,57 m ²
Büro	(14,22 m x 5,53 m)	=		78,64 m ²
	(13,30 m x 1,40 m)	=		18,62 m ²
	(6,10 m x 13,38 m)	=		81,62 m ²
Abstellraum	(3,07 m x 1,51 m)	=		4,64 m ²
Herren WC	(4,75 m x 2,76 m)	=		13,11 m ²
Damen WC	(4,75 m x 2,76 m)	=		13,11 m ²

rechts	Büro (aus Plan)				28,35 m ²	
	Büro (aus Plan)				23,24 m ²	
	Büro (aus Plan)				23,24 m ²	
	Büro (aus Plan)				23,24 m ²	
	Büro (aus Plan)				28,05 m ²	
	Büro (aus Plan)				31,05 m ²	
	Büro (aus Plan)				20,70 m ²	
	Büro (aus Plan)				20,70 m ²	
	Büro (aus Plan)				20,70 m ²	
	Büro (aus Plan)				20,70 m ²	
	Büro (aus Plan)				20,70 m ²	
	Büro (aus Plan)				20,38 m ²	
	Flur	(2,00 m x 28,00 m)	=		56,00 m ²	
Halle	(7,00 m x 7,76 m)	=		54,25 m ²		
Flur	(4,83 m x 2,00 m)	=		9,66 m ²		
	(42,50 m x 2,00 m)	=		85,00 m ²		
	(2,56 m x 5,63 m)	=		14,41 m ²		
Flur (aus Plan)				48,50 m ²		
				<u>1483,81 m²</u>	rd. 1484,00 m²	
2.OG	wie 1.OG				rd. 1484,00 m²	
3.OG	wie 1.OG, jedoch ohne Vorbau			1483,81 m ²		
	Vorbau	(7,51 m x 9,00 m)	=	<u>-67,59 m²</u>		
				1416,22 m ²	rd. 1416,00 m²	
4.OG						
vorn	Büro	(13,60 m x 6,97 m)	=	94,79 m ²		
	Abstellraum	(3,07 m x 1,51 m)	=	4,64 m ²		
	Herren WC	(4,75 m x 2,76 m)	=	13,11 m ²		
	Damen WC	(4,75 m x 2,76 m)	=	13,11 m ²		
rechts	Büro (aus Plan)			28,35 m ²		
	Büro (aus Plan)			23,24 m ²		
	Büro (aus Plan)			23,24 m ²		
	Büro (aus Plan)			23,24 m ²		
	Büro (aus Plan)			28,05 m ²		
	Büro (aus Plan)			31,05 m ²		
	Büro (aus Plan)			20,70 m ²		
	Büro (aus Plan)			20,70 m ²		
	Büro (aus Plan)			20,70 m ²		
	Büro (aus Plan)			20,70 m ²		
	Büro (aus Plan)			20,38 m ²		
	Flur	(2,56 m x 5,63 m)	=	14,41 m ²		
	Flur (aus Plan)			48,50 m ²		
				<u>448,91 m²</u>	rd. 449,00 m²	
Prüfhalle						
KG	Probenlager	(4,71 m x 12,51 m)	=	58,92 m ²		
	Steinlager	(17,76 m x 6,40 m)	=	113,58 m ²		
		(11,88 m x 6,12 m)	=	72,65 m ²		
		(-1,40 m x 2,11 m)	=	-2,95 m ²		
	Entlüftung	(2,76 m x 2,09 m)	=	5,77 m ²		
	Waschen	(2,76 m x 1,88 m)	=	5,19 m ²		
	Schrottlager	(5,71 m x 6,01 m)	=	34,26 m ²		
		(3,55 m x 6,01 m)	=	21,32 m ²		
EG	Schweißraum	(4,64 m x 7,32 m)	=	33,96 m ²		
		(4,64 m x 4,76 m)	=	22,09 m ²		
	Zerreibmasch.	(4,64 m x 4,76 m)	=	22,09 m ²		
	Härtepr.	(4,64 m x 4,76 m)	=	22,09 m ²		
	Zentralwerkstatt	(11,76 m x 25,12 m)	=	295,41 m ²		
	Be- und Entladung	(23,76 m x 17,58 m)	=	417,58 m ²		
		(5,82 m x 1,49 m)	=	8,64 m ²		
		(-3,30 m x 9,00 m)	=	-29,70 m ²		

	Dieselprüfstand	(2,82 m x 5,95 m)	=	16,76 m ²	
		(2,88 m x 5,95 m)	=	17,12 m ²	
		(5,88 m x 5,95 m)	=	34,96 m ²	
		(2,88 m x 5,95 m)	=	17,12 m ²	
		(2,88 m x 5,95 m)	=	17,12 m ²	
		(2,88 m x 4,46 m)	=	12,84 m ²	
		(2,82 m x 4,46 m)	=	12,58 m ²	
	Messraum	(2,88 m x 4,19 m)	=	12,07 m ²	
	Gerätelager	(4,64 m x 4,94 m)	=	22,92 m ²	
	Prüfung feuerf.	(23,64 m x 7,26 m)	=	171,63 m ²	
		(-5,88 m x 1,00 m)	=	-5,88 m ²	
		(12,76 m x 5,18 m)	=	66,10 m ²	
	Versuchsmessan.	(22,53 m x 20,00 m)	=	<u>450,50 m²</u>	
				1946,72 m ²	rd. 1947,00 m²
OG					
	Büro	(3,39 m x 30,00 m)	=	101,70 m ²	
		(1,37 m x 4,75 m)	=	6,51 m ²	
		(8,82 m x 4,75 m)	=	41,90 m ²	
	Teek./Umkleide	(2,88 m x 4,65 m)	=	13,39 m ²	
	WC Damen	(2,82 m x 4,65 m)	=	13,11 m ²	
	WC Herren	(2,95 m x 4,65 m)	=	13,69 m ²	
	Umkleide	(2,82 m x 4,65 m)	=	13,09 m ²	
	Büro	(29,76 m x 4,75 m)	=	141,36 m ²	
	Büro	(1,37 m x 4,75 m)	=	6,51 m ²	
	Büro	(3,39 m x 14,94 m)	=	50,65 m ²	
	WC Herren	(3,39 m x 2,57 m)	=	8,70 m ²	
		(3,39 m x 2,13 m)	=	7,22 m ²	
	Umkleide	(3,39 m x 2,45 m)	=	8,29 m ²	
	Flur	(1,25 m x 20,13 m)	=	25,16 m ²	
		(53,76 m x 1,25 m)	=	67,20 m ²	
		(1,25 m x 20,13 m)	=	<u>25,16 m²</u>	
				543,64 m ²	rd. 544,00 m²
	Bürogebäude Manderscheidtstraße 11				
KG	Archiv	10,53 m x (9,38 m + 9,86 m) / 2 =		101,25 m ²	
	Archiv	17,61 m x (6,95 m + 8,43 m) / 2 =		135,34 m ²	
	Datentechnik	(3,01 m x 4,38 m)	=	<u>13,17 m²</u>	
	Lagerflächen Manderscheidtstraße 11			249,75 m ²	rd. 250,00 m²
EG					
	Büro links	1 x (2,65 m x 5,81 m)	=	15,40 m ²	
		5 x (3,95 m x 5,81 m)	=	114,75 m ²	
		1 x (3,29 m x 5,81 m)	=	19,09 m ²	
		1 x (2,65 m x 5,73 m)	=	15,18 m ²	
		5 x (3,95 m x 5,73 m)	=	113,17 m ²	
		1 x (3,29 m x 5,73 m)	=	18,82 m ²	
	Büro rechts	1 x (2,65 m x 5,81 m)	=	15,40 m ²	
		5 x (3,95 m x 5,81 m)	=	114,75 m ²	
		1 x (3,85 m x 5,81 m)	=	22,37 m ²	
		1 x (2,65 m x 5,73 m)	=	15,18 m ²	
		4 x (3,95 m x 5,73 m)	=	90,53 m ²	
	Teeküche	(2,40 m x 5,73 m)	=	13,75 m ²	
	WC Damen	(1,85 m x 5,63 m)	=	10,42 m ²	
	WC Herren	(3,43 m x 1,80 m)	=	6,17 m ²	
		(1,06 m x 2,20 m)	=	2,33 m ²	
		(2,81 m x 1,55 m)	=	4,36 m ²	
	Flur	(26,65 m x 2,03 m)	=	54,10 m ²	
		(26,68 m x 2,06 m)	=	<u>54,96 m²</u>	
				700,72 m ²	rd. 701,00 m²

1.OG	Büro links	1 x (2,65 m x 5,81 m) =	15,40 m ²		
		5 x (3,95 m x 5,81 m) =	114,75 m ²		
		1 x (3,29 m x 5,81 m) =	19,09 m ²		
		1 x (2,65 m x 5,73 m) =	15,18 m ²		
		5 x (3,95 m x 5,73 m) =	113,17 m ²		
		1 x (3,29 m x 5,73 m) =	18,82 m ²		
		Besprechung	(5,10 m x 5,82 m) =	29,66 m ²	
	Büro rechts	1 x (2,65 m x 5,81 m) =	15,40 m ²		
		5 x (3,95 m x 5,81 m) =	114,75 m ²		
		1 x (3,85 m x 5,81 m) =	22,37 m ²		
		1 x (2,65 m x 5,73 m) =	15,18 m ²		
		4 x (3,95 m x 5,73 m) =	90,53 m ²		
			Teeküche	(2,40 m x 5,73 m) =	13,75 m ²
		WC Damen	(1,85 m x 5,63 m) =	10,42 m ²	
	WC Herren	(3,43 m x 1,80 m) =	6,17 m ²		
		(1,06 m x 2,20 m) =	2,33 m ²		
(2,81 m x 1,55 m) =		4,36 m ²			
Flur	(26,65 m x 2,00 m) =	53,30 m ²			
	(26,68 m x 2,00 m) =	53,36 m ²			
	(5,10 m x 2,00 m) =	10,20 m ²			
			738,17 m ²	rd. 738,00 m²	
2.OG	wie 1.OG			rd. 738,00 m²	
3.OG	wie 1.OG			rd. 738,00 m²	
Büroflächen Manderscheidtstraße 11				2915,00 m²	

Stellplätze

Gesamt

Büro- und Laborgebäude Langemarckstraße

23 Stk.

23 Stk.

Prüfhalle

EG Hinter Gebäude

15 Stk.

15 Stk.

Parkhaus

KG

36 Stk.

EG

28 Stk.

OG

38 Stk.

102 Stk.

EG Garagen

2 Stk.

2 Stk.

Bürogebäude Manderscheidtstraße

EG Hinter Gebäude

12 Stk.

KG Einfache Stellplätze

17 Stk.

KG Doppelparkerstellplätze

44 Stk.

73 Stk.

Zusammenfassung

Büro- und Laborgebäude

Büro- und Laborflächen

EG	1366,00 m ²
1.OG	1484,00 m ²
2.OG	1484,00 m ²
3.OG	1416,00 m ²
4.OG	449,00 m ²
	<hr/>
	6199,00 m²

Lagerflächen

KG	1158,00 m ²
UG	934,00 m ²
	<hr/>
	2092,00 m²

Hausmeisterwohnung **81,00 m²**

Stellplätze **23 Stk.**

Prüfhalle

Büroflächen **544,00 m²**

Lager- und Werkstattfl **1947,00 m²**

Stellplätze **15 Stk.**

Parkhaus

Stellplätze **102 Stk.**

Garagen **2 Stk.**

Manderscheidtstraße

Büroflächen

EG	701,00 m ²
1.OG	738,00 m ²
2.OG	738,00 m ²
3.OG	738,00 m ²
	<hr/>
	2915,00 m²

Lagerflächen

KG **250,00 m²**

Stellplätze Einzel **29 Stk.**

Stellplätze Doppelpark **44 Stk.**

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren* und das *Sachwertverfahren* oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWertV).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens 2 möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient unter anderem zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Die für die marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten und Marktpassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz und zur Überprüfung des Ertragswertes) herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Da grundsätzlich 2 Wertermittlungsverfahren zur Überprüfung der Verfahrensergebnisse durchgeführt werden sollten, werden sowohl eine Ertrags- als auch Sachwertermittlung im nachfolgenden Gutachten getätigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

3.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im *Vergleichswertverfahren* so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §24 Abs. 1 und §13 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

3.2.1 Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **zonaler** Bodenrichtwert vor. Die Abgrenzung der nach § 196 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 ImmoWertV vorgeschriebenen Bodenrichtwertzonen fasst Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zusammen. Die Bodenrichtwerte besitzen Eigenschaften, die den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der jeweiligen Zone entsprechen. Gemäß textlichen Zusatzinformationen zum Bodenrichtwert ist, unabhängig von der Zuordnung eines Grundstücks zu einer Bodenrichtwertzone, zur Wertermittlung in jedem Fall eine sachverständige Prüfung der wertrelevanten Eigenschaften und Merkmale, insbesondere des Entwicklungszustands nach § 3 und der weiteren Grundstücksmerkmale nach § 2 und §5 ImmoWertV erforderlich.

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



Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 80528 in Essen-Frillendorf, Langemarckstraße 20, Manderscheidtstraße 11, beträgt zum Stichtag 01.01.2023: **85,00 €/m²**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= gewerbliche Baufläche
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= I-V

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

Aufgrund des Ableitungsmodells sollen die Bodenrichtwerte innerhalb der jeweiligen Nutzungsarten miteinander verglichen werden. Über größere Zäsuren (z.B. Hauptverkehrsstraßen, Bahnlinien) hinweg sowie mit anderen Nutzungsarten soll ein Vergleich nicht erfolgen. Sonstige Lagekorrekturen sind modellfremd.

Bei den benachbarten Zonen handelt es sich um andere Nutzungsarten, überwiegend Wohnnutzungen. Das zu bewertende Grundstück wird in seiner Zone als mittel eingestuft. Eine Angleichung an die Nachbarzonen ist nicht gerechtfertigt.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2023 abgeleitet.

Der zonale Bodenwert lag 10 Jahre lang bei 80 €/m² und erfuhr einen Anstieg um rd. 6 % auf 85 €/m² von 2020 auf 2021. Von 2021 an stagnierte er. Es wird davon ausgegangen, dass in 2023 eine weitere Stagnation zu erwarten ist, so dass von dem zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 85 €/m² zum Wertermittlungsstichtag ausgegangen wird.

Berücksichtigung der Baulast:

Auf dem Grundstück lastet eine **Vereinigungsbaulast**. Nach Auffassung des OLG Karlsruhe (Urteil vom 06.11.1991- 1U 128/91; NJW-RR 92, 1104) ist die Belastung des Grundstücks mit einer Baulast als Sachmangel zu sehen, der zu einem Minderungsrecht führt. Im Vergleich zum Richtwertgrundstück ohne Baulast ist das zu bewertende Grundstück benachteiligt, da es sich aus baurechtlicher Sicht nicht um ein eigenständiges Grundstück handelt, sondern ein Teilgrundstück des Gesamtgrundstückes, bestehend aus auf Seite 13 aufgeführten Flurstücken (Flurstück 125/126/127). Es handelt sich vor allem um Auswirkungen bei genehmigungspflichtigen Änderungs- und Umbauarbeiten, die anderen Voraussetzungen unterliegen, wenn es sich um ein eigenständiges Grundstück handelt. In einigen Genehmigungsfällen kann die Vereinigungsbaulast auch Vorteile, bzw. Vereinfachungen nach sich ziehen.

Als Wertminderung hält die Unterzeichnerin einen Abzug von 5% vom Bodenrichtwert für angemessen:

$$85,00 \text{ €/m}^2 * 0,95 = 80,75 \text{ €/m}^2.$$

Berücksichtigung der Baugrundverhältnisse i.S. der Bodenqualität

Festzustellen ist, dass es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um eine Altlastenverdachtsfläche handelt.

Gem. Stephan Simon in GUG 5/2001 „Berücksichtigung von Umweltschadstoffen bei der Wertermittlung“ heißt es:

In der Bewertung sind also verschiedene Aspekte zu berücksichtigen und systematisch zu unterscheiden:

- 1) der Nutzungsbezug ordnungsrechtlich erforderlicher Maßnahmen (Gefahrenabwehr), die angemessen, notwendig und verhältnismäßig sein müssen;
- 2) die Abschätzung von Zusatzkosten durch eingeschränkte Nutzbarkeit, Entsorgung, Mehraufwendungen für die Gründung, Erschließbarkeit;
- 3) der merkantile Minderwert auf Grund eingeschränkter Akzeptanz »belasteter« Grundstücke.

Es wird von dem Fortbestand der jetzigen Nutzung ausgegangen (siehe auch Seite 11/12), so dass nur Punkt 3 infrage kommt.

Zu Punkt 3 wird wie folgt ausgeführt:

Der merkantile Minderwert liegt in der Minderung des Verkaufswertes einer Sache auch nach Durchführung von Reparaturen, im Falle von Umweltschäden nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen. Er kann einer Immobilie anhaften, wenn der Verdacht eines eventuell verborgen gebliebenen Schadens oder eines möglicherweise zukünftig eintretenden Schadens besteht. Dies gilt insbesondere für Belastungen unterhalb der Gefahrenschwelle, die derzeit keinen Handlungsbedarf auslösen, bei denen aber ein potentieller Käufer befürchtet, zukünftig einen Nachteil zu erleiden.

Aus Umfragen des oben genannten Verfassers bewegen sich die Abschläge in der Größenordnung von 5-20 %.

Diese oben genannte Tatsache stellt im Vergleich zu einem unbelasteten Grundstück einen Nachteil dar, der sich wertmindernd auswirkt. Es wird deshalb ein pauschaler Abzug für den psychologischen Minderwert von 5 % vorgenommen:

$$80,75 \text{ €/m}^2 * 0,95 = 76,95 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } 77,00 \text{ €/m}^2$$

3.2.2.1 Bodenwert Flurstück 75

Der Bodenwert wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2023 wie folgt geschätzt:
Erschließungsbeitrags- und abgabenfreie Grundstücksfläche:

$$5.286 \text{ m}^2 * 77,00 \text{ €/m}^2 = 407.022,00 \text{ €} \quad \text{rd. } 410.000,00 \text{ €}$$

3.2.2.2 Bodenwert Flurstück 287

Der Bodenwert wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2023 wie folgt geschätzt:
Erschließungsbeitrags- und abgabenfreie Grundstücksfläche:

$$3.917 \text{ m}^2 * 77,00 \text{ €/m}^2 = 301.609,00 \text{ €} \quad \text{rd. } \mathbf{300.000,00 \text{ €}}$$

3.2.2.3 Bodenwert Flurstück 288

Der Bodenwert wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2023 wie folgt geschätzt:
Erschließungsbeitrags- und abgabenfreie Grundstücksfläche:

$$2.491 \text{ m}^2 * 77,00 \text{ €/m}^2 = 191.807,00 \text{ €} \quad \text{rd. } \mathbf{190.000,00 \text{ €}}$$

3.2.2.4 Gesamtbodenwert Flurstücke 75, 287, 288:

Der Bodenwert wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2023 wie folgt geschätzt:
Erschließungsbeitrags- und abgabenfreie Grundstücksfläche:

$$11.694 \text{ m}^2 * 77,00 \text{ €/m}^2 = 900.438,00 \text{ €} \quad \text{rd. } \mathbf{900.000,00 \text{ €}}$$

3.3 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Es ist sodann nach dem folgenden Ertragswertmodell des Gutachterausschuss Essen vorzugehen, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2023:

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) hat ein Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen entwickelt (Stand 06.2016). Der Gutachterausschuss wertet die Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an dieses Modell aus. Das vollständige Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter dem Menüpunkt „Standardmodelle der AGVGA.NRW“ unter der Adresse www.boris.nrw.de eingesehen und heruntergeladen werden.

Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind die unten angegebenen Modellparameter zwingend zu beachten. Im Einzelfall ist die sachverständige Einschätzung der allgemeinen Marktverhältnisse und der Auswirkung der objektspezifischen wertrelevanten Gegebenheiten auf den Liegenschaftszinssatz unabdingbar (Modellkonformität).

Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p>Auf Plausibilität geprüfte Angaben der Erwerber. Zur Plausibilisierung werden die folgenden Vorschriften verwendet.</p> <p><u>Wohnfläche (WF)</u></p> <p>Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (bis maximal 15 % der Wohnfläche) sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen.</p> <p><u>Nutzfläche (NF)</u></p> <p>i.d.R. ermittelt nach der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G 2017)“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (GIF)</p>
Rohertrag	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.</p> <p><u>Wohnnutzung</u></p> <p>Die marktüblichen Erträge werden anhand des Mietspiegels 2020 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt.</p> <p><u>Gewerbliche Nutzung</u></p> <p>Auf Plausibilität geprüfte einkommende Mieten. Zur Plausibilisierung werden der Mietspiegel der immopro.meo, der Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) sowie der Mietspiegel „Büromarkt Essen“ der CUBION Immobilien AG verwendet. Kauffälle, bei denen die einkommenden Mieten wesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen, werden von der Auswertung ausgeschlossen.</p>
Bewirtschaftungskosten	<p>Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß des Grundstücksmarktberichts (Unterkapitel 8.3) angesetzt.</p>
Reinertrag	<p>Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.</p>
Terrassen	<p>Bei der Kaufpreisauswertung werden die Flächen der Terrassen vorrangig aus den Angaben der Erwerber bzw. der Baubeschreibung bis zu einer Größe von maximal 15 % der Wohnfläche verwendet. Der Mietflächenansatz erfolgt mit 25 %. Diese Regelung gilt nur für mit dem Wohngebäude verbundene Terrassen, nicht aber für davon entfernt gelegene Freisitze pp.</p>

Gesamtnutzungsdauer	Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre <u>Keine</u> ausstattungsabhängige Variation der Gesamtnutzungsdauer.
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer weitgehend nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGV-GA.NRW (Stand 06.2016) verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.
Bodenwert	Ungedämpfter Bodenwert ermittelt auf der Basis des Bodenrichtwerts, angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Selbstständig nutzbare Teillflächen und Teillflächen mit abweichender Grundstücksqualität werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt (vgl. oben „bereinigter, normierter Kaufpreis“).

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Rohertrag / Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind bzw. dem Modell des GAA Essen entsprechend die nachhaltig erzielbaren Erträge. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA. NRW verlängert. Für in diesem Modell genannte Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt. Die Restnutzungsdauern der einzelnen Gebäude wurden wie folgt ermittelt:

Büro- und Laborgebäude Langemarckstraße: 25 Jahre

Bürogebäude Manderscheidtstraße: 39 Jahre

Prüfhalle und Parkhaus: 20 Jahre

Daraus ergibt sich eine gemittelte Restnutzungsdauer bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren von **28 Jahre**.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der spezifische Liegenschaftszins des zu bewertenden Objektes wurde in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Essen sowie an bundesdurchschnittliche Untersuchungen ermittelt unter Berücksichtigung

der zur Ermittlung herangezogenen Daten und Einordnung gemäß der individuellen Eigenschaften des zu bewertenden Objektes.

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Essen liegen Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Gebäude in Essen bei 5,7 % bei einer Standardabweichung von 2,3. Für Büro / Handel liegt der Liegenschaftszinssatz bei 3,8 mit einer Standardabweichung von 0,7.

Der Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der Merkmale des Objektes sowie der aktuellen Marktsituation und der Lage für das vorliegende Objekt mit **6,0 %** geschätzt. Siehe auch Auszug aus Dipl.Ing.Tobias Gilich, Bewertung von Logistikimmobilien -im Fokus der aktuellen Marktentwicklung-, 2023:

Nach einer lang anhaltenden Hochphase kühlte sich der Immobilienmarkt zuletzt ab. Vielfach wird von Preisrückgängen und steigenden Renditen berichtet. In einzelnen Teilmärkten muss bei einer stärkeren Abwärtsbewegung auch mit einer Einschränkung der Fungibilität gerechnet werden. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Bedeutung von ESG-Kriterien ist zu erwarten, dass ältere und weniger effiziente Gebäude von dieser Entwicklung stärker betroffen sein könnten. Zugleich ist zu beachten, dass aus dem Markt abgeleitete Preis- und Renditekennzahlen infolge der abwartenden Haltung und der stärker differierenden Preisvorstellungen der Marktteilnehmer mit **größeren Unschärfen** behaftet sind. Vor diesem Hintergrund besteht das **Risiko entsprechender Wertkorrekturen**.

Bei Einzelveräußerung sind Überbaurenten, Rückbauten, etc. zu berücksichtigen, weshalb in diesem (fiktiven) Fall der Liegenschaftszinssatz mit 6,5 % angesetzt wird.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstö-

rungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

3.3.1 Ertragswert der bebauten Grundstücke

Das Objekt Langemarckstraße 20 / Manderscheidtstraße 11 ist komplett leerstehend.

Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Modell des Gutachterausschuss Essen von der **marktüblich erzielbaren Miete** auszugehen. Abzustellen ist dabei grundsätzlich auf die *ortsübliche Vergleichsmiete* als Grund- oder **Nettokaltmiete**, wie sie bei der heutigen mietvertraglichen Praxis zur Regel geworden ist. Die Nettokaltmiete ist der Mietzins ohne Betriebskosten. Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete durch Umlagen erhoben werden.

Bei Gewerbeimmobilien ist grundsätzlich zu prüfen, ob die derzeitige Nutzung sinnvoll und rentierlich ist, d.h. ob ein Bedarf an dem Standort besteht, oder ob durch eine Nutzungsänderung eine wirtschaftlichere Verwertung der Immobilie erreicht werden kann. Für die Wertermittlung ist grundsätzlich auf die wirtschaftlich vernünftigste Nachfolgenutzung abzustellen.

Die vorgegebene Nutzung als Lagerhalle mit Büro- und Ausstellungsflächen kann als nachhaltig eingestuft werden.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Büro- und Ausstellungsflächen

Die Höhe von Büromieten hängt insbesondere ab von: Lage, Parkmöglichkeiten, zeitgemäßes Erscheinungsbild, Ausstattung, Nutzungswert, Aufteilung.

Zur allgemeinen Marktlage für Büroflächen ist anzumerken, dass unterschieden werden muss zwischen Bestandsobjekten in mittleren bis mäßigen Lagen und Neubauten in guten Lagen. Die Spitzenmieten für Büroflächen sind relativ stabil in Essen, die Nachfrage in diesem Bereich ist gegeben. Für Bestandsobjekte vor Allem innerhalb von Gewerbegebieten ist die Nachfrage mäßig, Leerstände finden sich vor allem in diesem Bereich.

Allgemeine Lage, sh. Fa. Cubion, Büromarkt Ruhrgebiet 2022/23 für Essen:

AUSBLICK

Für 2023 ist in Essen ein weiterhin stabiler Büro-
markt zu erwarten, mit einer Vermietungsleistung
im Bereich des Vorjahres. Die Nachfrage zum
Jahresstart ist zufriedenstellend. Die Durch-
schnittsmiete könnte im Jahresverlauf sinken, da
im Bestand auch günstiger bepreiste Flächen ver-
mietet werden und relativ wenig neu gebaut wird.
Die Entwicklung der realisierten Spitzenmiete ist
davon abhängig, ob 2023 vertatete Mietverträge in
den Top-Neubauprojekten zustande kommen. Ist
das der Fall, so wird auch die Spitzenmiete neue
Höchststände erreichen. Die Leerstandsquote
sollte ihrem Höchststand überwunden haben
und müsste entsprechend im Jahresverlauf
leicht sinken.

Mietspannen div. Marktbeobachter:

Cubion, Büromarkt Ruhrgebiet 2022/23 für Essen:



RDM-Preisspiegel 2023 für Essen:

Einfache Lage:	7,50 €/m ²
Mittlere Lage:	9,50 €/m ²
Gute Lage:	13,50 €/m ²

Mietspiegel IVD 2023 für Essen:

Einfacher Nutzungswert:	4,00 €/m ²
Mittlerer Nutzungswert:	5,50 €/m ²
Guter Nutzungswert:	11,00 €/m ²

Gewerbemietenspiegel immopromeo 2023 (Grundstücksbörse Ruhr e.V.) für Essen:

Einfache Bürolagen	5,00 – 6,50 €/m ²
Mittlere Bürolagen	6,00 – 9,00 €/m ²
Bevorzugte Bürolagen	7,00 – 14,00 €/m ²

Labor- und Bürogebäude Langemarckstraße 20

Aufgrund der zuvor beschriebenen Merkmale vor allem bezüglich der Lage innerhalb eines Gewerbegebietes sowie des Ausstattungsstandards wird von einem Mietzins von **6,50 € / m²** für die Büro- und Laborflächen (incl. Flure, Nebenflächen und Sanitäreanlagen) ausgegangen.

Bürotrakt in der Prüfhalle

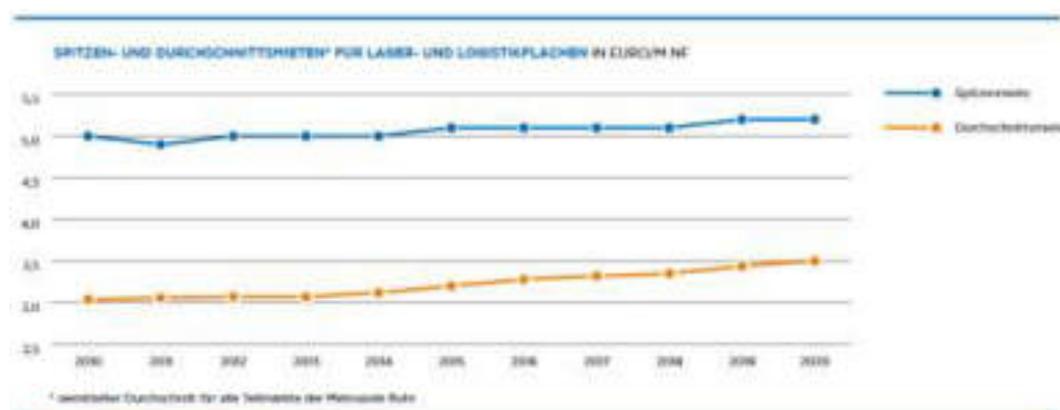
Aufgrund der zuvor beschriebenen Merkmale vor allem bezüglich der einfachen Lage innerhalb eines Gewerbegebietes sowie des Ausstattungsstandards wird von einem Mietzins von **5,50 € / m²** für die Büroflächen (incl. Flure, Nebenflächen und Sanitäreanlagen) ausgegangen.

Bürogebäude Manderscheidtstraße 11

Aufgrund der zuvor beschriebenen Merkmale vor allem bezüglich der Lage innerhalb eines Gewerbegebietes sowie des Ausstattungsstandards wird von einem Mietzins von **7,50 € / m²** für die Büroflächen (incl. Flure, Nebenflächen und Sanitäreanlagen) ausgegangen.

Lagerflächen

Immobilienmarkbericht Ruhr, Metropole Ruhr Business in Zusammenarbeit mit der Bulwiengesa AG



Immopromeo 2023 (Grundstücksbörse Ruhr e.V.):

Altbauhallen eingeschossig:	3,00 € bis 3,50 €/m ²
Hallen bis 10 Jahre alt eingeschossig:	3,50 € bis 4,50 €/m ²
Hallen bis 5 Jahre alt eingeschossig:	4,50 € bis 5,70 €/m ²

Markbericht Industrial port 2022:

Lagerflächen, Ausstattung C:	3,20/3,45 €/m ²
Lagerflächen, Ausstattung B:	4,50/4,40 €/m ²
Lagerflächen, Ausstattung A:	4,70/5,00 €/m ²

Siehe auch nachfolgende Einordnung des Marktberichtes:

Lagerhallen dienen primär der Einlagerung von Waren. Sie haben häufig eine niedrige Deckenhöhe und weisen nur eine begrenzte Anzahl von ebenerdigen Toren oder Rampen auf.

	Ausstattungs-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	8,5m oder mehr	6,0m bis unter 8,5m	unter 6,0m
Bodentraglast	5,0/m ² oder mehr	4,0/m ² bis unter 5,0/m ²	unter 4,0/m ²
Tore	mindestens 1 Tor pro 1.000m ² Hallenfläche	mindestens 1 Tor pro 2.500m ² Hallenfläche	weniger als 1 Tor pro 2.500m ² Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierflächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	TageslichtdurchLichtkuppeln und Fensterbänder	TageslichtdurchLichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

Median der Marktmieten für Essen (2022)

Ausstattungs-klasse	Miete ¹	Durchschnitt ¹	Abweichung ²	Standardabwe. ³
Lagerflächen A	4,70 €	5,00 €	-6,0 %	±17,2 %
Lagerflächen B	4,50 €	4,40 €	+2,3 %	±17,6 %
Lagerflächen C	3,20 €	3,45 €	-7,2 %	±21,2 %

Labor- und Bürogebäude Langemarckstraße 20

Die Lagerflächen befinden sich überwiegend im Kellergeschoss und sind nur durch einen Aufzug zu erreichen. Es wird von einem Mietzins von **3,00 € / m²** für die Lagerflächen (incl. Flure, Nebenflächen und Sanitäreanlagen) ausgegangen.

Prüfhalle

Die Prüfhalle ist großzügig ausgelegt, die Andienungsmöglichkeit ist jedoch aufgrund der Durchfahrt und der begrenzten Rangiermöglichkeit eingeschränkt. Es wird hier aufgrund des Ausstattungsstandards sowie der Anfahrtsmöglichkeit von einem Mietzins von **3,50 € / m²** für die Werkstatt- und Lagerflächen ausgegangen.

Bürogebäude Manderscheidtstraße 11

Die Lagerflächen befinden sich im Kellergeschoss und sind über die Tiefgarage zu erreichen. Die Einfahrtshöhe ist jedoch eingeschränkt, so dass die Anlieferung nur mit Pkws erfolgen kann. Es wird hier aufgrund des Ausstattungsstandards sowie der Anfahrtsmöglichkeit von einem Mietzins von **3,00 € / m²** für die Lagerflächen ausgegangen.

Stellplätze

Bei den Stellplätzen zur Langemarckstraße 20 handelt es sich um Einzelstellplätze, welche über eine Schrankenanlage eingefriedet sind. Für die Vermietung kann aufgrund der eingeschränkten Parkmöglichkeiten in der Nähe mit einem Mietzins von ca. **20 € / m²** gerechnet werden.

Hinter der Prüfhalle, hinter dem Bürogebäude an der Manderscheidtstraße sowie im Parkhaus und der Tiefgarage befinden sich weitere Einzelstellplätze, bei denen ebenfalls ein Mietzins von **20 €/Stellplatz** erzielt werden kann.

In der Tiefgarage befinden sich Doppelparkerstellplätze. Aufgrund der eingeschränkten Flexibilität wird hier mit einem Mietzins von **15 €/Stellplatz** gerechnet.

3.3.1.1 Ertragswert Flurstück 75, fiktiv

Das Flurstück 75 ist mit einem U-förmigen Labor- und Bürogebäude bebaut. Ein kleiner Teil der Prüfhalle steht auch auf dem Flurstück.

Einzelflächen:

Flurstück 75 (Langemarckstraße 20)

Büro- und Laborflächen	6.199,00m ² *	6,50 €/m ² =	40293,50 €/Monat =	483.522,00 €
Hausmeisterwohnung	81,00m ² *	6,00 €/m ² =	486,00 €/Monat =	5.832,00 €
Lager- und Werkstattflächen	2.092,00m ² *	3,00 €/m ² =	6276,00 €/Monat =	75.312,00 €
Stellplätze	23 Stk. *	20,00 €/Stk. =	460,00 €/Monat =	<u>5.520,00 €</u>
				570.186,00 €

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt 570.186,00 €

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:

3,00 % des Rohertrages - 17.105,58 €

Instandhaltungsaufwendungen:

12,20 € / m² Büro und Laborfläche

92,00 € /Stk. Einstellplatz

3,66 € / m² Nutzfläche

in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

sowie eigener Erfahrungswerte bei:

6280,00 m² Büro- und Laborfläche - 86.388,72 €

23 Stk. Einstellplätze

2092,00 m² Nutzfläche

Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

4,0 % der gewerblichen Erträge

Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen - 22.807,44 €

- 126.301,74 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 126.301,74 €

Jährlicher Reinertrag 443.884,26 €

Reinertrag des Bodens

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

6,50 % * 410.000,00 € - 26.650,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen 417.234,26 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 25 Jahre

Vervielfältiger * 12,2

bei 25 Jahren Restnutzungsdauer

6,50 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 5.089.423,50 €

Bodenwert + 410.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks **5.499.423,50 €**

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert	5.499.423,50 €
- Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungen	<u>- 500.000,00 €</u>
	4.999.423,50 €

Ertragswert insgesamt **rd. 5.000.000,00 €**

3.3.1.2 Ertragswert Flurstück 287, fiktiv

Das Flurstück 287 ist mit einer Prüfhalle mit Büroräumen und einem Parkhaus bebaut.

Flurstück 287 (Prüfhalle und Parkhaus)

Büro- und Laborflächen	544,00m ² *	5,50 €/m ² =	2992,00 €/Monat =	35.904,00 €
Lager- und Werkstattflächen	1.947,00m ² *	3,50 €/m ² =	6814,50 €/Monat =	81.774,00 €
Stellplätze Prüfhalle	15 Stk. *	20,00 €/Stk. =	300,00 €/Monat =	3.600,00 €
Stellplätze Parkhaus	102 Stk. *	20,00 €/Stk. =	2040,00 €/Monat =	24.480,00 €
Parkhaus Garagen	2 Stk. *	40,00 €/Stk. =	80,00 €/Monat =	<u>960,00 €</u>
				146.718,00 €

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt 146.718,00 €

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:

3,00 % des Rohertrages - 4.401,54 €

Instandhaltungsaufwendungen:

12,20 € / m² Büro und Laborfläche

92,00 € /Stk. Einstellplatz

3,66 € / m² Nutzfläche

in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

sowie eigener Erfahrungswerte bei:

544,00 m² Büro- und Laborfläche - 24.710,82 €

119 Stk. Einstellplätze

1947,00 m² Nutzfläche

Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

4,0 % der gewerblichen Erträge

Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen - 5.868,72 €

- 34.981,08 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 34.981,08 €

Jährlicher Reinertrag 111.736,92 €

Reinertrag des Bodens

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

6,50 % * 300.000,00 €

- 19.500,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen

92.236,92 €

Ertrag der baulichen Anlagen	92.236,92 €
Restnutzungsdauer des Gebäudes: 20 Jahre	
Vervielfältiger	* 11,02
bei 20 Jahren Restnutzungsdauer 6,50 % Liegenschaftszinssatz	
Ertragswert der baulichen Anlagen	1.016.358,62 €
Bodenwert	+ 300.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	1.316.358,62 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert	1.316.358,62 €
- Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungen	<u>- 50.000,00 €</u>
	1.266.358,62 €

Ertragswert insgesamt **rd. 1.270.000,00 €**

3.3.1.3 Ertragswert Flurstück 288, fiktiv

Das Flurstück ist mit einem Bürogebäude und einer Tiefgarage bebaut. Bei getrennter Veräußerung können die Stellplätze im KG nur als Lagerfläche genutzt werden, da die Zufahrt über das Parkhaus auf dem Nachbargrundstück erfolgt.

Flurstück 288 (Bürogebäude Manderscheidtstraße 11)

Büroflächen	2.915,00m ² *	7,50 €/m ² =	21862,50 €/Monat =	262.350,00 €
Lagerflächen	250,00m ² *	3,00 €/m ² =	750,00 €/Monat =	9.000,00 €
Lagerfläche anstelle Tiefgarageneinstellplätze	935,00m ² *	2,00 €/m ² =	1870,00 €/Monat =	<u>22.440,00 €</u>
				293.790,00 €

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt 293.790,00 €

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:	
3,00 % des Rohertrages	- 8.813,70 €
Instandhaltungsaufwendungen:	
12,20 € / m ² Bürofläche	
3,66 € / m ² Nutzfläche	
in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:	
sowie eigener Erfahrungswerte bei:	
2915,00 m ² Bürofläche	- 39.900,10 €
1185,00 m ² Nutzfläche	
Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:	
4,0 % der gewerblichen Erträge	
Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen	<u>- 11.751,60 €</u>
	- 60.465,40 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 60.465,40 €
 Jährlicher Reinertrag 233.324,60 €

Jährlicher Reinertrag	233.324,60 €
Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)	
Liegenschaftszinssatz * Bodenwert	
6,50 % * 190.000,00 €	<u>- 12.350,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen	220.974,60 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes:	39 Jahre	
Vervielfältiger		* 14,07
bei 39 Jahren Restnutzungsdauer		
6,50 % Liegenschaftszinssatz		

Ertragswert der baulichen Anlagen	3.108.007,75 €
Bodenwert	<u>+ 190.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	3.298.007,75 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert	3.298.007,75 €
- Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungen	<u>- 100.000,00 €</u>
	3.198.007,75 €

Ertragswert insgesamt **rd. 3.200.000,00 €**

3.3.1.4 Ertragswert Flurstücke 75, 287, 288 (Gesamtveräußerung)

Büro- und Laborflächen

Langemarckstraße 20	6.199,00m ² *	6,50 €/m ² =	40293,50 €/Monat =	483.522,00 €
Prüfhalle	544,00m ² *	5,50 €/m ² =	2992,00 €/Monat =	35.904,00 €
Manderscheidtstraße 11	2.915,00m ² *	7,50 €/m ² =	21862,50 €/Monat =	262.350,00 €
	9.658,00m ²			

Hausmeisterwohnung	81,00m ² *	6,00 €/m ² =	486,00 €/Monat =	5.832,00 €
	9.739,00m ²			

Lager- und Werkstattflächen

Langemarckstraße	2.092,00m ² *	3,00 €/m ² =	6276,00 €/Monat =	75.312,00 €
Prüfhalle	1.947,00m ² *	3,50 €/m ² =	6814,50 €/Monat =	81.774,00 €
Manderscheidtstraße	250,00m ² *	3,00 €/m ² =	750,00 €/Monat =	9.000,00 €
	4.289,00m ²			

Stellplätze

Langemarckstraße 20	23 Stk. *	20,00 €/Stk. =	460,00 €/Monat =	5.520,00 €
Prüfhalle	15 Stk. *	20,00 €/Stk. =	300,00 €/Monat =	3.600,00 €
Parkhaus Einzelstellplätze	102 Stk. *	20,00 €/Stk. =	2040,00 €/Monat =	24.480,00 €
Parkhaus Garagen	2 Stk. *	40,00 €/Stk. =	80,00 €/Monat =	960,00 €
Manderscheidtstraße Tiefgarage Einzelstellplätze	29 Stk. *	20,00 €/Stk. =	580,00 €/Monat =	6.960,00 €
Manderscheidtstraße Tiefgarage Doppelparkerstellplätze	44 Stk. *	15,00 €/Stk. =	660,00 €/Monat =	<u>7.920,00 €</u>
	215 Stk.			1.003.134,00 €

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt 1.003.134,00 €

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht:

3,00 % des Rohertrages - 30.094,02 €

Instandhaltungsaufwendungen:

12,20 € / m² Büro und Laborfläche

92,00 € /Stk. Einstellplatz

3,66 € / m² Nutzfläche

in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

sowie eigener Erfahrungswerte bei:

9739,00 m² Büro-, Labor- und Wohnfläche - 154.293,54 €

215 Stk. Einstellplätze

4289,00 m² Nutzfläche

Mietausfallwagnis gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen:

4,0 % der gewerblichen Erträge

Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen - 40.125,36 €

- 224.512,92 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 224.512,92 €

Jährlicher Reinertrag 778.621,08 €

Reinertrag des Bodens

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

6,00 % * 1.003.134,00 € - 60.188,04 €

Ertrag der baulichen Anlagen 718.433,04 €

gemittelte RND der Gebäude: 28 Jahre

Vervielfältiger * 13,41

bei 28 Jahren Restnutzungsdauer

6,00 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 9.631.313,33 €

Bodenwert + 900.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 10.531.313,33 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger Ertragswert 10.531.313,33 €

- Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungen - 550.000,00 €

9.981.313,33 €

Ertragswert insgesamt rd. 9.980.000,00 €

3.4 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2023:

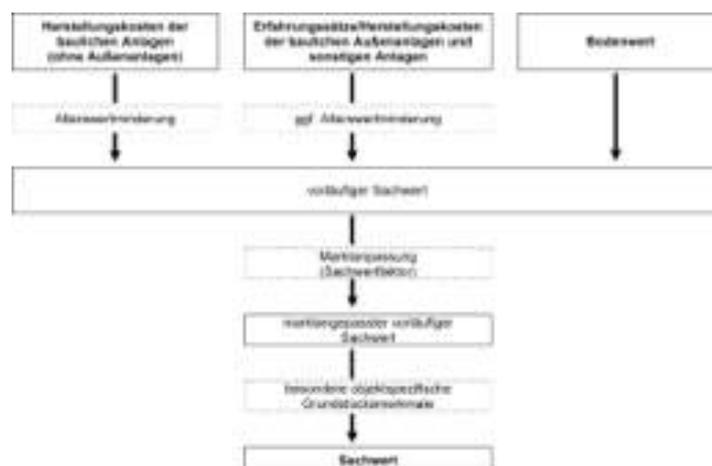
„Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

a) Struktur des Sachwertverfahrens

Die Marktanpassung ist auf den schadenfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert (einschließlich Bodenwert) anzuwenden. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 2 ImmoWertV sind noch nicht berücksichtigt.

b) Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten Sachwert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zugeschlagen.

c) Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eckgrundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch) sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.



Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist der Anlage 4 ImmoWert V, NHK 2010 entnommen. Die Normalherstellungskosten werden ermittelt u.a. nach Objektarten, Ausführungsstandards, Größe und anderen Abweichungen. Die Normalherstellungskosten werden mittels Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den Qualitätsstichtag hochgerechnet. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

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

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 2023 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Den Auswertungen des Gutachterausschusses lag eine Gesamtnutzungsdauer der Gebäudesubstanz von 60 Jahren zugrunde.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Siehe unter Ertragswertermittlung.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

3.4.1 Sachwert Flurstücke 75, 287, 288 (Gesamtveräußerung)Büro- und Laborgebäude

Bruttogrundfläche 11078,00 m²

Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)
im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100) 700,00 €/m²

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 1,779

Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)
am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,779 1245,30 €/m²

Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)
Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
11078,00 m² x 1245,30 €/m² 13.795.433,40 €

Wertminderung wegen Alters (linear)

Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Restnutzungsdauer 25 Jahre

Restwert: Herstellungswert = 13.795.433,40 € * 0,417 = 5.748.097,25 €

Prüfhalle

Bruttogrundfläche 3238,00 m²

Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)
im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100) 650,00 €/m²

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 1,779

Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)
am Wertermittlungsstichtag, NHK 2010 x 1,779 1156,35 €/m²

Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)
Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
3238,00 m² x 1156,35 €/m² 3.744.261,30 €

Wertminderung wegen Alters (linear)

Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Restnutzungsdauer 20 Jahre

Restwert: Herstellungswert = 3.744.261,30 € * 0,333 = 1.248.087,10 €

Gebäudewert 1.248.087,10 €

Parkhaus

Bruttogrundfläche 1884,00 m²

Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)
im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100) 480,00 €/m²

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag 1,779

Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)
am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,779 853,92 €/m²

Herstellungswert am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK)
Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
1884,00 m² x 853,92 €/m² 1.608.785,28 €

Wertminderung wegen Alters (linear)

Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Restnutzungsdauer 20 Jahre

Restwert: Herstellungswert = 1.608.785,28 € * 0,333 = 536.261,76 €

Gebäudewert 536.261,76 €

Wert der besonderen Bauteile + 60.000,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen
(incl. Baunebenkosten) 596.261,76 €

Bürogebäude

Bruttogrundfläche 4964,00 m²

Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)
im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100) 1175,00 €/m²

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag 1,779

Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)
am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 x 1,779 2090,33 €/m²

Herstellungswert am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK)
Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
4964,00 m² x 2090,33 €/m² 10.376.373,30 €

Wertminderung wegen Alters (linear)

Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Restnutzungsdauer 39 Jahre

Restwert: Herstellungswert = 10.376.373,30 € * 0,650 = 6.744.642,65 €

Gebäudewert 6.744.642,65 €

Zusammenstellung der Einzelwerte

Büro- und Laborgebäude	5.748.097,25 €
Prüfhalle	1.248.087,10 €
Parkhaus	596.261,76 €
Bürogebäude	<u>6.744.642,65 €</u>
	14.337.088,76 €
Wert der Außenanlagen	150.000,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (inkl. Baunebenkosten)	14.487.088,76 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks	900.000,00 €
 Vorläufiger Sachwert insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)	 15.387.088,76 €

Marktanpassung:

Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist nicht mit den durchschnittlichen Marktpreisen identisch. Es muss an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden keine Sachwertfaktoren für vergleichbare Grundstücke ermittelt. Bei Büro- und Logistikimmobilien in guter Gewerbelage liegen die Verkaufspreise erfahrungsgemäß im Bereich des vorläufigen Sachwertes bei guter Bausubstanz und funktional guten Raumzusammenhängen.

Der in 2022/2023 stark gestiegene Baupreisindex ist bei der Ableitung der Sachwertfaktoren noch nicht berücksichtigt worden und ist ein reduzierender Faktor.

Die Wertminderung für anstehende Instandsetzungsarbeiten wurde mit insgesamt **550.000,00 €** geschätzt. Es handelt sich hierbei jedoch um die geschätzte Wertminderung, die nur pauschal geschätzt werden konnte, so dass hier ein Unsicherheitsfaktor gegeben ist.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und enormen Erhöhungen der Energiekosten zurzeit eine Verunsicherung im Immobilienmarkt zu beobachten ist. Nach einem kontinuierlichen Preisanstieg in den letzten Jahren gehen die Marktbeobachter von einer Stagnation bzw. leichtem Preisabfall aus.

Aufgrund der beschriebenen Eigenschaften wird für das zu bewertende Objekt der Sachwertfaktor mit 0,70 geschätzt.

Vorläufiger Sachwert 15.387.088,76 € x 0,70 =	10.770.962,13 €
---	-----------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungen	<u>- 550.000,00 €</u>
	10.220.962,13 €

Marktangepasster Sachwert**rd. 10.220.000,00 €**

3.5 Ableitung der Verkehrswerte und der Einzelwerte

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. §6 Abs.4 ImmoWertV.

Zur Bestimmung der dem jeweiligen Verfahrenswert beizumessenden Gewichtung sind die Regeln maßgebend, die für die Verfahrenswahl gelten. Ein Verfahrensergebnis ist demnach umso gewichtiger, je mehr ein Verfahren den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht zu dem das Bewertungsobjekt gehört und je zuverlässiger die für eine marktkonforme Anwendung des Verfahrens erforderlichen Wertansätze und insbesondere die verfahrensbezogenen Sachwertfaktoren (Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor) aus dem arten- und ortsspezifischen Grundstücksteilmarkt abgeleitet wurden.

Auf dem Flurstück 288 (Manderscheidtstraße 11) befindet sich ein viergeschossiges Bürogebäude mit Tiefgarage. Auf dem Flurstück 287 wurde ein Parkhaus und eine Halle mit Bürotrakt errichtet. Die Zufahrt zur Tiefgarage des Bürogebäudes ist nur über das Parkhaus auf Flurstück 287 möglich. Die Halle mit Bürotrakt befindet sich zu einem Teil auch auf Flurstück 75. Hier befinden sich auch die Einfahrten zur Halle. Auf dem Flurstück 75 steht ein vier- bis fünfgeschossiges U-förmig angelegtes Büro- und Laborgebäude. Die gesamte Wärmeversorgung aller zu bewertenden Gebäude erfolgt über eine zentrale Heizungsversorgung, welche sich im Kellergeschoss der Halle befindet und dem Energieversorger gehört.

Bei getrennter Veräußerung der einzelnen Flurstücke kann die Tiefgarage des Bürogebäudes Manderscheidtstraße nicht mehr genutzt werden. Die Kellerflächen wären nur als Lagerfläche möglich. Es handelt sich somit um eine wirtschaftliche Einheit.

Aus diesem Grund wird ein gemeinsamer Verkehrswert und einzelne fiktive Verkehrswerte ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsobjekte werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich aus den in Abschnitt 3.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen vorrangig am Ertragswert orientieren. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Nutzflächen, Ertrag, Liegenschaftszinssatz) sind darüber hinaus mit größerer Sicherheit abgeleitet, als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Sachwertfaktor).

3.5.1 Verkehrswert Flurstück 75, fiktiv

Es handelt sich hier um ein U-förmig angelegtes vier- bis fünfgeschossiges Büro- und Laborgebäude mit Untergeschoss und Kellergeschoss. Das Gebäude wurde ca. 1977 errichtet und in 2006 in Teilbereichen modernisiert und ausgebaut. So wurde das Foyer sowie die Kantine modernisiert und im Bereich der Kantine ein eingeschossiger Anbau als Kantinenerweiterung errichtet. Insgesamt wurden ca. 6.200 m² Büro- und Laborfläche ermittelt. Die Lagerflächen belaufen sich auf 2.092 m². Eine Hausmeisterwohnung von ca. 81 m² ist ebenfalls vorhanden. Weiterhin stehen noch 23 Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung. Die Grundstücksgröße beträgt 5.286,00 m².

Ertragswert des Grundstücks: **5.000.000,00 €**

Der fiktive Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 45141 Essen, Langemarckstraße 20, Gemarkung Frillendorf, Flur 5, Flurstück 75, wird zum Wertermittlungstichtag 20.06.2023 mit gerundet **5.000.000,00 €**

in Worten: Fünf Millionen Euro geschätzt.
(Rohertragsvervielfältiger: 8,77).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung für noch zu tätige Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt ca. 500.000,00 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 5.500.000,00 € (Rohertragsvervielfältiger: 9,64).

3.5.2 Verkehrswert Flurstück 287, fiktiv

Auf dem Flurstück 287 befindet sich eine Halle mit einem Bürotrakt im Obergeschoss sowie einem Kellergeschoss. Das Gebäude wurde ca. 1977 errichtet und befindet sich in einem baujahrstypischen Zustand mit Instandsetzungsbedarf. Ein Teilbereich der Halle sowie die Zufahrten befinden sich auch auf Flurstück 75. Die Büroflächen wurden mit ca. 544 m² ermittelt. Die Nutzflächen betragen ca. 1.947 m². Hinter dem Gebäude befinden sich außerdem 15 Stellplätze.

Des Weiteren steht auf dem Flurstück 287 ein Parkhaus mit Kellergeschoss und einem Oberdeck. Im Erdgeschoss sind noch 2 Garagen untergebracht. Insgesamt sind 102 Stellplätze vorhanden.

Die Grundstücksgröße beträgt 3.917,00 m².

Ertragswert des Grundstücks: **1.270.000,00 €**

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 45141 Essen, Langemarckstraße 20, Manderscheidtstraße 11, Gemarkung Frillendorf, Flur 5, Flurstück 287, wird zum Wertermittlungstichtag 20.06.2023 mit gerundet **1.270.000,00 €**

in Worten: Eine Million zweihundertsiebzigtausend Euro geschätzt.
(Rohertragsvervielfältiger: 8,66).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt ca. 50.000,00 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 1.320.000,00 € (Rohertragsvervielfältiger: 8,97).

3.5.3 Verkehrswert Flurstück 288, fiktiv

Es handelt sich hier um ein viergeschossiges Bürogebäude mit Flachdach. Das Gebäude wurde ca. 2002 errichtet und befindet sich in einem baujahrstypischen Zustand ohne sichtbare Mängel. Im Kellergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit insgesamt 29 Einzelstellplätzen sowie 44 Doppelparkerstellplätzen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt nur über das auf dem Nachbargrundstück liegende Parkhaus. Bei getrennter Veräußerung können die Stellplatzflächen nur als Lagerfläche genutzt werden. Daraus ergibt sich eine Nutzfläche von 250 m² bestehender Lagerfläche und der Lagerfläche (ehemals Stellplätze) von 935 m² gleich 1.185 m². Die Büroflächen wurden mit 2.915 m² ermittelt. Die Grundstücksgröße beträgt 2.491,00 m².

Ertragswert des Grundstücks: **3.200.000,00 €**

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 45141 Essen, Manderscheidtstraße 11, Gemarkung Frillendorf, Flur 5, Flurstück 288, wird zum Wertermittlungstichtag 20.06.2023 mit gerundet **3.200.000,00 €**

in Worten: Drei Millionen zweihunderttausend Euro geschätzt.
(Rohertragsvervielfältiger: 10,89).

3.5.4 Verkehrswert bei Gesamtveräußerung Flurstück 75, 287 und 288

Ertragswert der Grundstücke: **9.980.000,00 €**

Sachwert der Grundstücke: **10.220.000,00 €**

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse berechnet sich der Verkehrswert vorrangig am Ertragswert mit $\frac{3}{4}$ Gewichtung und $\frac{1}{4}$ Gewichtung des Sachwertes = **10.000.000,00 €**

Der Verkehrswert für die bebauten Grundstücke in 45141 Essen, Langemarckstraße 20, Manderscheidtstraße 11, Gemarkung Frillendorf, Flur 5, Flurstücke 75, 287 und 288, wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2023 mit gerundet

10.000.000,00 €

in Worten: Zehn Millionen Euro geschätzt.

(= rd. 712 €/ m² bei 14.028 m² Nutzfläche insgesamt, Rohertragsvervielfältiger: 9,97)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt ca. 550.000,00 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 10.550.000,00 € (Rohertragsvervielfältiger: 10,52).

Mülheim a.d. Ruhr, 04.09.2023

Dipl.-Ing. Eva Höffmann -Dodel

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

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

Anlagen: Literaturverzeichnis, Grundrisse, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, textliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Anlage 1

4. Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsg. mbH, Köln, 9. Aufl. 2020.

Sprengnetter:

Immobilienbewertung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig, (Loseblattsammlung) Bände I – XVI.

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939)

BauNVO: Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.1006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

Sachwertrichtlinie – SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 (BAnz AT vom 18.10.2012)

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

Ertragswertrichtlinie – EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12.11.2015

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR) in der Fassung vom 18. Juli 2007

WoFIV: Wohnflächenverordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

BetrKV: Betriebskostenverordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958).

DIN 283: Teil 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Febr. 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

II BV: Zweite Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, 2178), zuletzt geändert d. Artikel 78, Abs. 2, d. Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S.2614).

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

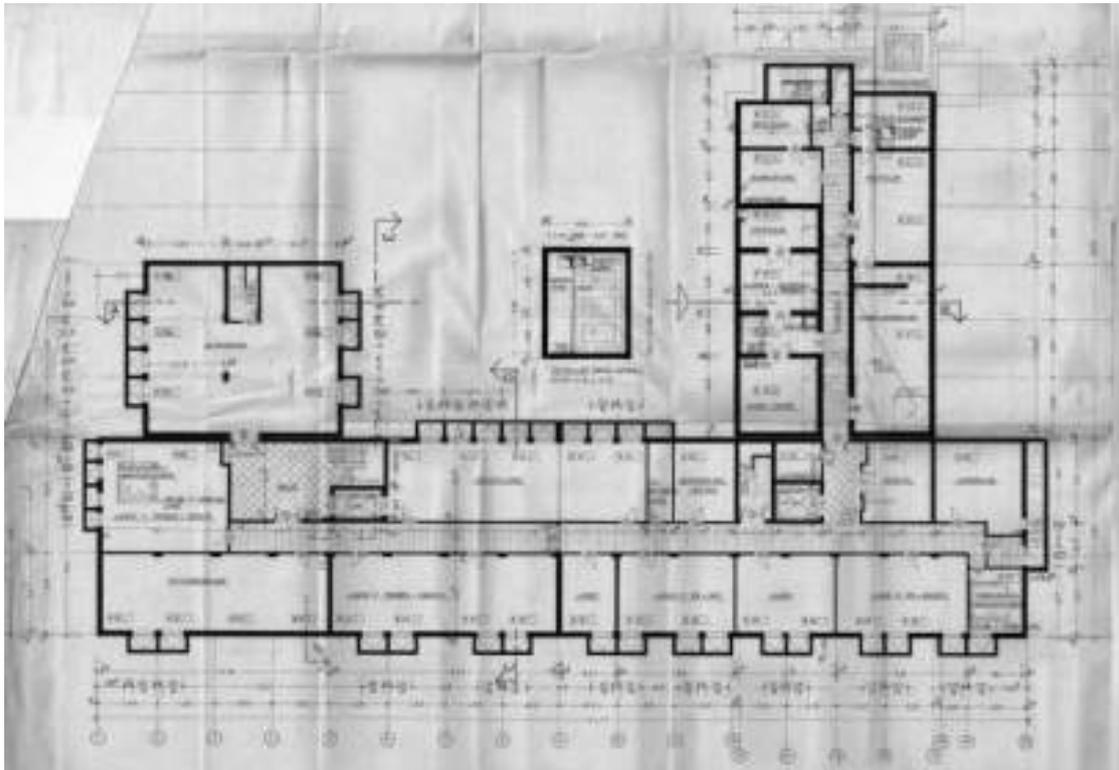
Baukosten 2018, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen. Stand 2012/2013.

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

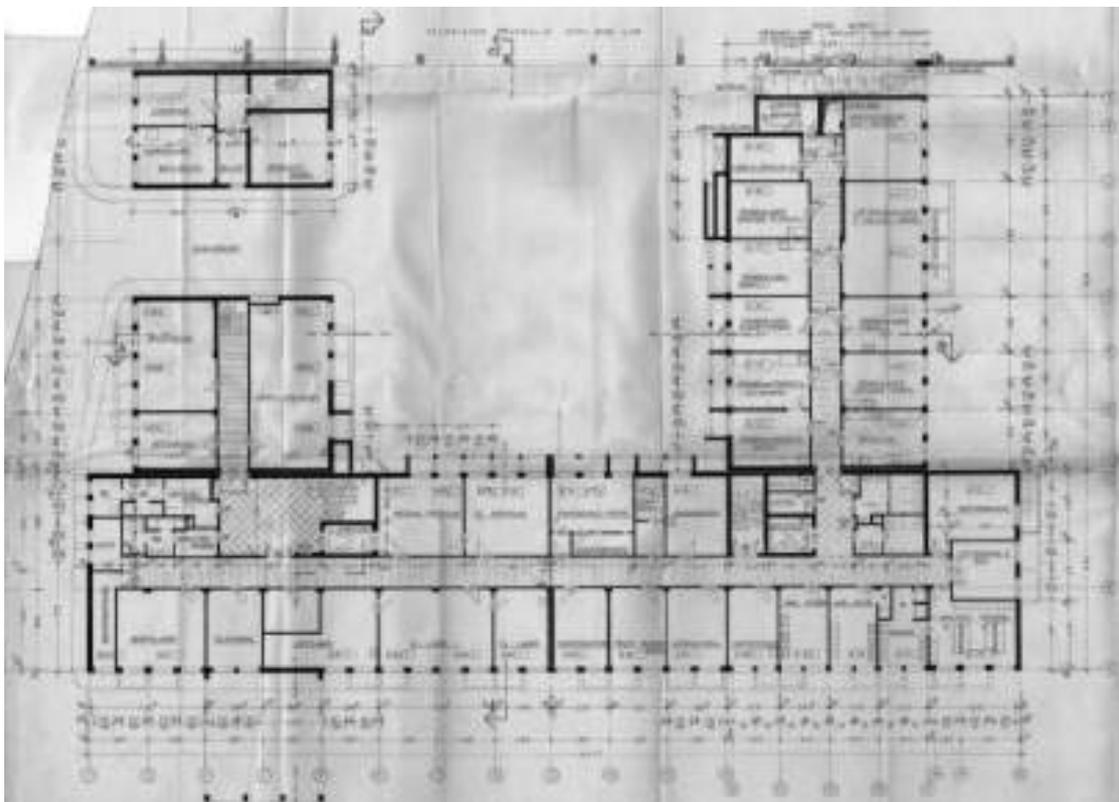
Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2

Labor- und Bürogebäude Langemarckstraße 20



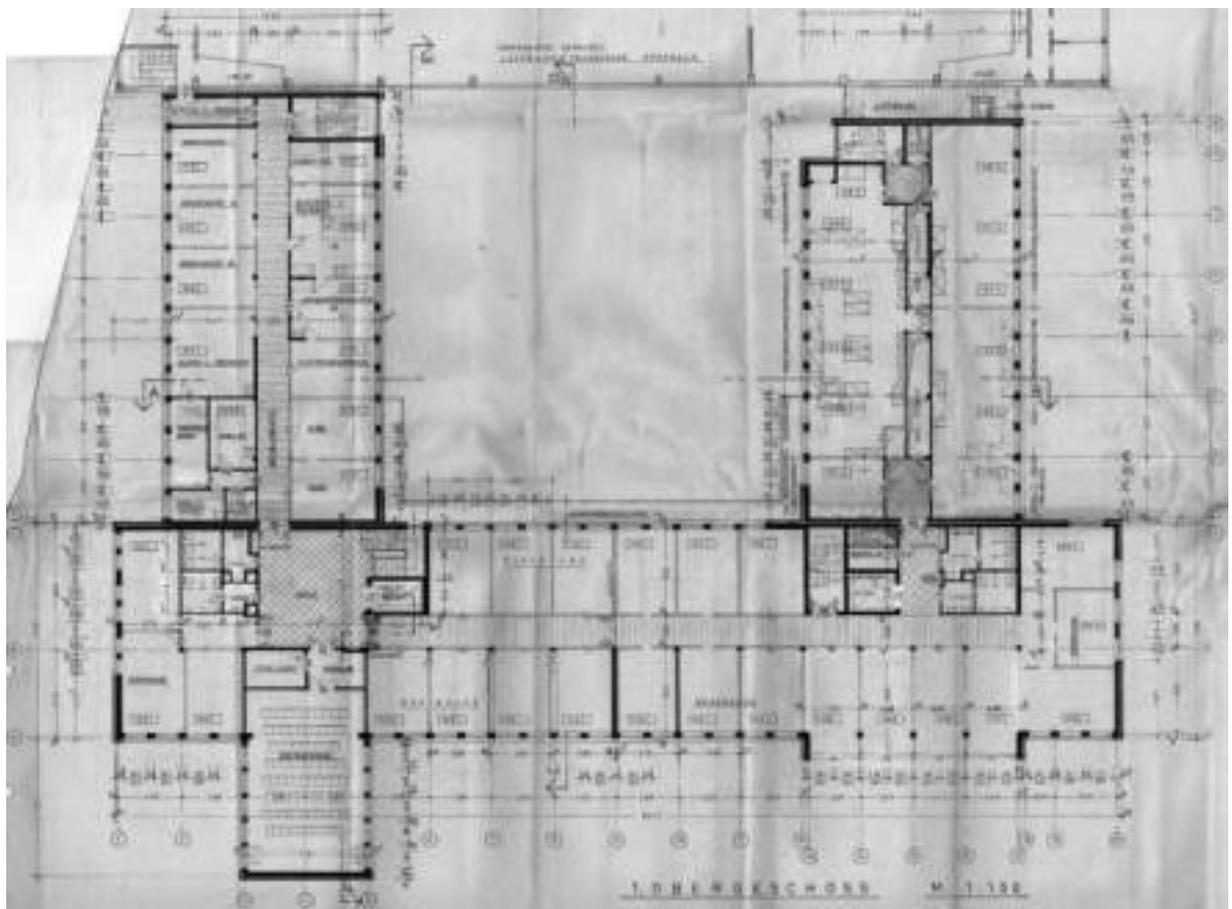
Grundriss Kellergeschoss gemäß Planunterlagen



Grundriss Untergeschoss gemäß Planunterlagen



Grundriss Erdgeschoss gemäß Planunterlagen

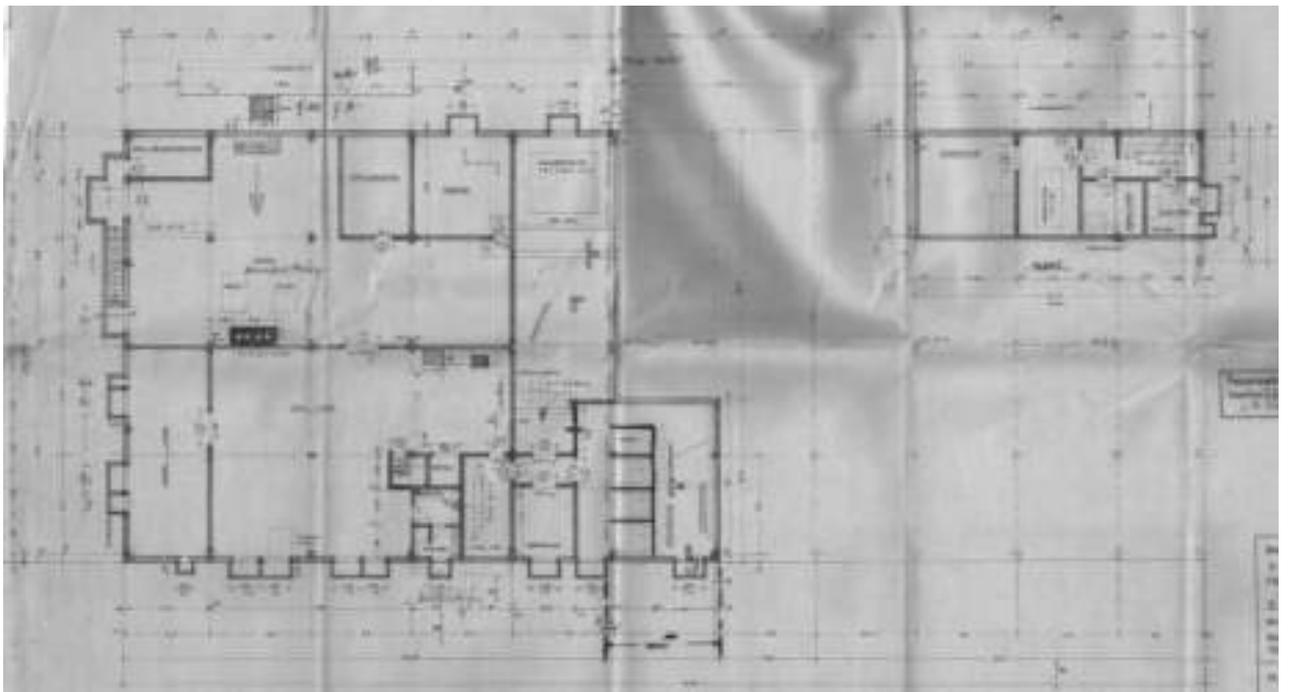


Grundriss 1. Obergeschoss bis 3. Obergeschoss gemäß Planunterlagen

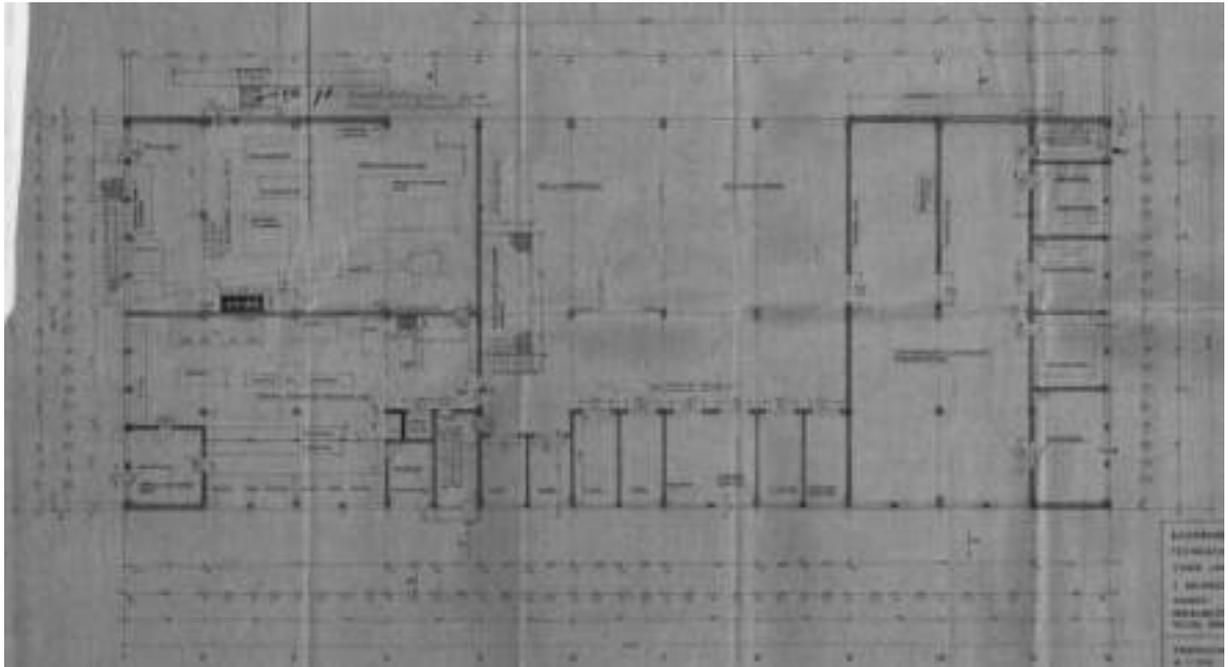


Grundriss 4. Obergeschoss gemäß Planunterlagen

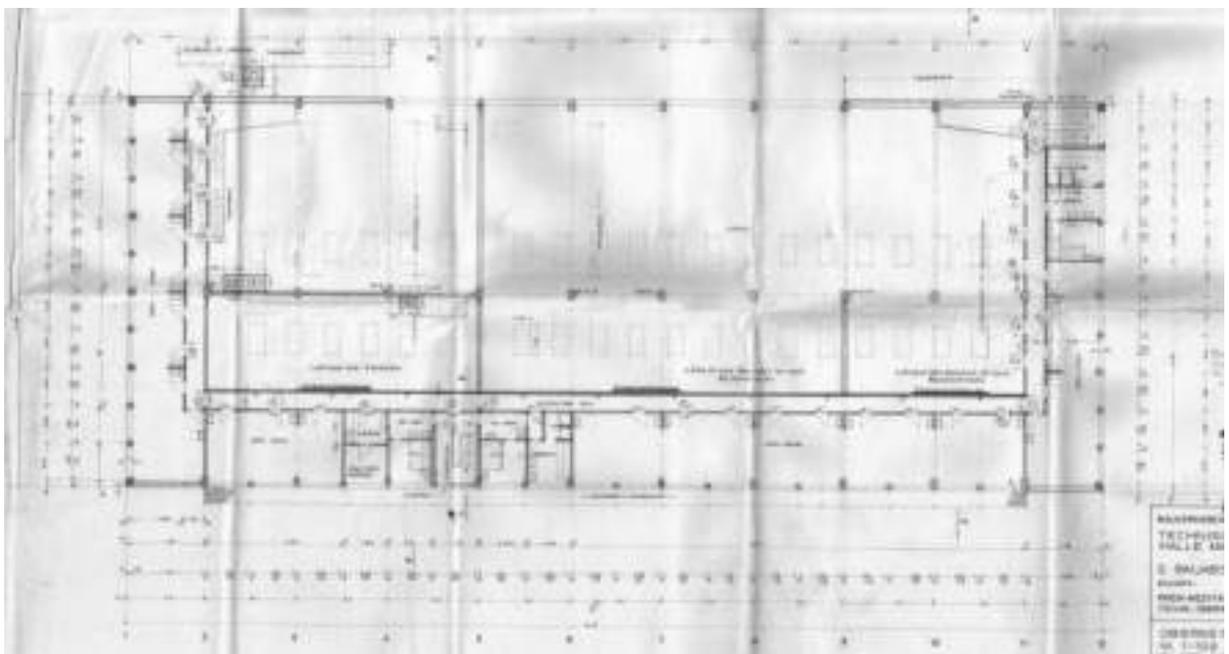
Prüfhalle



Grundriss Kellergeschoss

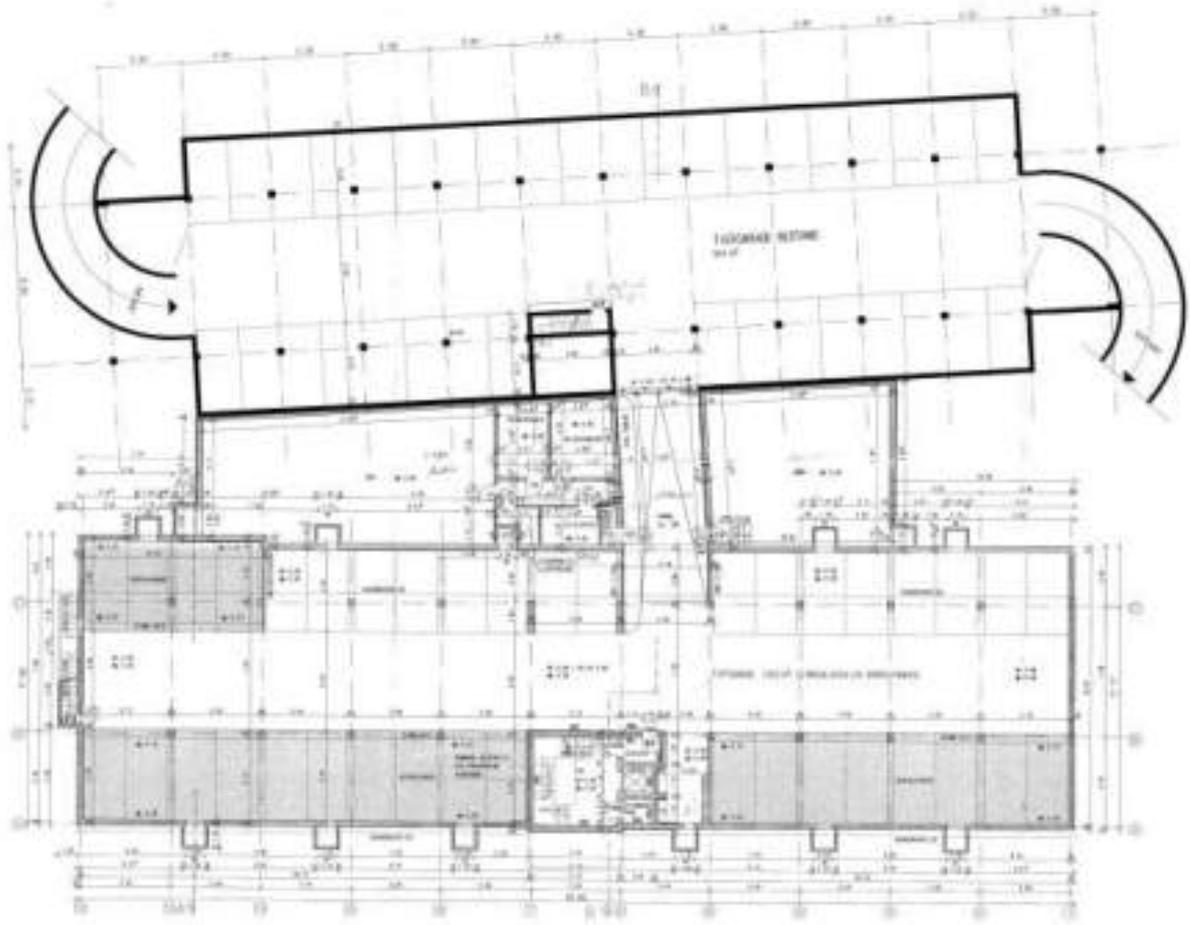


Grundriss Erdgeschoss

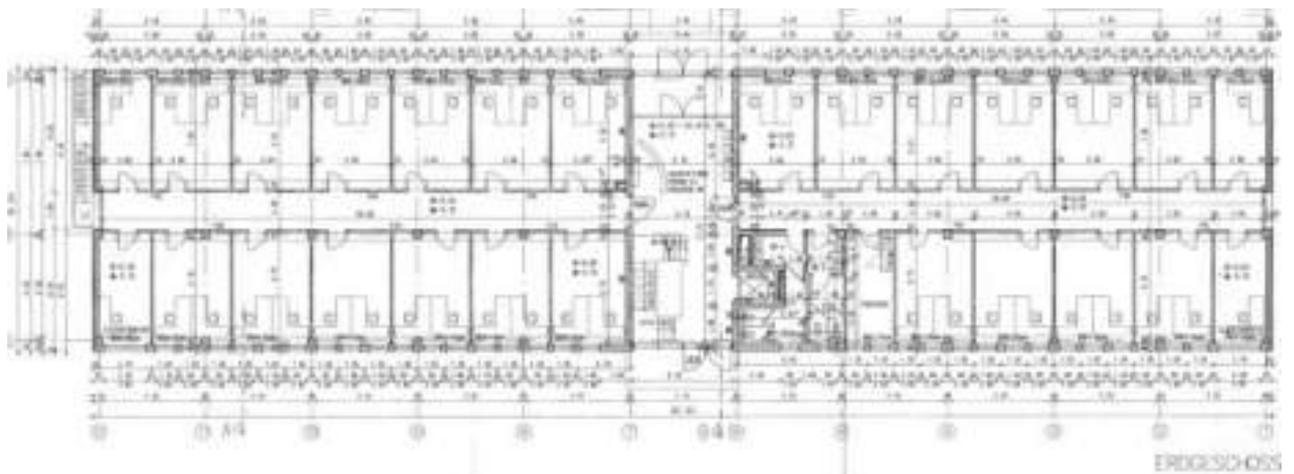


Grundriss Obergeschoss

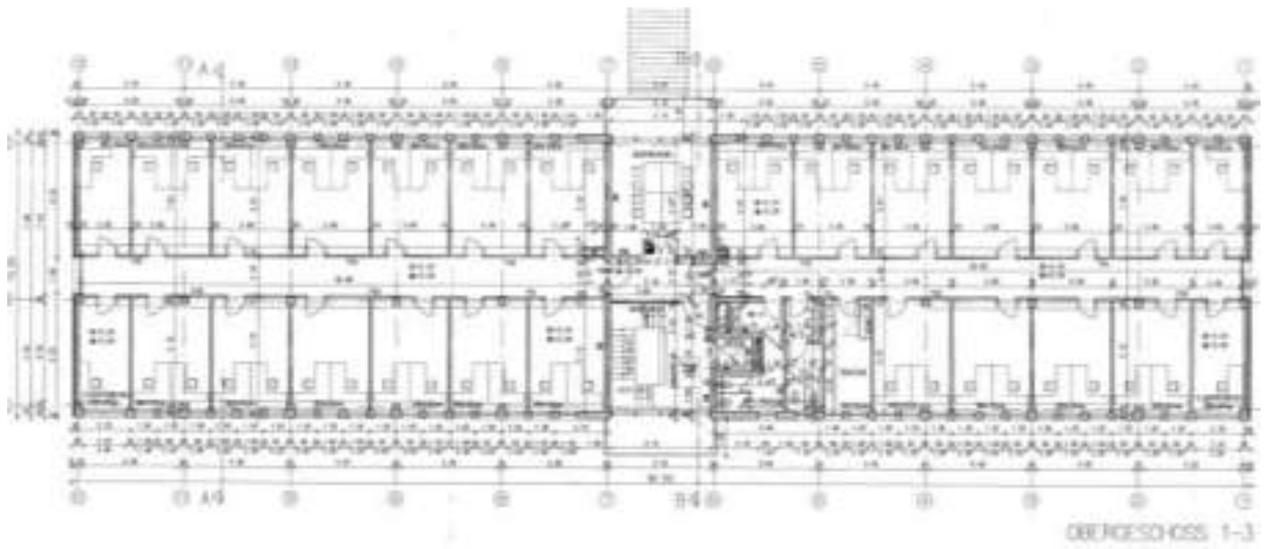
Bürogebäude Manderscheidtstraße



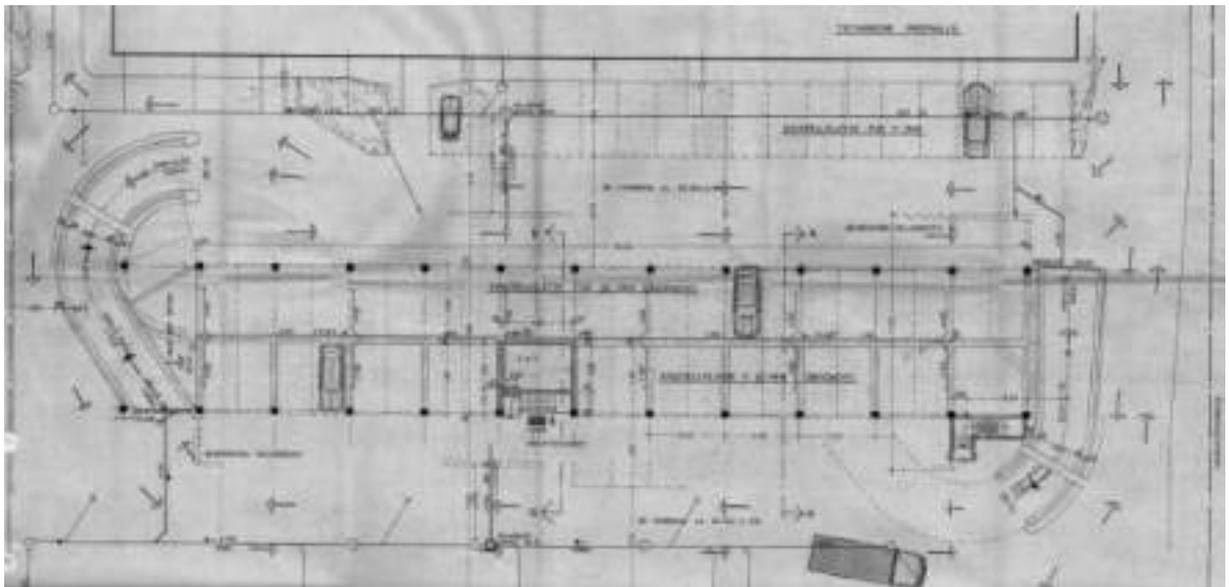
Kellergeschoss mit angrenzendem Parkhaus



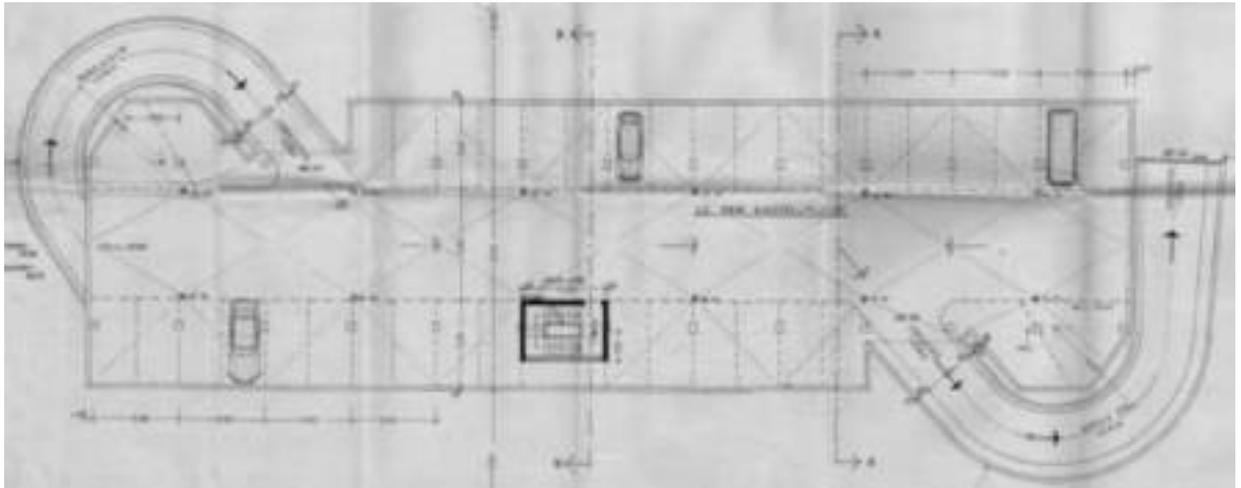
Erdgeschoss



1.OG bis 3. OG



Parkdeck Erdgeschoss



Parkdeck Obergeschoss

Anlage 3

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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

Anlage 4:

Weitere textliche Festsetzungen des Bebauungsplans:

Textliche Festsetzungen 05/05

Seite 1 von 5

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

1.2.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet GE Teil 1-4 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit

- Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern,
- Booten und Zubehör,
- Baustoffen,
- Brennstoffen

sowie der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von max. 20 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes. Letzteres gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelerzeugende Betriebe. (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Dabei darf die Verkaufsfläche eine Gesamtverkaufsfläche von 799 m² nicht übersteigen.

In dem Gewerbegebiet GE Teil 5-6 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit

- baumarktspezifischem Kernsortiment (Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör; Bauelemente, Baustoffe; Beschläge, Eisenwaren; Fliesen; Installationsmaterial, Heizungen, Ofen; Rollläden, Markisen; Werkzeuge; Farben, Lacke und Tapeten)
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Bodenbeläge, Teppiche
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralerzeugnisse
- Büromöbel und -maschinen
- Elektrogroßgeräte
- Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder, Motoras) und Zubehör
- gartencenterspezifischem Kernsortiment (Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf); Gartenhäuser, -geräte; Pflanzen und Gefäße)
- Möbel, Kuchen

sowie der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von max. 20 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes.

Letzteres gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelerzeugende Betriebe. (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Dabei darf die Verkaufsfläche eine Gesamtverkaufsfläche von 799 m² nicht übersteigen.

In dem Gewerbegebiet GE Teil 5-6 ist für die sonstigen, bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten die Erweiterung, Änderung und Erneuerung zulässig. Dabei darf die Verkaufsfläche gegenüber der am Tag des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes genehmigten um max. 10 % zunehmen, nicht jedoch eine Gesamtverkaufsfläche von 799 m² übersteigen. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE Teil 1 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII,

Im Gewerbegebiet GE Teil 2 und 5 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI,

Im Gewerbegebiet GE Teil 3 und 6 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-V,

Im Gewerbegebiet GE Teil 4 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-IV

der Abstandsklassen zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 24.11.1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Textliche Festsetzungen 05/05

Seite 2 von 5

Betriebe und Anlagen der jeweils nächst höheren Abstandsklasse sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden. Dies ist durch Einzelgutachten durch den Betreiber nachzuweisen.

1.3 Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)**1.3.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)**

In dem Industriegebiet GI Teil 1-3 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit

- Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern,
- Booten und Zubehör,
- Baustoffen,
- Brennstoffen

sowie der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von max. 20 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes.

Letzteres gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelerzeugende Betriebe. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Dabei darf die Verkaufsfläche eine Gesamtverkaufsfläche von 799 m² nicht übersteigen.

Im Industriegebiet GI Teil 1 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-V,

im Industriegebiet GI Teil 2 und 3 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-IV

der Abstandstabelle zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2.4.1998 - VB 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Betriebe und Anlagen der jeweils nächst höheren Abstandsklasse sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden. Dies ist durch Einzelgutachten durch den Betreiber nachzuweisen.

2 Natur und Landschaft**2.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

In dem Gewerbegebiet GE Teil 1-6 und dem Industriegebiet GI Teil 1-3 sind die festgesetzten Pflanzflächen parallel zur Straßenbegrenzungslinie dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen; die Bäume sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig. Von den Baumanpflanzungen ausgenommen sind die Pflanzstreifen entlang der Ernestinenstraße (Zeche Ernestine 1 bis Ernestinenstraße 157).

In dem Gewerbegebiet GE Teil 1-6 und dem Industriegebiet GI Teil 1-3 ist auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen pro 5 Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeste müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

In dem Gewerbegebiet GE Teil 1-6 und dem Industriegebiet GI Teil 1-3 sind Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

Textliche Festsetzungen 05/05

Seite 3 von 5

In dem Gewerbegebiet GE Teil 1-6 und dem Industriegebiet GI Teil 1-3 sind fensterlose Fassaden ab einer Breite von 10 m mindestens je 2 lfdm mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit



gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich.

Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.a. dB(A)	Schalldämmmaß für Büroräume u.a. dB(A)
III	35	30
IV	40	35

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schalldämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**1. Bergbau**

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes befinden sich auf den Grundstücken Gemarkung Stoppenberg, Flur 33, Flurstücke 237 und 241 zwei unzureichend verfüllte Tagesöffnungen ehemaligen Bergbaues. Der betroffene Bereich ist von einer Bebauung frei zu halten.

2. Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befindet sich eine Reihe von Altlastenverdachtsflächen, die im Kataster über altlastverdächtige Flächen der Stadt Essen geführt werden. Als erheblich sind zu kennzeichnen die

- Nr. 38/1.03 Schachtanlage Friedrich Ernestine 1/2
- Nr. 38/1.04 Zeche Friedrich Ernestine.

Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu begegnen.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**1. Denkmäler**

Das im westlichen Bereich des Plangebietes innerhalb der privaten Grünfläche vorhandene Gedenkkreuz wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. DenkmSchG NW als Denkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Textliche Festsetzungen 05/05

Seite 4 von 5

IV. Hinweise**1. Gutachten**

- Schalltechnische Untersuchung, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Mai 2006
- Stellungnahme des Umweltamtes vom 10.05.2006 mit 1 Lageplan und 6 Sachverhaltsdarstellungen.

2. Satzungen der Stadt Essen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318).

3. Bodenaushub

Im Plangebiet befindet sich eine Reihe von Altlastenverdachtsflächen, die im Kataster über altlastverdächtige Flächen der Stadt Essen geführt werden. Folgende Flächen sind mit einem besonderen Hinweis zu versehen:

- Nr. 36/2.01 Verfüllung Manderscheidstraße / Nunningstraße
- Nr. 36/5.03 Tankstelle
- Nr. 38/5.03 Tankstelle.

Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu begegnen. Bestehende Nutzungen sind auf Grund der großflächigen Bodenversiegelungen nicht beeinträchtigt.

4. Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdeingriffen (> 0,8 m) sind Kampfmittelbefunde nicht auszuschließen. Für die betroffene Fläche ist daher frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahme beim Ordnungsamt der Stadt Essen unter Vorlage eines Lageplans eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

5. Luftschutzstollenanlage

Auf den Grundstücken Gemarkung Stoppenberg, Flur 33, Flurstücke 140 und 184 sowie Gemarkung Frillendorf, Flur 5, Flurstücke 74 und 75 befindet sich unterhalb der Geländeoberfläche eine verfüllte Luftschutzstollenanlage. Baumaßnahmen sind beim Tiefbauamt der Stadt Essen, Ingenieurbau anzuzeigen, ggf. ist ein Standsicherheitsnachweis zu führen.

6. Bodendenkmäler

Mit Umsetzung der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/-denkmäler entdeckt werden. Diese sind gem. §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW unverzüglich der Stadt Essen (Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege) zu melden und in unverändertem Zustand zu erhalten.

7. Leitungstrasse

Die im Bereich der Manderscheidstraße bzw. Ernestinenstraße in Nord-Süd-Richtung verlaufende, außer Betrieb gesetzte Ferngas- Leitungstrasse Nr. 5, DN 400 der E.ON Ruhrgas AG ist bei Baumaßnahmen ausschließlich durch die E.ON Ruhrgas AG zu entfernen. Die entsprechende Beteiligung ist zeitgerecht durch den Bauherrn zu veranlassen. Im Bereich des Brückenbaues an der Nunningstraße sind zum Schutz der künftigen Leitungstrasse Neuanpflanzungen nicht zulässig.

Textliche Festsetzungen 05/05

Seite 5 von 5

8. Hochspannungsfreileitung

Im Bereich von Flächen, die an den Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung im südwestlichen Bereich des Plangebietes angrenzen, ist im Baugenehmigungsverfahren die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Freistuhl 7, 44137 Dortmund frühzeitig zu hören. Darüber hinaus ist das Bauvorhaben rechtzeitig, d.h. mind. 14 Tage, vor Baubeginn mit der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH, Operation 110/220/380 kV, Leitungsbereich Essen, Arenbergstraße 45, 45329 Essen, Tel. 0201/186-2594, abzustimmen und ein Termin zur Einweisung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren. Die Einweisung erfolgt insbes. auf Grund des Merkheftes für Baufachleute (Herausgeber VDEW/ISBN 3-8022-0527-8), dessen Regelung streng einzuhalten sind. Ohne vorherige Einweisung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Im Bereich der Hochspannungsmasten nördlich der Bahnanlage ist innerhalb einer Fläche mit dem Radius von 10,0 m ausschließlich eine niedrig wachsende Bepflanzung zulässig.