

**Es handelt sich hier um die anonymisierte  
Version des Gutachtens.**

07.05.2025

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 183 K 053/24



**Objekt:** Mit einem **Büro- und Lagergebäude** bebautes Grundstück  
in **45127 Essen, Maxstr. 56**,  
Gemarkung Essen, Flur 63, Flurstück 234,  
Grundbuch von Essen Blatt 3018

**Verkehrswert:** **1.450.000,00 €**

Wertermittlungstichtag (= Qualitätsstichtag): 13.03.2025

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	4
1. Grundstücksbeschreibung	5
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
1.2 Gestalt und Form	10
1.3 Erschließungszustand	11
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	14
2. Gebäudebeschreibung	17
2.1 Fotoreportage	19
2.2 Ausführung und Ausstattung	23
2.3 Massen und Flächen	31
3. Verkehrswertermittlung	32
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	32
3.2 Bodenwertermittlung	34
3.2.1 Bodenrichtwert	34
3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	36
3.3 Ertragswertermittlung	38
3.3.1 Ertragswert	43
3.4. Sachwertermittlung	48
3.4.1 Sachwert	51
3.5 Verkehrswert	54
3.5.1 Verkehrswert: mit einem Büro- und Lagergebäude bebautes Grundstück	54

Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

## A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 18.12.2025, Geschäftsnr. 183 K 053/24:

*„In dem Verfahren zur **Zwangsversteigerung** des Grundbesitzes in der Gemarkung Essen*

Grundbuchbezeichnung:

**Grundbuch von Essen Blatt 3018**

**BV lfd. Nr. 1**

*Gemarkung Essen, Flur 63, Flurstück 234, Hof- und Gebäudefläche,  
Maxstr. 56, Größe: 1.636 m<sup>2</sup>,*

Eigentümer:

xxx

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

*Zur Sachverständigen wird bestellt:*

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

*Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden.*

*Das Gutachten soll den Wert jedes Wohnungs- bzw. Teileigentums gesondert ausweisen.*

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

### Gründe:

*Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der aktuelle Verkehrswert des Grundbesitzes zu ermitteln und festzulegen.*

*Das Verkehrswertgutachten aus dem Vorverfahren 185 K 23/19 wird nicht als geeignete Grundlage für die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a ZVG in dem vorliegenden Verfahren angesehen.*

*Der Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens ist der 14.02.2020. Folglich ist es offensichtlich zu alt.“*

## B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
  - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßenbau und Verkehrstechnik der Stadt Essen vom 06.01.2020 aus GA Höffmann-Dodel 185 K 023/19, Aktualisierung über die Internetseite der Stadt Essen und Telefonat am 24.04.2025 mit der Sachbearbeiterin.
  - 1.2 Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung zwecks Baulasten vom 17.01.2020 aus GA Höffmann-Dodel 185 K 023/19.
  - 1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 17.12.2019 aus GA Höffmann-Dodel 185 K 023/19.
  - 1.4 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 09.03.2020 aus GA Höffmann-Dodel 185 K 023/19.
  - 1.5 Schreiben des Umweltamts, Auskunft aus dem Kataster für altlastverdächtige Flächen, vom 30.01.2020 aus GA Höffmann-Dodel 185 K 023/19.
  - 1.6 Mietspiegel der Stadt Essen für nicht preisgebundene Wohnungen.
  - 1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Essen Blatt 3018 vom 18.12.2024.
  - 1.8 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2025.
  - 1.9 Internetauskunft über den Geoserver der Stadt Essen zum aktuellen planungsrechtlichen Zustand.
  - 1.10 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
  - 1.11 Planunterlagen aus GA Höffmann-Dodel 185 K 023/19.
  - 1.12 Aktueller Auszug aus der Lärmkarte der Stadt Essen.
2. Durchgeführter Ortstermin:
  - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungsterminen am 10.02.2025 und 13.03.2025.

Teilnehmer:  
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige

An beiden Ortsterminen konnte das Objekt nur von außen besichtigt werden. Zu den eingeladenen Terminen erschien niemand.Der erste Brief an die Eigentümerin kam zurück mit dem Vermerk, dass diese an der Adresse nicht anzufinden sei. Mir wurde daraufhin eine neue Adresse und auch neue Firmenbezeichnung vom Amtsgericht mitgeteilt, welche für die Einladung zum zweiten Ortstermin verwandt wurde.Der Aufforderung des Amtsgerichts Essen sich telefonisch mit mir in Verbindung zu setzen, kam die Eigentümerin nicht nach.

**Folglich können keine Aussagen über den aktuellen Zustand der Innenräume gemacht werden. Die Bewertung erfolgt nach Absprache mit dem Amtsgericht Essen aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen, ohne Sicherheitsabschlag.**

3. Eigentümerin:  
xxx, letzte bekannte Adresse:  
Jetzt xxx.
4. Als Wertermittlungstichtag (=Qualitätstichtag) wird der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, 13.03.2025, festgelegt.
5. Ausfertigungen:  
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 65 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit 10 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version.

## **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.



Quelle: wikipedia.de

Lage, Entfernungen:

## Essen-Westviertel.

Der Stadtteil Westviertel grenzt unmittelbar westlich an den Stadtkern und weist nur einen geringen Anteil an Wohnbebauung auf. In diesem Bereich vollzieht sich ein Strukturwandel mit Schwerpunkt auf Arbeit und Vergnügen. So findet man hier unter anderem den Kinokomplex Cinemaxx, das Musik-Theater Colosseum, den Veranstaltungsort Weststadthalle, verschiedene gastronomische Einrichtungen etc. In den vergangenen Jahren hat sich zwischen modernen Bürounebauten auch großflächiger Einzelhandel angesiedelt. Der relativ hohe Anteil der sozial schwächeren Bevölkerung lässt das Westviertel zu einem Stadtteil mit hohem Entwicklungsbedarf werden. Die zentrale Lage zur Innenstadt und zur Universität ist günstig.

Entfernungen von dem zu bewertenden Objekt:

Das zu bewertende Objekt befindet sich im westlichen Grenzgebiet zum Stadtkern. Zum Hauptbahnhof von Essen sind es ca. 1 km in östlicher Richtung.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn A 40 erfolgt in ca. 1,5 km Entfernung in südlicher Richtung an der Autobahnauffahrt *Essen-Zentrum*.

Wohn- bzw. Geschäftslage: Wohnlage 1 gemäß Mietspiegel Essen (entspricht einer einfachen Lage).  
Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis von 900 m.  
Das Objekt befindet sich in einem Gewerbegebiet. In der nahe gelegenen Hindenburgstraße verkehren Buslinien, in 600 m Entfernung befindet sich eine U-Bahnstation.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Das zu bewertende Grundstück ist ein Eckgrundstück und wurde mit einem 3-geschossigen Büro- und Lagergebäude bebaut.  
In der Nachbarschaft sind weitere Büro- und Lagergebäude wie auch Kleingewerbebetriebe angesiedelt. Nordwestlich schließt sich ein Bürostandort an; westlich jenseits der Hans-Böckler-Straße ein weiteres Gewerbegebiet *Westendhof/ Westend*.

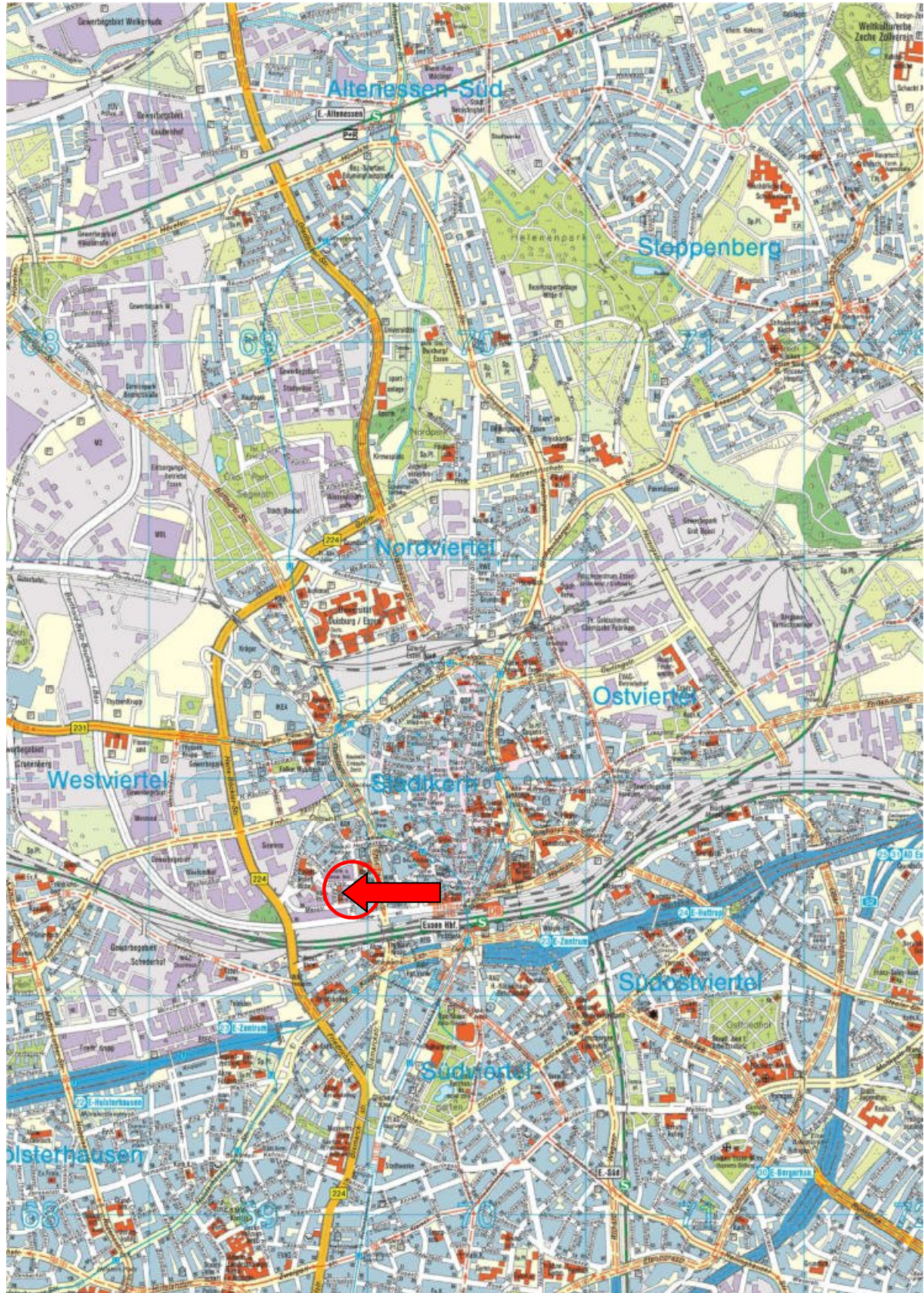
Immissionen: Das zu bewertende Objekt liegt in einem teilweise verkehrsreichen Gebiet, sodass mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist.  
Gemäß Lärmschutzkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich mit einer hohen Belastung. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionschutzgesetz 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 des zu bewertenden Grundstücks beträgt der mittlere Lärmpegel zwischen ca. 55 bis 64 dB(A) für den Lärm 24 Stunden. Hiervon sind jedoch nur ein kleiner Teil der südlichen und östlichen Straßenfas-saden betroffen.

Nachfolgend ein Auszug aus der Basis-Lärmkarte 4. Runde 2021 der Stadt Essen im Bereich des zu bewertenden Objekts, für den Lärm 24 Stunden:





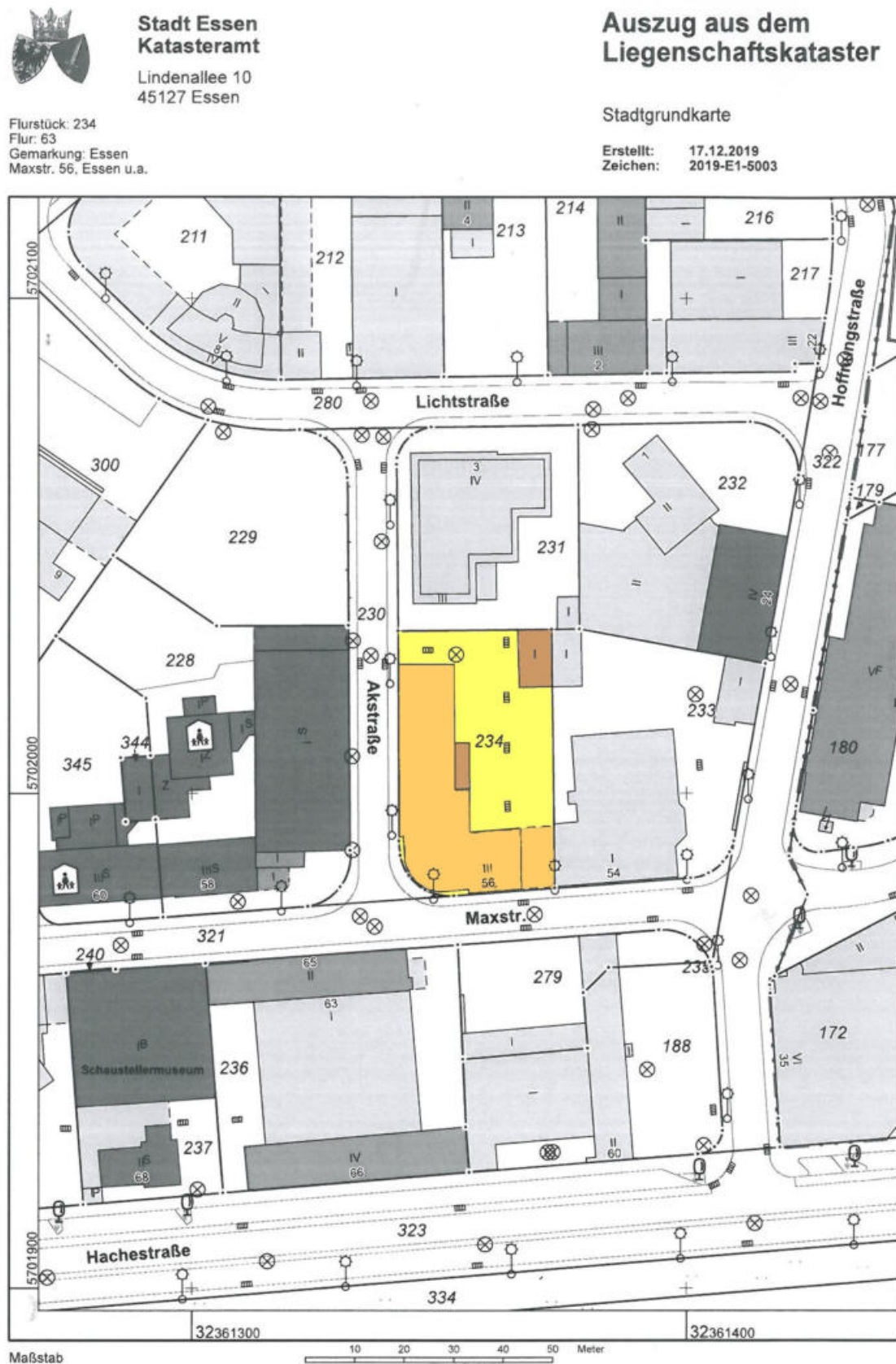
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks im Stadtteil Essen – Zentrum eingefügt:





## 1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem eingetragenen Flurstück 234 eingefügt (unmaßstäblich):



**Flurstück 234:**

Grundstückszuschnitt:	Nahezu rechteckig.
Länge der Straßenfront:	Ca. 30,00 m zur <i>Maxstraße</i> . Ca. 51,00 m zur <i>Akstraße</i> .
Durchschnittliche Länge:	Ca. 53,00 m (Nord-Süd).
Durchschnittliche Breite:	Ca. 31,50 m (Ost-West).
Grundstücksgröße:	1.636 m <sup>2</sup> .
Topografie:	Eben.

**1.3 Erschließungszustand**

Straßenart:	<i>Maxstraße</i> : Öffentliche Straße. <i>Akstraße</i> : Öffentliche Straße.
Straßenausbau:	<i>Maxstraße</i> : Ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn; beidseitig Gehwege. Parkmöglichkeiten mit einem Rad auf dem Gehweg auf der dem zu bewertenden Objekt gegenüber liegenden Straßenseite. <i>Akstraße</i> : Ausgebaute, asphaltierte Fahrbahn; beidseitig gepflasterte Gehwege. Parkmöglichkeiten mit einem Rad auf dem Gehweg zu beiden Straßenseiten.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG NW für die Anliegerfront zur <i>Maxstraße</i> und zur <i>Akstraße</i> sind getilgt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht gemäß §8 KAG des Kommunalabgabengesetzes NW auslösen, liegen derzeit im Sachgebiet als Meldung vor. Hierbei handelt es sich um die Teilanlage Beleuchtung. <i>Anmerkung</i> : Am 28.02.2024 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Straßenausbaumaßnahmen, die

nach dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines gesonderten Beschlusses frühestens im kommunalen Haushalt des Jahres 2024 stehen, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung.

Nach telefonischer Rücksprache mit der zuständigen Sachbearbeiterin, wurde bestätigt, dass für die Straßenbaumaßnahme keine Kosten für den Eigentümer anfallen werden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Telefon, Fernwärme.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Eckgrundstück wurde mit einem L-förmigen Gebäude bebaut, welches mit den Straßenfassaden direkt an die Gehwegsflächen der *Maxstraße* und der *Akstraße* grenzt. Die östliche Giebelseite schließt sich an das niedrigere Nachbargebäude an. Der rückwärtige Hofbereich wird hier über eine Gebäudedurchfahrt von der *Maxstraße* aus erschlossen. Des Weiteren besteht eine Hofeinfahrt an der nördlichen Giebelfassade von der *Akstraße* aus. In der nordöstlichen Grundstücksecke wurde ein Garagengebäude als Grenzgebäude erstellt. Zum östlich angrenzenden Nachbargrundstück wurde eine Einfriedung mit einem Stahldrahtzaun, teilweise mit einer Mauer, vorgenommen. An der nördlichen Grundstücksgrenze wurde ein Maschendrahtzaun zwischen Stahlstützen als Einfriedung gesetzt.

Altlasten:

Auszug aus dem Schreiben des Umweltamts Essen:

das oben genannte Grundstück ist im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen unter der Katasternummer 04/1.02 erfasst.

Es handelt sich hierbei um einen Teilbereich der „ehem. Zeche Hoffnung und Secretarius, Aak Tiefbauschacht“.

Die Zeche wurde bereits 1805 gegründet. Der Tiefbauschacht wurde 1864 in Betrieb genommen. Aufgrund erheblicher Bergschäden, die durch den Abbau entstanden sind, wurde die Zeche 1897 stillgelegt und der Schacht verfüllt.

Hinweise auf eine Kokerei oder sonstige Nebengewinnungsanlagen liegen zurzeit nicht vor.

Es liegen zudem Hinweise aus einer reinen Adressauswertung vor, dass sich auf dem oben genannten Grundstück eventuell ein Gewerbe mit einer altlastenrelevanten Nutzung befunden haben soll. Eine Prüfung bestätigte dies aber nicht. Auch eine weitere Auswertung von historischen Karten ergab in diesem Zusammenhang keine Hinweise auf eine frühere altlastenrelevante Nutzung. Die heutige Bebauung ist ab den 1950er Jahren dargestellt.

Informationen über den Bodenaufbau oder mögliche Bodenverunreinigungen liegen mir derzeit nicht vor. Im Umfeld wurden aber bei Baumaßnahmen Anschüttungen unterschiedlicher Mächtigkeit festgestellt. Das Anschüttungsmaterial besteht aus Sand, Schlacken, Aschen, Bauschutt und Ziegelresten.

Punktuell wurden in dem Anschüttungsmaterial Verunreinigungen mit Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. Ein ähnlicher Bodenaufbau lässt sich auf dem oben genannten Grundstück daher nicht ausschließen.

Eine Gefährdung wird derzeit nicht angenommen, Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Sollte jedoch beispielsweise im Rahmen einer Baumaßnahme in das Erdreich eingegriffen werden, so ist mit Auflagen/Nebenbestimmungen des Umweltamtes, Untere Bodenschutzbehörde zu rechnen. Art und Umfang sind von dem jeweiligen Vorhaben abhängig.

Des Weiteren liegen Hinweise vor, dass es in diesem Gebiet zu oberflächennahem Bergbau gekommen sein kann.

#### 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 Grundbuches von Essen Blatt 3018 besteht, neben dem Zwangsversteigerungsvermerk, folgende Eintragung:

2	1,	Die Eigentümerin ist verpflichtet, dem jeweiligen Eigentümer des östlichen Nachbargrundstücks Gemarkung Essen Kartenblatt 63 Parzelle 42/9 (Grundbuch von Essen Band 197 Blatt 5642) für den Fall daß dieser bei einer Bebauung dieses Grundstücks ein Gebäude in der festgesetzten Baufluchtlinie errichtet, die Mehrkosten für die Ausgestaltung des sichtbar bleibenden Brandmauerteiles an der gemeinsamen seitwärtigen Grundstücksgrenze entsprechend den Vorschriften des § 24 der Verbandsbauordnung zu ersetzen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Januar 1954 eingetragen am 7. April 1954 und umgeschrieben am 16. Mai 1975. A. 11
---	----	---

Anmerkung: Bei dem als Parzelle 42/9 bezeichneten Grundstück handelt es sich um das heutige Flurstück 233, welches im Osten an das zu bewertende Grundstück angrenzt.

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 sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Bau-  
lastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Essen besteht zu Lasten des Grundstücks keine Eintragung.

Bergbau:

Laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „ver. Hoffnung et Secretarius Aak“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „ver. Hoffnung et Secretarius Aak“ ist die GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung GmbH, Flamingoweg 1 in 44139 Dortmund.

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

Siehe auch weitere Auszüge aus dem Schreiben im Anhang, Anlage 7.

**Anmerkung:**

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

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

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.

Entwicklungsstufe  
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land.

Festsetzungen im  
Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich des seit dem 24.12.1961 rechtsverbindlichen Durchführungsplans „Burgfeld“ Nr. 185, mit den folgenden Festsetzungen:

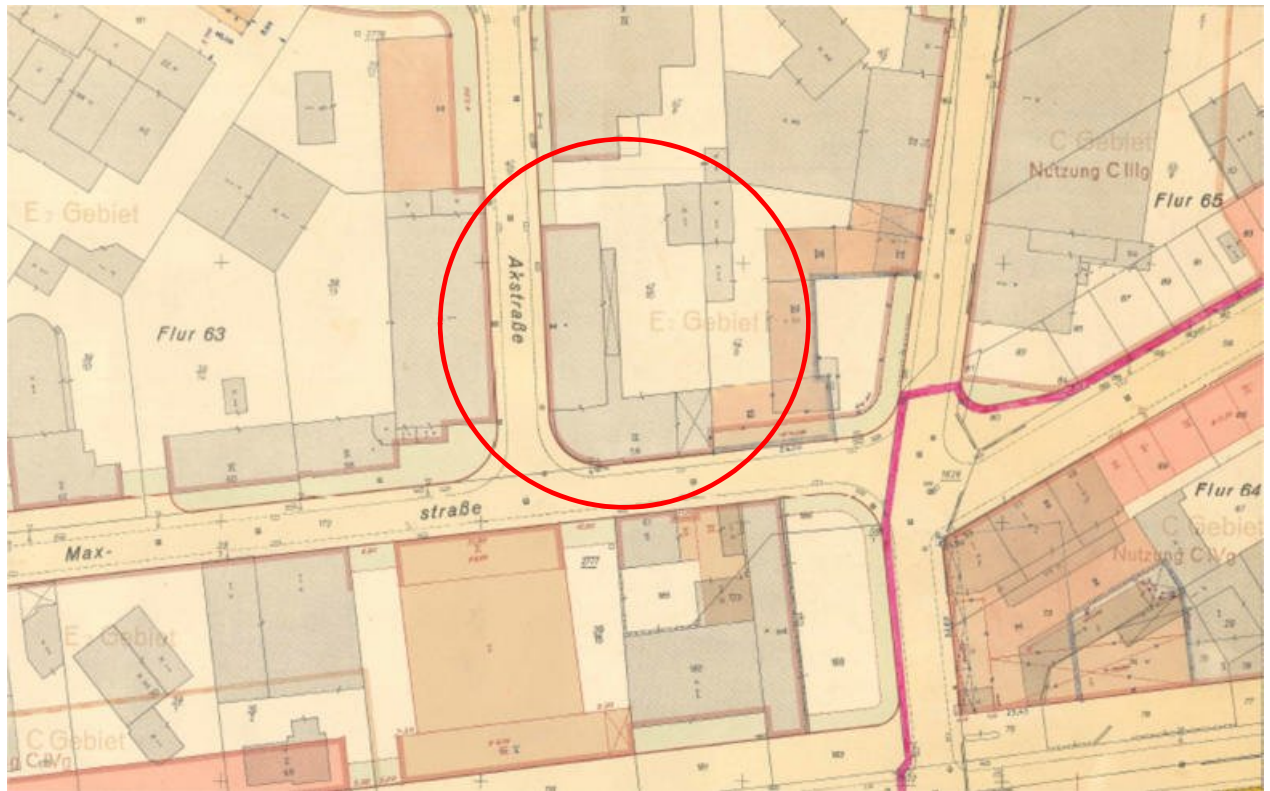
E<sup>2</sup>-Gebiet (Gewerbegebiet), vorhandene Bebauung II-geschossig (Hintergebäude I-geschossig), eingetragene Flucht- und Baulinien.

Anmerkung: Die derzeitige Bebauung wurde als vorhanden eingetragen.

Die Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB.

Auszug aus dem Durchführungsplan im Bereich des zu bewertenden Grundstücks:





*Anmerkung:*

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



## 2. Gebäudebeschreibung

**Art des Gebäudes:**

3-geschossiges **Büro- und Lagergebäude**, Flachdachbau, voll unterkellert.

1-geschossiges **Garagengebäude** im rückwärtigen Grundstücksbereich mit 4 Garagen.

24-26 offene Parkplätze im Hofbereich. Bei Benutzung der Rampe verringert sich die Anzahl der Außenstellplätze.

**Baujahr:**

**Büro- und Lagergebäude ca. 1949 und 1953.**

**Garagengebäude ca. 1949.**

**Bauschein** St. A. 65-Ia P 8/49 vom 22.07.1949 für die Ausführung einer Straßen **Entwässerungsanlage**.

**Bauschein** Nr. 65 Ia P 67/48 vom 15.09.1949 für den **Neubau eines Geschäftsgebäudes**.

**Rohbauabnahme** am 25.10.1949.

**Gebrauchsabnahme** am 21.11.1949.

**Bauschein** Nr. Ia P 10/49 vom 01.12.1949 für den Neubau einer **Garage** (4 Boxen).

**Bauschein** für Hausentwässerung Nr. 65-4-185/53 vom 06.08.1953 für die Ausführung der Instandsetzung und Erweiterung der **Hausentwässerungsanlage**.

**Bauschein** Nr. 65-2-00047/53 vom 30.10.1953 für die **Erweiterung eines Lagergebäudes** und den Einbau einer Büro- und einer Werkswohnung. In Zusammenhang mit dem Dispensbeschluss von den Bestimmungen der Bauordnung:

§ 6 Nr 8 – Lage des Gebäudes zur Baufluchtlinie

§ 22 Nr. 16 – Aufenthaltsräume im Kellergeschoss

§ 22 Nr. 33 – Aborte und Bäder an Außenwänden

**Rohbauabnahme** am 11.11.1953.

**Gebrauchsabnahme** 11.01.1954.

**Bauschein** Nr. 65-2-00185/59 vom 30.11.1959 für die Durchführung einer Erweiterung des vorhandenen **Glasdaches** über der Laderampe.

**Gebrauchsabnahme** am 23.02.1960.

**Bauschein** Nr. 63-2-00066/62 vom 12.04.1962 für die Ausführung einer **Überdachung** für Kfz.

Mit Schreiben vom 16.04.1964 benachrichtigte der Grundstückseigentümer das Bauaufsichtsamt darüber, dass die Überdachung nicht ausgeführt wird.

**Bauschein** Nr. 63-2-10401/72 vom 29.06.1972 für den Einbau von je einem **Fenster** an der Straßenseite (Akstraße) im 1. und 2. Obergeschoss.

**Schlussabnahme** am 27.07.1972.

**Bauschein** Nr. 65-2-00220/53 vom 19.05.1954 für den Einbau des **Lastenaufzugs** Fabr. Nr. 36029.

**Bauschein** Nr. 63-21-04505/91 vom 11.01.1993 für den **Umbau des Gebäudes für Büro- und Schulnutzung**.

**Fertigstellung** am 05.02.1993.

**Brandschau** der Feuerwehr am 30.01.2007. Laut Unterlagen der Bauakte wurden die vorgefundenen Mängel, trotz Aufforderung der Stadt Essen, nicht behoben. Mit Schreiben vom 11.12.2019 wird deshalb jede weitere Verantwortung für den weiteren Betrieb des Objekts von der Stadt Essen abgelehnt.

## 2.1 Fotoreportage



**Bild 01**

***Übersichtsbild***

Blick auf die zu bewertende Bebauung Maxstr. 56 in Essen-Westviertel. Es handelt sich um ein 3-geschossiges Büro- und Lagergebäude, erbaut ca. 1949 und 1953 als Eckgebäude in Massivbauweise mit Flachdach. Rechts im Bild die Maxstraße, links die Akstraße. Das Gebäude steht derzeit leer. Fenster und Türen wurden mit Spanplatten verschlossen und vor Vandalismus gesichert.



**Bild 02**

***Übersichtsbild***

Blick auf die Gebäudefassade zur Maxstraße mit Haupteingang links im Bild. Rechts die Gebäudedurchfahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Außenfassaden wurden mit Putz und Anstrich versehen, im Sockelbereich mit Naturstein. Die Eckbereiche wurden ebenfalls mit Natursteinen gestaltet und die Fenster mit farblich abgesetztem Glattputz umrandet.



**Bild 03**

***Übersichtsbild***

Blick auf die Gebäudefassade zur Akstraße. Der hier befindliche Hauseingang wurde mit Steingewänden versehen, das Treppenhaus mit Glasbausteinfenstern gestaltet. Dieser Gebäudereich wurde im ersten Bauabschnitt erstellt. Im Hintergrund links befindet sich die Hofeinfahrt (siehe nachfolgendes Bild).

**Bild 04*****Übersichtsbild***

Blick auf die nördliche Giebel-fassade und die Hofeinfahrt mit doppelflügeligem Stahlgittertor.

**Bild 05*****Übersichtsbild***

Blick auf das Garagengebäude mit 4 Garagen, welches in der nordöstlichen Grundstückecke errichtet wurde. Die doppelflügeligen Stahltore zeigen Korrosionserscheinungen. Auch sie wurden mit Spanplatten verschlossen.

**Bild 06*****Detailbild***

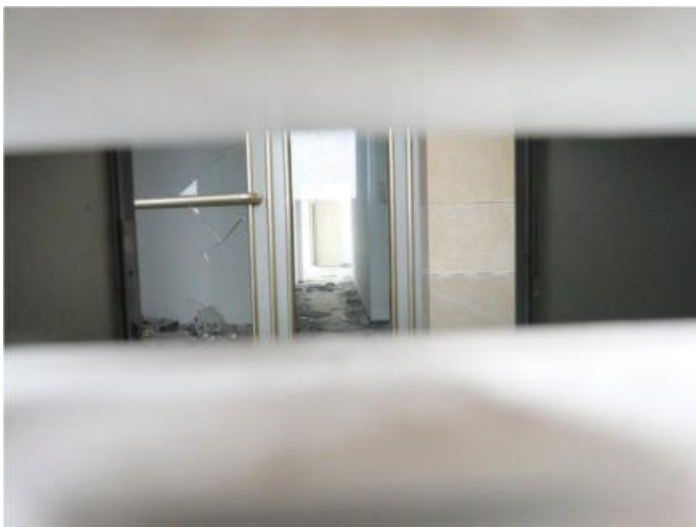
Blick auf den unteren Bereich der Gebäudedurchfahrt an der Maxstraße. Hier zeigen sich Rissbildungen und Ausbruchstellen im Putz. Zudem befinden sich hier Graffiti-Schmierereien, wie auch in weiteren Fassadenbereichen (siehe Bilder 01 und 03).

**Bild 07*****Übersichtsbild***

Blick durch das Tor auf den rückwärtigen Hofbereich. Hier befinden sich erhebliche Müllablagierungen, die zu entsorgen sind.

**Bild 08*****Übersichtsbild***

Blick auf den Haupteingang an der Maxstraße, der über vier massive Stufen erschlossen wird. Die Eingangstür aus Aluminium mit Strukturglas / Drahtglas, Oberlicht und feststehenden Seitenelementen wurde mit Spanplatten verschlossen. Die Eingangstreppe zeigt sich sanierungsbedürftig.

**Bild 09*****Detailbild***

Blick durch den Briefkastenschlitz am Haupteingang Maxstraße. Zu erkennen sind zerbrochene Glasscheiben der Zwischentür und herumliegender Müll. Über die restlichen Innenräume kann keine Aussage getroffen werden, da das Gebäude am Ortstermin nicht zugänglich war.



**Bild 10*****Detailbild***

Blick auf den Traufbereich, der sich sanierungsbedürftig zeigt. Die Abplatzungen wurden vermutlich durch Durchfeuchtungen hervorgerufen.

**Bild 11*****Detailbild***

Blick auf den Eingang an der Akstraße, welcher ebenfalls mit Spanplatten verschlossen, bzw. gesichert wurde.

**Bild 12*****Detailbild***

Blick auf die darüber liegende Fensterbank. Wie fast alle Fensterbänke, zeigt sich auch diese in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

## 2.2 Ausführung und Ausstattung

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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Höhenmessungen bzgl. eventuell entstandener Schief lagen durch Setzungen durchgeführt. Es kann deshalb keine Aussage über ggf. vorhandene Höhenunterschiede gemacht werden.

### **Büro- und Lagergebäude**

*Anmerkung: Am Ortstermin konnte das Objekt nicht begangen werden, sodass keine gesicherte Aussage über die genaue Aufteilung und den aktuellen Zustand gemacht werden kann. Sämtliche Beschreibungen wurden aus dem Gutachten Höffmann-Dodel 185 K 023/19 für das gleiche Objekt übernommen.*

### **Räumliche Aufteilung (siehe Grundrisspläne in den Anlagen):**

- |            |   |
|------------|---|
| <b>KG:</b> | Treppenhaus Akstraße, Aufzug, Lastenaufzug, Treppenhaus Maxstraße. Verschieden große Lagerbereiche, ehemalige sanitäre Anlagen, Heizungsraum mit Übergabestation der Fernwärmeheizung.  |
| <b>EG:</b> | Haupteingang Maxstr. 56 mit Windfang, Eingangsbereich mit Verbindung zu den Fluren. Nebeneingang Maxstraße und Treppenhaus (derzeit als Fluchtweg). Eingang Akstraße und Treppenhaus, Aufzug (zusätzlich mit Tür zum Hinterhof) und Zugang zu den Fluren. Büroräume, Behinderten-WC, Damen-WC, Herren-WC, Umkleideräume, Teeküche etc. Rückwärtige ehemalige Rampe mit Zugang zum Lastenaufzug. |

**1. OG:** Ähnliche Aufteilung wie im EG. Büroräume, Kinderspielraum, 2 Damen-WCs, 2 Herren-WCs, Teeküche etc.

**2. OG:** Ähnliche Aufteilung wie im 1. OG. Büroräume, Besprechungsraum, Damen-WC, Herren-WC, Teeküche etc.

**Rohbau:**

Tragende Konstruktion: Skelettbauweise aus Stahlbetonstützen und –trägern.

Kellerwände: Kelleraußenwände aus Mauerwerk, teilw. in Stahlbeton.

Umfassungswände: Mauerwerk, teilw. in Stahlbeton. Außenfassaden mit Strukturputz und Anstrich, Eckbereiche mit Natursteinplatten gestaltet. Sockelbereiche mit Naturstein, teilw. mit Klinker. Fenster mit farblich abgesetztem Glattputz umrandet. Eingang Akstraße mit Steingewände.

Innenwände: Mauerwerk und Leichtbauwände.

Geschossdecken: Stahlbetondecken.

**Dach:**

Dachkonstruktion: Stahlbetonkonstruktion.

Dachform: Flachdach.

Dachdeckung: Flachdacheindeckung mit bituminösen Bahnen.

**Ausbau (Beschreibung des Zustandes aus 2020):**

Treppen: Treppenhaus Akstraße: 6 Differenzstufen zum Hochparterre. Zweiläufige Stahlbetontreppe mit Sollnhofer Platten, Stahlgeländer aus Flachstählen mit Holzhandlauf. Feuerleiter zum Dachausstieg. Einläufige Treppe zum KG mit Holzhandlauf an der Wand.

Treppenhaus Maxstraße (Nebeneingang): 4 Differenzstufen zum Hochparterre. Zweiläufige Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag und Stahlgeländer aus Rundrohr mit Mipolamhandlauf. Feuerleiter zum



	Dachausstieg. Einläufige, unten angewendelte Treppe zum KG.
Fußböden:	KG: Betonboden und Estrich. Teilw. Kunststeinbelag o.ä. Sanitäre Bereiche mit Fliesenbelag. EG – 2. OG: PVC-Belag. Sanitäre Räume mit Keramikplattenbelag. Im 2. OG teilw. Filzteppichbelag.
Wände:	KG: Putz und Anstrich. Sanitäre Bereiche gefliest.  Putz und Anstrich. Putz, Tapete und Anstrich. Sanitäre Räume türhoch gefliest. Teeküchen mit Fliesen-spiegel oberhalb der Arbeitsfläche. Treppenhäuser: Putz und Anstrich.
Decken:	KG: Stahlbetondecke mit Anstrich, teilw. mit Putz und Anstrich. EG – 2. OG: Abgehängte Decken mit Odenwaldplatten und integrierten Beleuchtungskörpern.
Fenster:	KG: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung im Sockelbereich und in Kellerlichtschächten, mit Außenvergitterungen.  EG – 2. OG: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung BJ ca. 1990er Jahre, im EG teilw. mit Rollläden, in den OGs teilw. mit Innenjalousien. Außenfensterbänke aus Beton, teilw. mit Metallabdeckungen. Innenfensterbänke aus Marmor. Glasbaustein-fenster im Treppenhaus Akstraße. Glasbaustein-fenster an der Rückseite Akstraße.
Türen:	KG: Stahltüren. Nebeneingang Maxstr.: Aluminiumtür mit Struktur-glas, Drahtglas und Oberlicht. Eingang Maxstr. 56: Aluminiumtür mit Struktur-glas, Drahtglas. Oberlicht und feststehende Seitenelemen-te, integrierter Briefeinwurfschlitz. Tore: Doppelflügeliges Stahltor zur Durchfahrt und zur Hofeinfahrt. Innentüren: Überwiegend kunststoffbeschichtete Holztüren in Stahlzargen. Zu den Treppenhäusern Aluminium- (Akstr.) und Kunststofftüren (Maxstr.) mit Struktur-glas, Drahtglas. Haupteingang Maxstr.

56 mit Zwischentür aus Messing mit feststehenden Seitenelementen.

**San. Einrichtungen:**

**KG:**

Ehemalige Sanitäranlagen: Vorraum mit Waschbecken und 3 Toilettenkabinen., nicht mehr funktionsfähig.

Dusche im ehemaligen Umkleideraum.

**EG:**

Behinderten WC: Vorraum mit Ausgussbecken. WC-Raum mit Toilette und Waschbecken.

Damen-WC: Vorraum mit 2 Waschbecken. 2 Toilettenkabinen.

Herren-WC: Vorraum mit 2 Waschbecken. 2 Urinale und 2 Toilettenkabinen.

**1. OG:**

Damen-WC: Vorraum mit 2 Waschbecken. 3 Toilettenkabinen, 1 Ausgussbecken.

Herren-WC: Vorraum mit 2 Waschbecken. 2 Urinale und 2 Toilettenkabinen.

Damen-WC: Vorraum mit Waschbecken. 2 Toilettenkabinen.

Herren-WC: Vorraum mit Waschbecken. 1 Urinal und 2 Toilettenkabinen.

**2. OG:**

Damen-WC: Vorraum mit 3 Waschbecken. 5 Toilettenkabinen.

Herren-WC: Vorraum mit 3 Waschbecken und 1 Ausgussbecken. 4 Urinale und 4 Toilettenkabinen.

*Anmerkung: Sämtliche Toilettenanlagen sind Innenräume und mit einer elektrischen Lüftung ausgestattet.*

**Haustechnische Anlagen:**

**Elektroinstallation:**

Normale Ausführung, überwiegend älteren Datums. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer. WCs mit elektrischer Lüftung.

**Heizung:**

Fernwärmeheizung Steag mit Heizkörpern.

**Besondere Einrichtungen:** Kabelkanäle auf Fensterbankhöhe.  
1 Lastenaufzug (Tragkraft 1.000 kg bzw. 13 Personen).  
1 Personenaufzug (Tragkraft unbekannt).  
Einbauküchen.

Anmerkung: Die besonderen Einrichtungen haben keinen gesonderten Wertansatz, da diese -vor allem die Aufzüge- bereits in dem erhöhten Ansatz der Normalherstellungskosten für Geschäftsgebäude enthalten sind.

**Besondere Bauteile:**

- Ehemalige Rampe an der Rückfassade mit bituminöser Eindichtung.
- 4 massive Stufen zum Haupteingang Maxstr. 56.
- Dachaufbauten der Aufzüge.
- Kellerlichtschächte, halb im Sockelbereich.
- Ehemalige Kelleraußentreppe mit Stahlgeländer an der Rückseite Maxstraße, mit Gitterrosten abgedeckt.

Für die besonderen Bauteile, die nicht bereits in den NHK enthalten sind, wird ein Zeitwert von **rd. 25.000 €** angesetzt (wert-, nicht kostenorientiert).

**Vermietungszustand:** Das Objekt steht leer. Im Jahr 2020 war es noch vermietet, jedoch hatte der Mieter bereits gekündigt.

### **Baulicher Zustand:**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Büro- und Lagergebäude, errichtet in zwei Bauabschnitten, ca. 1949 und 1953. Anfang der 1990er Jahre wurden Umbaumaßnahmen im Innenbereich durchgeführt. Des Weiteren hat der im Jahr 2020 vorhandene Mieter bei Einzug (zum heutigen Zeitpunkt gerechnet vor etwa 20 Jahren) größere Räume mit Leichtbauwänden unterteilt und zum Teil leichte Renovierungsmaßnahmen vorgenommen. Das Gebäude befand sich im Jahr 2020 in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand mit Instandhaltungsstau in Teilbereichen. Am aktuellen Ortstermin, dem 10.02.2025 bzw. 13.03.2025, konnte das leerstehende Objekt nicht von innen besichtigt werden. Zum eingeladenen Termin erschien niemand. Die Türen und Fenster im Erdgeschoss waren mit Spanplatten verschlossen, bzw.

gegen Vandalismus gesichert. Durch einen Briefkastenschlitz am Eingang Maxstr. 56 war ein begrenzter Einblick in den Eingangsbereich möglich. Das Glas der Zwischentür war zerbrochen und überall lag Müll auf dem Boden. Über den Zustand der restlichen Innenräume kann keine Aussage gemacht werden. Auch Außen zeigten sich erhebliche Schäden, siehe nachfolgende Beschreibungen. Insgesamt zeigte sich das Objekt in einem verschlechterten Zustand im Vergleich zur letzten Besichtigung für das Gutachten in 2020. Es ist von einer notwendigen Grundsanierung auszugehen.

**Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:**

- An den Fassaden zeigen sich Verfleckungen und Laufspuren unterhalb der Fensterbänke. Ein Teil der alten Betonfensterbänke wurde mit Blech verkleidet, welches sich verbeult zeigt. Die Fensterbänke sind insgesamt mittelfristig zu sanieren und mit Tropfkanten auszustatten.
- Im Anstrich der Außenfassaden, evtl. auch im Putz, zeigen sich krakeelartige Rissbildungen. Stellenweise sind Ausbruchstellen und Vertikalrisse vorhanden.
- Die Außenfassaden sind teilweise mit Graffiti verschmiert.
- Der Traufbereich zeigt sich durchfeuchtet und mit Farbabplatzungen.
- Die Eingangstreppe zum Eingang Maxstr. 56 zeigt sich sanierungsbedürftig.
- An der Hofeinfahrt zeigen sich Ausbruchstellen und Abplatzungen im Putz, insbesondere im unteren Bereich.
- Im Hofbereich befinden sich Müllablagerungen.

**Folgende Mängel und Schäden wurden im Jahr 2020 bereits festgestellt:**

- Die Fassaden zeigten bereits einen Großteil der beschriebenen Schäden, die sich inzwischen verschlimmert haben.
- Der Personenaufzug war defekt und instand zu setzen.
- Der Lastenaufzug war stillgelegt und im Innenbereich, außer im KG, mit Gipskarton verschlossen.
- An der Rampe an der Gebäuderückfassade fehlte ein geeigneter Bodenbelag.
- Die Eingangstüren aus Aluminium mit Strukturglas/Drahtglas waren mittelfristig zu erneuern.
- Im Eingangsbereich an der Maxstraße (Nebeneingang) zeigten sich Durchfeuchtungserscheinungen im Wandbereich neben der Haustür. Das Treppenhaus zeigte sich insgesamt verwahrlost und renovierungsbedürftig.

- Im Kellerbereich unterhalb der Rampe zeigten sich Durchfeuchtungsschäden mit abplatzender Farbe und Ausblühungen etc.
- Der im Keller vorhandene Pumpensumpf war zu reinigen, die Pumpe ggf. auszuwechseln.
- Die ehemaligen sanitären Anlagen im Keller waren alt und auch nicht mehr funktionstüchtig.
- Im Heizungsraum zeigten sich Durchfeuchtung im Bereich eines eintretenden Rohrs an der östlichen Außenwand
- Im Besprechungsraum 2. OG, runder Gebäudebereich, wurden leichte Feuchtigkeitsschäden unterhalb der Fenster festgestellt. Vermutlich Altschäden.
- Die Elektrik zeigte sich überwiegend älteren Datums. Laut Aussagen des damaligen Hausmeisters wurde an der Elektrik seit 25 Jahren (zum heutigen Zeitpunkt gerechnet seit 30 Jahren) nichts erneuert.

Es wird davon ausgegangen, dass die aufgeführten Mängel und Schäden weiterhin bestehen. Die im Gutachten aus 2020 vorhandene Wertminderung in Höhe von 120.000 € wird mittels Baupreisindex angepasst auf:  $1,872 / 1,285 * 120.000 \text{ €} = 174.817,12$ , rd. 175.000 €.

Hinzu kommen notwendige Sanierungen im Fassaden- und Traufbereich. Die diesbezügliche Wertminderung wird mit weiteren 100.000 € geschätzt.

**Es wurde kein Sicherheitsabschlag für ggf. zu tätigende weitere Instandsetzungsmaßnahmen in den Innenräumen vorgenommen. Hier verbleibt ein Risiko.**

Als Gesamtwertminderung für die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen wird eine Wertminderung aufgrund der notwendigen Renovierungsarbeiten und Beseitigung von Baumängeln in Höhe von **ca. 275.000,00 €** angesetzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Ertrags- und Sachwert). Es handelt sich um einen wertorientierten Ansatz, d.h. mittelfristig notwendige Investitionen können abgezinst in das Ergebnis eingehen. Alle Ansätze sind nachfolgend auf den fiktiv instand gesetzten Zustand abzustimmen (z.B. Restnutzungsdauer, NHK, Miethöhe etc.).

*Anmerkung:*

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

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

### **Garagengebäude**

In der nordöstlichen Grundstücksecke wurde ein Garagengebäude als Grenzgebäude erstellt. Massivbauweise mit vorgezogenem Flachdach. Insgesamt 4 Garagenstellplätze mit doppelflügeligen Stahltores. Betonboden, Wände und Decke mit Putz und Anstrich. Elektro- und Wasseranschluss.

Die Stahltores zeigen Korrosionserscheinungen. Die Fassaden zeigen sich teilweise rissig und verfleckt. Die Tore wurden auch hier mit Spanplatten verschlossen.

### **Außenanlagen:**

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück, welches im Süden durch die *Maxstraße* und im Westen durch die *Akstraße* begrenzt wird. Die Bebauung wurde L-förmig entlang der Straßen erstellt. Der rückwärtige Grundstücksbereich wird über eine Gebäudedurchfahrt von der *Maxstraße* her und über eine Hofeinfahrt an der nördlichen Giebelseite von der *Akstraße* her erschlossen. Der überwiegend asphaltierte Hofbereich dient als Parkplatzfläche mit ca. 24-25 Stellplätzen. Des Weiteren wurde im nordöstlichen Eckbereich ein Garagengebäude mit 4 Garagen als Grenzgebäude errichtet.

Zum östlich angrenzenden Nachbargrundstück wurde eine Einfriedung mit einem Stahldrahtzaun und teilweise mit einer Mauer vorgenommen. An der nördlichen Grundstücksgrenze wurde ein Maschendrahtzaun zwischen Stahlstützen als Einfriedung gesetzt.

Der Hof war am Ortstermin nicht zugänglich, konnte aber durch die Tore eingesehen werden. Im Hofbereich befanden sich zum Stichtag Müllablagerungen.

**Wert der Außenanlagen (Leitungen) insgesamt: Zeitwert: ca. 40.000 €.**

*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 verursachen, bzw. nur zu einem Teil Berücksichtigung finden.*

## 2.3 Massen und Flächen

### Bruttogrundflächen:

(nach DIN 277, Ausgabe 1987)

Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde auf Grundlage der, der Hausakte der Stadt Essen entnommenen Planunterlagen sowie Berechnungen des Architekten xxx ermittelt. Es handelt sich um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde.

#### Hauptgebäude

KG:	$92,96 \text{ m}^2 + 258 \text{ m}^2 + 11,30 * \text{i.M. } 35,20 + 2,76 * 8,90$ $+ 2,76 * 10,02 =$	800,94 m <sup>2</sup>
EG:	$92,96 \text{ m}^2 + 258 \text{ m}^2 + 11,30 * \text{i.M. } 35,20 + 2,76 * 8,90 =$	773,28 m <sup>2</sup>
1. OG:	wie EG =	773,28 m <sup>2</sup>
2. OG	wie EG =	<u>773,28 m<sup>2</sup></u>
		3.120,78 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF) insgesamt		<b>rd. 3.120,00 m<sup>2</sup></b>

#### Garagengebäude

	$11,66 * 6,63 =$	77,31 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF) Garagengebäude		<b>rd. 77,00 m<sup>2</sup></b>

### Nutzflächen:

Die Nutzflächen wurden auf der Grundlage der, der Hausakte der Stadt Essen entnommenen, Planunterlagen sowie Berechnungen des Architekten xxx ermittelt. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde.

KG	(vermietbare Fläche als Lagerflächen):	rd. 600,00 m <sup>2</sup>
EG:	vermietbare Flächen incl. Flure, Sanitäranlagen	rd. 550,00 m <sup>2</sup>
1. OG:	vermietbare Flächen incl. Flure, Sanitäranlagen	rd. 625,00 m <sup>2</sup>
2. OG	vermietbare Flächen incl. Flure, Sanitäranlagen	<u>rd. 625,00 m<sup>2</sup></u>
Insgesamt Nutzflächen (incl. Kellerlagerflächen)		<b>rd. 2.400,00 m<sup>2</sup></b>
Insgesamt Nutzflächen Büro (ohne Kellerlagerflächen)		<b>rd. 1.800,00 m<sup>2</sup></b>

### 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 Marktanpassungsfaktoren 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.
- Wertminderungen durch Rechte

### 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.

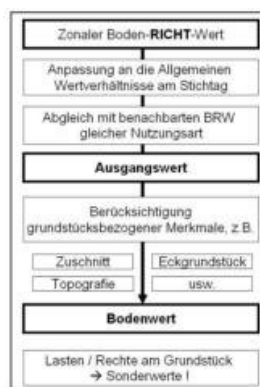
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende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



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

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 80358 in Essen - Westviertel, Maxstraße 56, beträgt zum Stichtag 01.01.2025:

**135,00 €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	gewerbliche Baufläche, klassische Nutzung
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-VIII

#### **Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart**

Aufgrund der vorliegenden Nutzung (Tatsächliche und Nachfolgenutzung: Büroflächen, Lagerflächen nur im Keller) ist das zu bewertende Grundstück nicht mit den Richtwerten seiner Zone vergleichbar.

Es gibt zwei Bodenrichtwerte mit vergleichbarer tertiärer Nutzung in der Nähe.

Diese sind wie folgt definiert:

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 80381 in Essen - Westviertel, Frohnhauser Straße/ Hans-Böckler-Straße, beträgt zum Stichtag 01.01.2025:

**400,00 €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	gewerbliche Baufläche, tertiäre Nutzung
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II-VII

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 80616 in Essen - Westviertel, Hans-Böckler-Straße, beträgt zum Stichtag 01.01.2025:

**230,00 €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	gewerbliche Baufläche, tertiäre Nutzung

Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand = frei  
Anzahl der Vollgeschosse = I-IV

Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke variieren sehr stark.

Für klassische Gewerbeflächen liegen die Werte gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 in mäßigen bis guten Lagen zwischen 75 €/m<sup>2</sup> bis 120 €/m<sup>2</sup>.

Für tertiäre Nutzungen ist die Spannbreite noch größer und variiert von ca. 165 €/m<sup>2</sup> bis 1.100 €/m<sup>2</sup>.

Bodenrichtwerte für tertiäre Nutzung um die 1.000 €/m<sup>2</sup> sind jedoch Einzelfälle und nur für Gebiete, die eine Eigenschaft als hochwertige Bürostandorte besitzen erzielbar. Die überwiegenden Werte für tertiäre Nutzung liegen in der Bandbreite zwischen 200 und 600 €/m<sup>2</sup>.

Ausschlaggebend für die Richtwerthöhe ist zum überwiegenden Teil die Umgebungsbebauung, bzw. Prägung des Gebietes und darüber hinaus auch die Ausnutzbarkeit. Die hohen Werte werden für reine Bürostandorte erzielt.

Das zu bewertende Gebiet ist ein durchmischtes Gebiet mit überwiegend klassischer Gewerbenutzung, weshalb ein eher niedriger Richtwert für tertiäres Gewerbe angemessen ist. Des Weiteren weisen auch die erzielbaren Büromieten im unteren bis mittleren Bereich auf einen niedrigeren Richtwert hin.

Der Richtwert nordwestlich an der Hans-Böckler-Straße entspricht bezüglich der Ausnutzung, bis 4-geschossig, mehr dem zu bewertenden Grundstück, welches nur dreigeschossig bebaut ist.

Es wird von einem Basiswert von **200 €/m<sup>2</sup>** ausgegangen.

### **3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes**

#### **Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag**

Die Bodenwerte der aufgeführten zonalen Bodenrichtwertzonen stagnierten in den letzten 2 bis 6 Jahren, so dass auch bis zum Wertermittlungsstichtag von einer Stagnation ausgegangen wird. Aufgrund der Stichtagsnähe ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2025 als aktueller Wert zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2025 heranzuziehen.

#### **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 12/13), 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:

$$200,00 \text{ € /m}^2 * 0,95 = 190,00 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. 190,00 €/m}^2$$

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 13.03.2025 wie folgt geschätzt:

$$1.636,00 \text{ m}^2 * 190,00 \text{ €/m}^2 = 310.840,00 \text{ €}$$

**Bodenwert, Gesamtgrundstück:**

(angemessener Preis zum Wertermittlungstichtag) **rd. 311.000,00 €**

### 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 2025:



**Wohn- und Nutzungsflächenberechnung**

Auf Plausibilität geprüfte Angaben der Erwerber. Zur Plausibilisierung werden die folgenden Vorschriften verwendet.

Wohnfläche (WF)

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, höchsten jedoch zur Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche als Wohnfläche anzurechnen.

Nutzungsfläche (NUF)

i.d.R. ermittelt nach der DIN 277 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau (Ausgabe August 2021)

**Rohertrag**

Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.

Wohnnutzung

Die marktüblichen Erträge werden anhand des qualifizierten Mietspiegels 2022 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Essen ermittelt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Zuschlag von 5 % auf die nach Mietspiegel ermittelte Miete angesetzt, da der Mietspiegel 2022 nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser gilt.

Bei Anwendung der in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Wohnnutzung im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist aus Gründen der Modellkonformität grundsätzlich der Mietspiegel 2022 für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen zu verwenden.

**Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten werden ausschließlich gemäß des Grundstücksmarktberichts (Unterkapitel 9.3) angesetzt.

**Reinertrag**

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

**Terrassen**

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.

**Gesamtnutzungsdauer**

Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte: 80 Jahre

Gewerblich genutzte Objekte, Garagen: 60 Jahre

**Restnutzungsdauer**

Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer weitgehend nach Anlage 2 ImmoWertV 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 zum Kaufvertragsdatum gültigen Bodenrichtwerts, angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Selbstständig nutzbare Teilflächen und Teilflächen 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag - 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).

### **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 4,9 % bei einer Standardabweichung von 2,3. Für Büro/Handel Immobilien bei 5,5 % bei einer Standardabweichung von 3,3.

Der Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der Merkmale des Objektes sowie der aktuellen Marktsituation und der Lage für das vorliegende Objekt mit **5,5 %** geschätzt.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter

des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

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

Die Restnutzungsdauer wurde bei der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren mit **20 Jahren** ermittelt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden

(siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen.

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

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

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

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

Die Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kosten-schätzung angesetzt sind.

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

### 3.3.1 Ertragswert

Das Gebäude ist leer stehend und vermutlich unvermietet.

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 rentierbar 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.

Eine Nachfolgenutzung im bislang ausgeübten Sinne als Büroflächen in den Obergeschossen ist sinnvoll.

Die Kellerflächen sind nach umfassender Sanierung als Lagerflächen nutzbar. Aufgrund der derzeitigen Entwicklung im Logistikbereich sind stadtnahe Lagerflächen nachgefragt, weshalb auch davon ausgegangen werden kann, das gesamte Kellergeschoss zu Lagerflächen vermieten zu können.

Jedoch ist davon auszugehen, dass die Aufzüge und die Sanitäreanlagen im Keller wieder instand gesetzt werden müssen, was mit nicht unerheblichen Kosten verbunden ist. Nach Behebung des Instandhaltungsrückstaus kann mit einer Vermietung gerechnet werden.

#### **Büroflächen**

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.

**Mietspannen div. Marktbeobachter:****Gewerbemietenspiegel Immopromeo 2024 (Grundstücksbörse Ruhr e.V.) für Essen:**

Einfache Bürolagen	5,50 – 6,50 €/m <sup>2</sup>
Mittlere Bürolagen	6,50 – 9,00 €/m <sup>2</sup>
Bevorzugte Bürolagen	8,00 – 15,00 €/m <sup>2</sup>

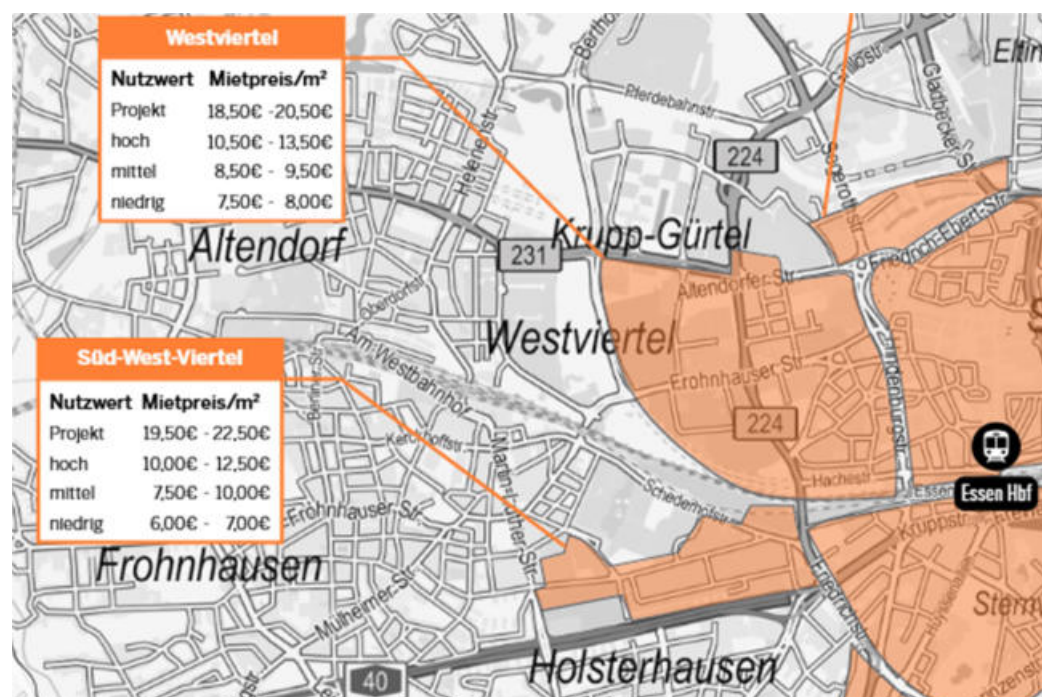
**RDM-Preisspiegel 2024 für Essen:**

Einfache Lage:	8,00 €/m <sup>2</sup>
Mittlere Lage:	9,90 €/m <sup>2</sup>
Gute Lage:	14,50 €/m <sup>2</sup>

**Mietspiegel IVD 2025 für Essen:**

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

Die Büroflächen innerhalb des Gewerbeobjektes sind in die **einfache Bürolage** einzuordnen.

**Fa. Cubion, Büromarkt Ruhrgebiet 205 für Essen**

Von einer durchschnittlichen Miete von 6,50 € gemäß Untersuchung Immopromeo kann ausgegangen werden. Parkplätze sind auf dem Grundstück vorhanden, jedoch bei Vollvermietung nicht ausreichend. Außerdem sind Rangierflächen und die Fläche vor der Rampe frei zu halten, sollte das Kellergeschoss zu Lagerflächen vermietet werden.

Die ca. 625 m<sup>2</sup> großen Büroetagen in den Obergeschossen könnten in einzelne Einheiten aufgeteilt werden, da es zwei Treppenhäuser gibt.

Die Lage innerhalb eines Gewerbegebietes sowie das Alter und die Ausstattung des Gebäudes lässt nur Mieten im mittleren Bereich erwarten. Nachhaltig wird von einem Mietzins von **6,50 € / m<sup>2</sup>** für die Büroflächen (incl. Flure, Nebenflächen und Sanitäreinrichtungen) ausgegangen. Diese sind jedoch erst nach Instandsetzung vor allem der Aufzüge und des Treppenhauses zu erzielen (geschätzt).

### Lagerflächen im Keller

Als Mietansatz können auch die ortsüblichen Mieten für Lager / Hallenflächen herangezogen werden.

### **Immopromeo 2024 (Grundstücksbörse Ruhr e.V.):**

Altbauhallen eingeschossig:	3,00 € bis 3,50 €/m <sup>2</sup>
Hallen bis 10 Jahre alt eingeschossig:	3,60 € bis 4,90 €/m <sup>2</sup>
Hallen bis 5 Jahre alt eingeschossig:	4,60 € bis 5,80 €/m <sup>2</sup>

### **Markbericht Industrial port 2022:**

Lagerflächen, Ausstattung C:	3,20/3,45 €/m <sup>2</sup>
Lagerflächen, Ausstattung B:	4,50/4,40 €/m <sup>2</sup>

Siehe auch nachfolgende Einordnung des Marktberichtes:

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	5,0t/m <sup>2</sup> oder mehr	4,0t/m <sup>2</sup> bis unter 5,0t/m <sup>2</sup>	unter 4,0t/m <sup>2</sup>
Tore	mindestens 1 Tor pro 1.000m <sup>2</sup> Hallenfläche	mindestens 1 Tor pro 2.500m <sup>2</sup> Hallenfläche	weniger als 1 Tor pro 2.500m <sup>2</sup> 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-kategorie	Miete <sup>1</sup>	Durchschnitt <sup>2</sup>	Abweichung <sup>3</sup>	Standardabw.
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 %

Für die Lagerflächen im Kellergeschoss kann (nach Instandsetzung der Flächen und Sanitäranlagen und des Lastenaufzuges) mit einem mittleren Mietzins in Höhe von **3,50 €/m<sup>2</sup>** Nutzfläche gerechnet werden.

### Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
		€/m <sup>2</sup>	€/Monat	€/Jahr
KG Lagerflächen	600,00	3,50	2.100,00	25.200,00
EG, Büroflächen	550,00	6,50	3.575,00	42.900,00
1.OG, Büroflächen	625,00	6,50	4.062,50	48.750,00
2.OG, Büroflächen	625,00	6,50	4.062,50	48.750,00
Garagenflächen	4,00	80,00	320,00	3.840,00
Außenstellplätze	25,00	20,00	500,00	6.000,00
Gesamtnutzfläche	2400,00			175.440,00

**Jährliche Nettokaltmiete insgesamt****175.440,00 €/Jahr**

## Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

## Verwaltungskosten:

3 % gem. GMB Essen = - 5.263,20 €

## Instandhaltungsaufwendungen:

13,80 €/m² Büro- und Sozialflächen (1.800,00 m²)

4,15 €/m² Lagerflächen (600,00 m²)

104 €/ Garage (4 Stück)

gem. GMB Essen = - 27.330,00 €

## Mietausfallwagnis:

4,00 % der gewerblichen Erträge gem. GMB Essen = - 7.017,60 €

- 39.610,80 €

## Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt:

- 39.610,80 €

## Jährlicher Reinertrag:

135.829,20 €

## Reinertrag des Bodens

(Liegenschaftszinssatz \* Bodenwert)

5,5 % \* 311.000,00 €

- 17.105,00 €

Ertrag der Gebäude

118.724,20 €

Gemittelter Restnutzungsdauer der Gebäude 20 Jahre

Vervielfältiger

\* 11,95

bei 20 Jahren Restnutzungsdauer und 5,5 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen

1.418.754,19 €

Bodenwert, Gesamtgrundstück

+ 311.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks

1.729.754,19 €

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau

- 275.000,00 €

(siehe Ausführungen auf Seite 27-29)

1.454.754,19 €

**Ertragswert****rd. 1.450.000,00 €**



### 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 Markt-verhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2025:

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zu beachten.

- (a) Die Marktanpassung ist auf den schadenfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert des Grundstücks (einschließlich Bodenwert) anzuwenden (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind noch nicht berücksichtigt.
- (b) Im Bodenwert ist ausschließlich der Baulandanteil enthalten; sonstige Flächen werden dem marktangepassten vorläufigen Sachwert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zugeschlagen.
- (c) Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eckgrundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch) sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bezüglich Punkt b) wurden im Grundstücksmarktbericht die Grundstücksflächen spezifiziert, die erst nach der Marktanpassung hinzuzurechnen sind:

- Selbstständig nutzbare Teilflächen, die für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbstständig genutzt oder verwertet werden können.
- Teilflächen mit abweichender Grundstücksqualität; dies sind z.B. über den üblichen Gartenbereich hinausgehende Freiflächen (sogenannter zusätzlicher Hausgarten). Zur Identifizierung solcher Flächen kann die mit dem Bodenrichtwert definierte Tiefe des Grundstücks herangezogen werden.

Die zur Sachwertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.



**Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)**

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts ( $\text{m}^3$ ) oder der Gebäudefläche ( $\text{m}^2$ ) 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 ImmoWertV V, NHK 2010 entnommen. Die Normalherstellungskosten werden ermittelt u.a. nach Objektarten, Ausführungsstandards, Größe und anderen Abweichungen. Die Normalherstellungskosten werden mittels Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den Qualitätsstichtag hochgerechnet. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

**Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)**

Gemäß Modell des GAA Essen beträgt der Regionalfaktor 1,0, d.h. es ist keine Anpassung der NHK vorzunehmen.

**Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gemäß Grundstücksmarktbericht Essen 2025 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten modifizierten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Den Auswertungen des Gutachterausschusses lag eine Gesamtnutzungsdauer der Gebäudesubstanz von 60 Jahren zugrunde.

**Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

Siehe unter Ertragswertermittlung.

**Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)**

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

**Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)**

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

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

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)**

Siehe unter Ertragswertermittlung.

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

Siehe unter Ertragswertermittlung.

### 3.4.1 Sachwert

#### Sachwert Hauptgebäude, Büro- und Lagergebäude

Bruttogrundfläche	3.120,00 m²
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	980,00 €/m²
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	187,2
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 * 1,872	1.834,56 €/m²
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 3.120,00 m² x 1.834,56 €/m²	5.723.827,20 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 20 Jahre Restwert: Herstellungswert = 5.723.827,20 € * 0,33	1.888.862,98 €
Wert der besonderen Bauteile, Zeitwert pauschal	+ 25.000,00 €
	1.913.862,98 €
Gebäudewert Büro- und Lagergebäude	<b>rd. 1.914.000,00 €</b>

#### Sachwert Garagengebäude

Bruttogrundfläche	77,00 m²
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100)	570,00 €/m²
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	187,2
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 * 1,872	1.067,04 €/m²
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 77,00 m² x 1.067,04 €/m²	82.162,08 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 20 Jahre Restwert: Herstellungswert = 82.162,08 € * 0,33	27.113,49 €
Gebäudewert Garagengebäude	<b>rd. 27.000,00 €</b>

### Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert Geschäftshaus	1.914.000,00 €
Gebäudewert Garagengebäude	27.000,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal	+ 40.000,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	1.981.000,00 €
Bodenwert	+ 311.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	2.292.000,00 €

### 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 Logistikimmobilien in guter Gewerbelage lagen die Verkaufspreise erfahrungsgemäß im Bereich des vorläufigen Sachwertes bei guter moderner Bausubstanz und funktional guten Raumzusammenhängen.

Das ist im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben, da es sich um Altbauten in tlw. einfacher Ausstattung handelt.

Für reine Gewerbeobjekte werden gem. Sprengnetter „Immobilienbewertung“ bei vorliegendem Bodenwertniveau und vorläufigem Sachwert Abschläge für zu 40 % vorgenommen.

Es ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und 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. Preisabfall aus.

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 Preistrückgängen 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**.

Die Grundrisse sind für eine zeitgemäße Büronutzung günstig, in jeder Etage sind WCs für Damen und Herren vorhanden. Das Gebäude lässt sich aufgrund der abgeschlossenen Einheiten je Etage sowohl getrennt als auch einzeln vermieten.

Auch die einzelnen Etagen ließen sich noch aufteilen, da auch 2 Treppenhäuser vorhanden sind.

Die Nähe zum Stadtzentrum stellt einen Vorteil dar.

Nachteile sind der instandsetzungsbedürftige Zustand und damit einhergehende Unsicherheit über die aufzubringenden Kosten. Diese können je nach Ausführungsstandard stark schwanken. Zudem wurde die Wertauswirkung pauschal geschätzt, wodurch der Wertabzug geringer ist als die geschätzten Kosten.

Der Baupreisindex ist in den letzten 5 Jahren um 45 % gestiegen. Die Immobilienwerte sind im Gegenzug jedoch eher stagniert, bzw. gefallen.

Es ist aufgrund dessen ein deutlicher Abschlag im Vergleich zum Vorgutachten aus 2020 vorzunehmen.

Der Sachwertfaktor wird aufgrund der obigen Überlegungen mit 0,75 geschätzt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert,  $2.292.000,00 \text{ €} * 0,75$  1.719.000,00 €

#### **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

Wertminderung wegen Bauschäden bzw. –mängel, bzw.

unterlassene Instandhaltung (siehe Ausführungen auf Seite 27-29)	- 275.000,00 €
	1.444.000,00 €

<b>Marktangepasster Sachwert:</b>	<b>1.440.000,00 €</b>
-----------------------------------	-----------------------

### 3.5 Verkehrswert

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.

#### 3.5.1 Verkehrswert: mit einem Büro- und Lagergebäude bebautes Grundstück

Der Ertragswert wurde mit: rd. 1.450.000 Euro ermittelt.

Der Sachwert wurde mit: rd. 1.440.000 Euro ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts 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). Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am **Ertragswert mit einer Gewichtung von 3/4 und 1/4 Gewichtung am Sachwert, rd. 1.450.000 €**.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Büro- und Lagergebäude, errichtet in zwei Bauabschnitten, ca. 1949 und 1953. Anfang der 1990er Jahre wurden Umbaumaßnahmen im Innenbereich durchgeführt.

Des Weiteren hat der im Jahr 2020 vorhandene Mieter bei Einzug (zum heutigen Zeitpunkt gerechnet vor etwa 20 Jahren) größere Räume mit Leichtbauwänden unterteilt und zum Teil leichte Renovierungsmaßnahmen vorgenommen. Das Gebäude befand sich im Jahr 2020 in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand mit Instandhaltungstau in Teilbereichen. Am aktuellen Ortstermin, dem 13.03.2025, konnte das leerstehende Objekt nicht von innen besichtigt werden. Die Türen und Fenster im Erdgeschoss waren mit Spanplatten verschlossen, bzw. gegen Vandalismus gesichert. Durch einen Briefkastenschlitz am Eingang Maxstr. 56 war ein begrenzter Einblick



in den Eingangsbereich möglich. Das Glas der Zwischentür war zerbrochen und überall lag Müll auf dem Boden. Über den Zustand der restlichen Innenräume kann keine Aussage gemacht werden. Auch Außen zeigten sich erhebliche Schäden, die teilweise schon im Jahr 2020 vorhanden waren. Insgesamt zeigte sich das Objekt jedoch in einem verschlechterten Zustand im Vergleich zur letzten Besichtigung für das Gutachten in 2020. Es ist von einer notwendigen Grundsanierung auszugehen.

Es wird davon ausgegangen, dass die aufgeführten Mängel und Schäden aus der Innenbesichtigung in 2020 weiterhin bestehen. Hinzu kommen notwendige Sanierungen im Fassaden- und Traufbereich. Die diesbezügliche Wertminderung wurde mit **275.000 €** von den Verfahrensergebnissen in Abzug gebracht.

Der Verkehrswert für das mit einem Büro- und Lagergebäude bebaute Grundstück in **45127 Essen, Maxstr. 56**, Gemarkung Essen, Flur 63, Flurstück 234, Grundbuch von Essen Blatt 3018, wird zum Wertermittlungstichtag 13.03.2025 mit gerundet

**1.450.000,00 €**

in Worten: eine Millionen vierhundertfünzigtausend Euro geschätzt.

(= rd. 600 €/ m<sup>2</sup> bei 2.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche incl. Keller, Rohertragsvervielfältiger: 8,3)

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung aufgrund von Bauschäden und -mängeln in Höhe von ca. 275.000 €) ergäbe sich ein Wert von 1.725.000 € (= rd. 720 €/ m<sup>2</sup> bei 2.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche incl. Keller, Rohertragsvervielfältiger: 9,8).

Mülheim a.d. Ruhr, 07.05.2025

---

Dipl.-Ing. E. Höffmann - Dodel

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

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

Anlagen: Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

## Anlage 1

**Literaturverzeichnis**

Kleiber, Simon, Weyers:

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

Sprengnetter:

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

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

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

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

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

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

**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).

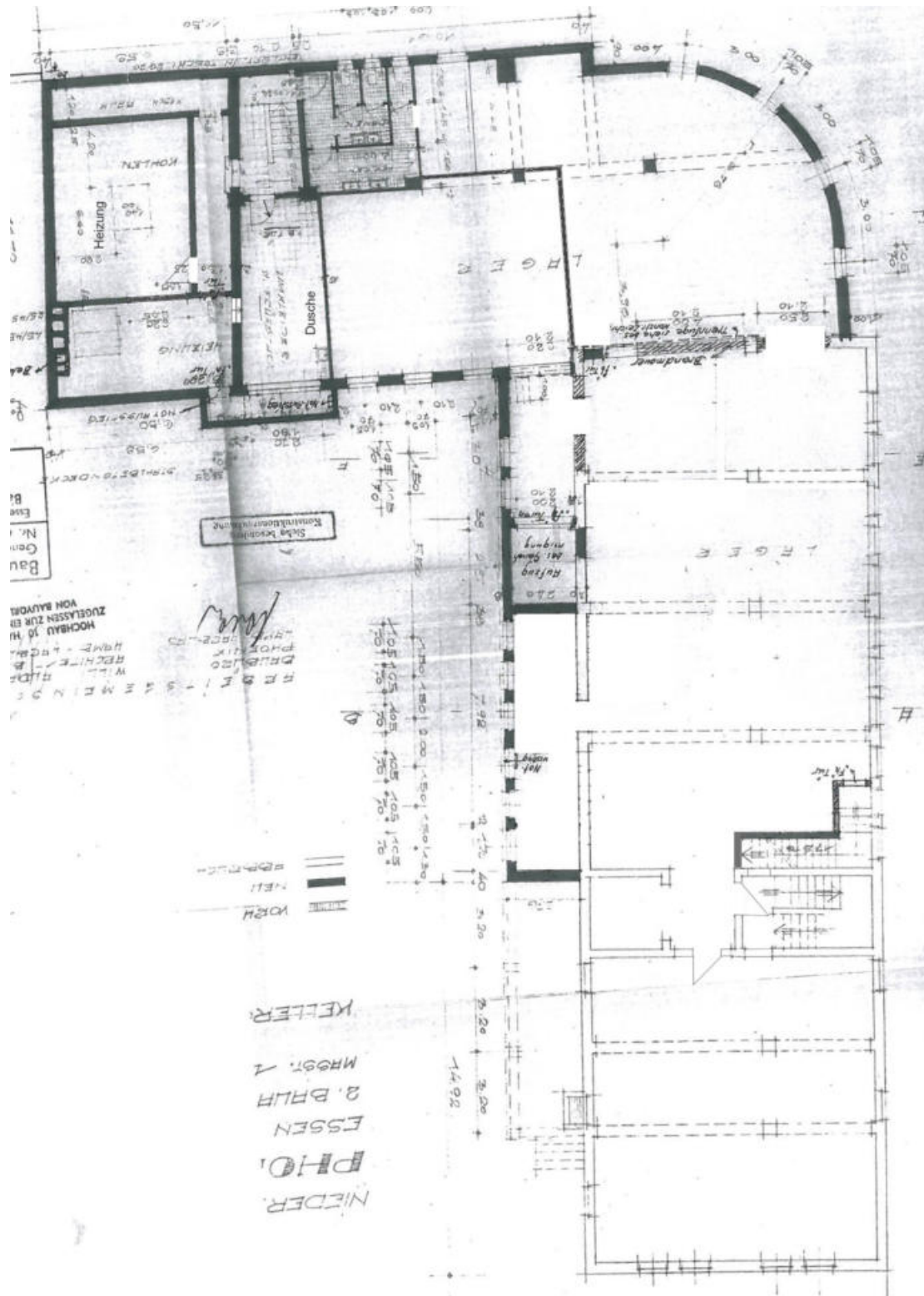
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

**Baukosten 2020**, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen.

**Baukosten Gebäude 2013**, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

**Baupreise kompakt 2021**, Statistische Baupreise. BKI.

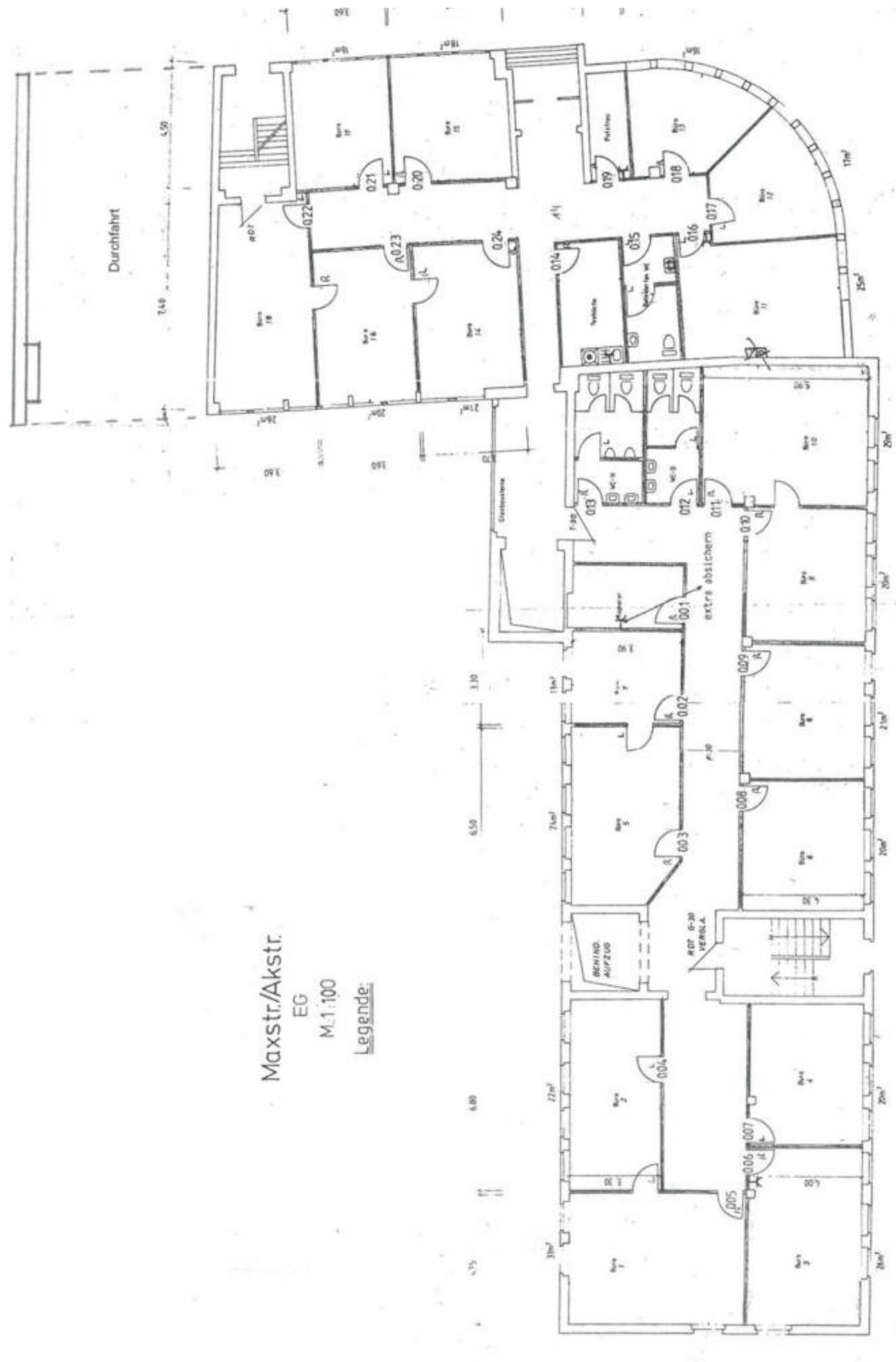
## Anlage 2



## Grundriss Kellergeschoss

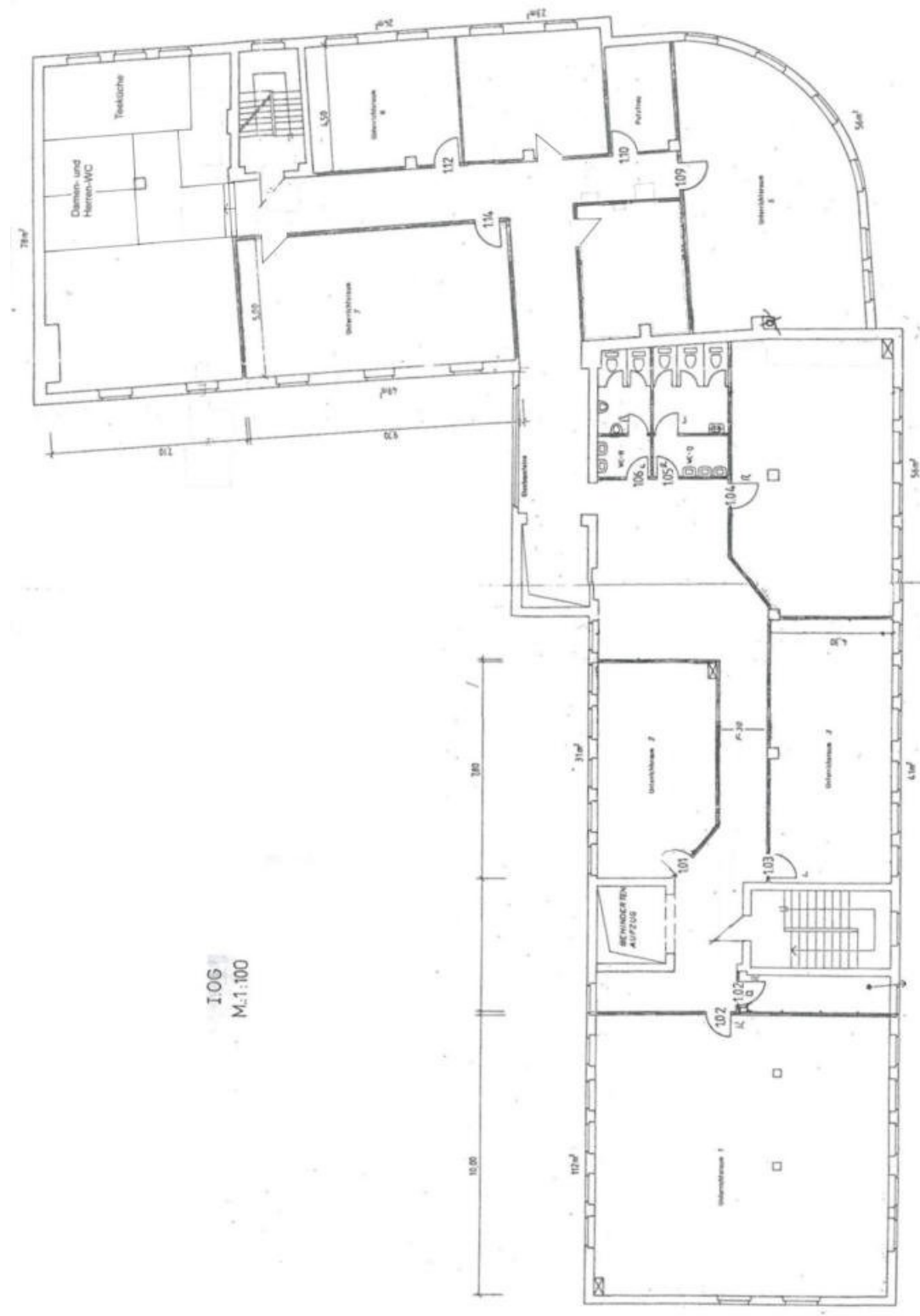
Anmerkung: Der Grundriss wurde, soweit nachvollziehbar, den Gegebenheiten vor Ort grafisch angepasst.  
Stand 2020.

## Anlage 3

**Grundriss Erdgeschoss**

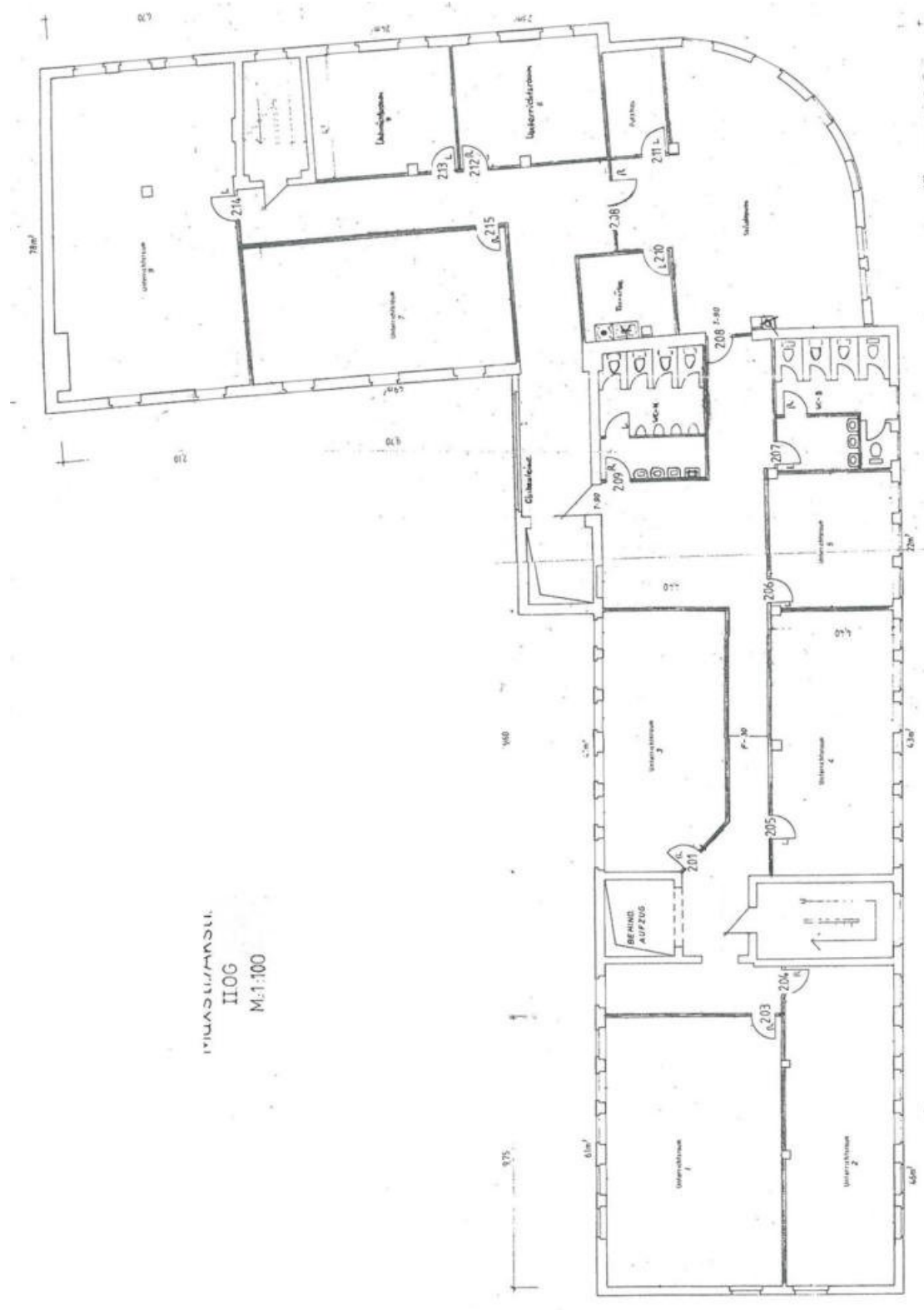
Anmerkung: Der Grundriss wurde teilweise, soweit nachvollziehbar, den Gegebenheiten vor Ort grafisch angepasst. Größere Räume wurden größtenteils in kleinere incl. Flure aufgeteilt. Stand 2020.

## Anlage 4

**Grundriss 1. Obergeschoss**

Anmerkung: Der Grundriss wurde teilweise, soweit nachvollziehbar, den Gegebenheiten vor Ort grafisch angepasst. Größere Räume wurden größtenteils in kleinere incl. Flure aufgeteilt, insbesondere in den beiden Bereichen nahe der Giebelseiten. Stand 2020.

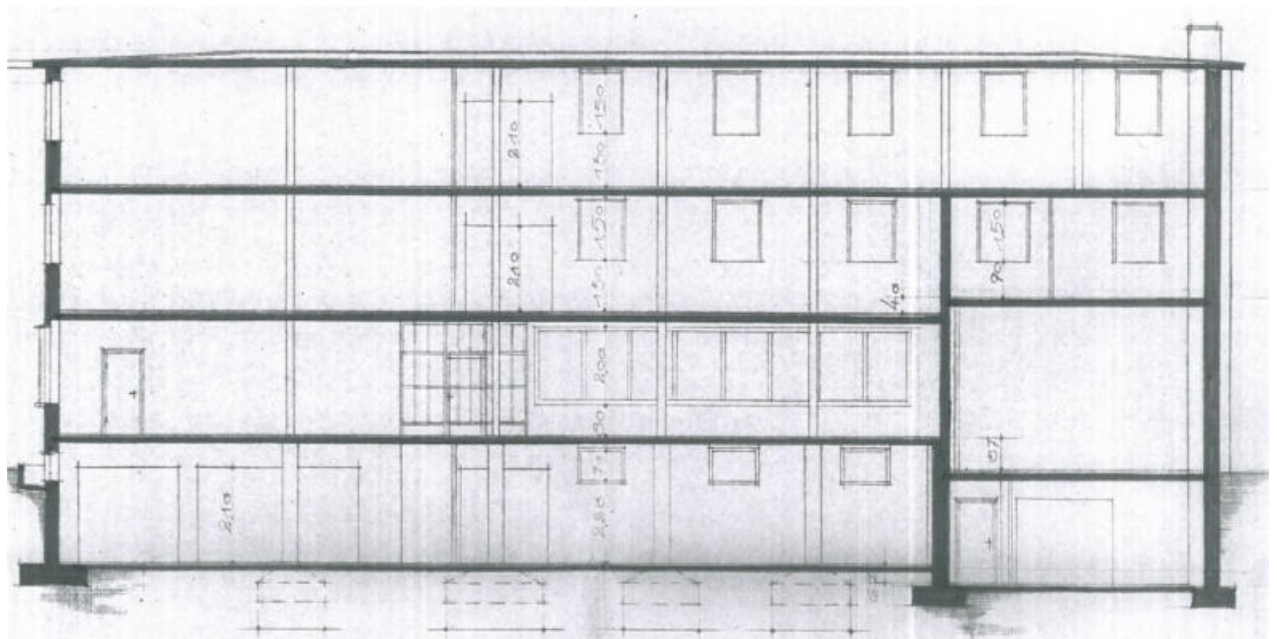
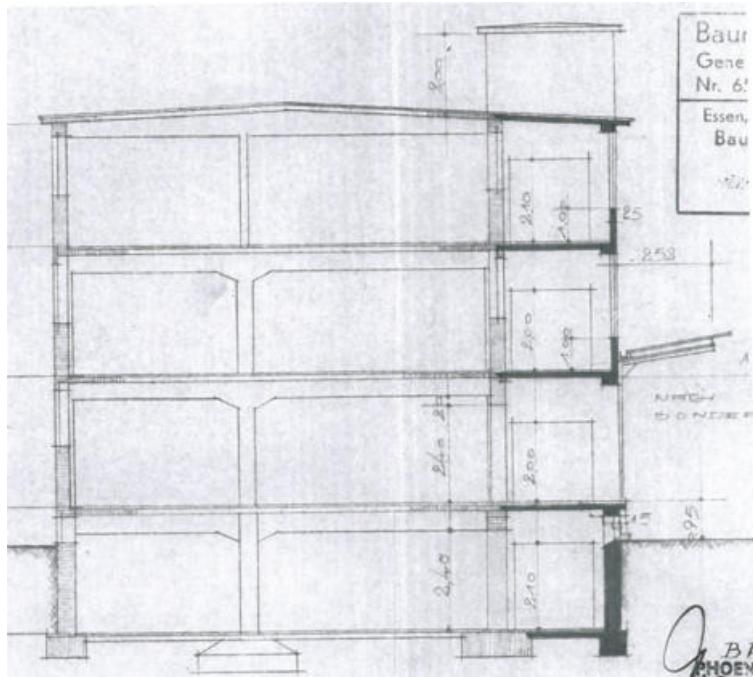
## Anlage 5

**Grundriss 2. Obergeschoss**

Anmerkung: Der Grundriss wurde teilweise, soweit nachvollziehbar, den Gegebenheiten vor Ort grafisch angepasst. Größere Räume wurden größtenteils in kleinere incl. Flure aufgeteilt, insbesondere in den beiden Bereichen nahe der Giebelseiten. Stand 2020.



## Anlage 6



## Gebäudeschnitte

## Anlage 7

## Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „ver. Hoffnung et Secretarius Aak“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „ver. Hoffnung et Secretarius Aak“ ist die GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung GmbH, Flamingoweg 1 in 44139 Dortmund.

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

Sohle eingehalten. Es ist demnach davon auszugehen, dass oberhalb dieser Gesenkssohle Uraltbergbau betrieben wurde. Über die Ausdehnung des Uraltbergbaus ist hier nichts bekannt. Nach Literaturhinweisen könnte dieser Bergbau auf das 18. Jahrhundert zurückgehen.

Ein heute noch tagesbruchauslösender Abbau ist in den hier vorhandenen Unterlagen unter dem Grundstück nicht dokumentiert. Aufgrund der oben genannten Lagerstättenverhältnisse und Hinweise kann jedoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat.

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.

Vielleicht liegen der Bergwerkseigentümerin auch weitere Informationen zum Bergbau unter dem Grundstück vor, die hier nicht bekannt sind. Gegebenenfalls können Sie dort weitere Details erfahren.

Im Bereich des Grundstücks ist bis in das beginnende 20. Jahrhunderts Steinkohle abgebaut worden.

Der auf den Grubenbildern dokumentierte Abbau wurde im tiefen Bereich geführt. Der dokumentierte Abbau gehört zum senkungsauslösenden Bergbau.

Im Bereich des Grundstücks streichen mehrere Flöze unter einer ca. 15-20 m mächtigen Deckgebirgsschicht aus. Die Flöz-Schichten fallen unter dem Grundstück mit ca. 55° nach Nordwesten ein. In den Schnittdarstellungen wird auf eine alte Gesenkbausehle in einer Teufe von ca. 50 m hingewiesen, auch wird ein Sicherheitsabstand von ca. 20 m von dieser

Sohle eingehalten. Es ist demnach davon auszugehen, dass oberhalb dieser Gesenkbausehle Uraltbergbau betrieben wurde. Über die Ausdehnung des Uraltbergbaus ist hier nichts bekannt. Nach Literaturhinweisen könnte dieser Bergbau auf das 18. Jahrhundert zurückgehen.

Ein heute noch tagesbruchauslösender Abbau ist in den hier vorhandenen Unterlagen unter dem Grundstück nicht dokumentiert. Aufgrund der oben genannten Lagerstättenverhältnisse und Hinweise kann jedoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat.

Die Frage, ob und inwieweit auch heute noch mit Einwirkungen an der Tagesoberfläche zu rechnen ist, kann von hier aus nicht beantwortet werden. Zur Aufklärung der tatsächlichen Verhältnisse wären weitere Untersuchungen (möglichweise auch Bohrungen) erforderlich.



Ich gebe folgende allgemeine Hinweise zum Einwirken des Bergbaus:

- Die Einwirkungen des oben beschriebenen senkungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.
- Sollte unter dem Grundstück auf Grund der oben beschriebenen Lagerstättenverhältnisse und Hinweise in geringer Tiefe Bergbau, der nicht dokumentiert ist (z. B. Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau), umgegangen sein, so könnte das auch heute noch zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (Tagesbruchgefahr).

Wenn Sie den Bergbau bewerten lassen wollen, zum Beispiel für Anpassungs – und Sicherungsmaßnahmen oder im Schadensfall, empfehle ich Ihnen einen Sachverständigen einzuschalten. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf ihrer Internetseite eine Liste mit Sachverständigen bereitgestellt, die im Bereich Altbergbau und Gefahrenabwehr tätig sind ([www.bra.nrw.de/3025617](http://www.bra.nrw.de/3025617)).

Hier ist nicht bekannt, ob mit Blick auf den Bergbau bereits bei der vorhandenen Bebauung des Grundstücks Erkundungsmaßnahmen und eventuell Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Hierzu sollten Sie die Baugenehmigungs- und Bauausführungsunterlagen prüfen. Möglicherweise kann die oben angegebene Bergwerkseigentümerin hierzu Auskunft geben.

Sofern Ihnen diese Auskunft nicht ausreicht, haben Sie die Möglichkeit, das hier vorhandene Grubenbild einzusehen. Dadurch können Sie sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich des Grundstücks informieren. Da eine Einsichtnahme markscheiderische und geotechnische Sachkenntnisse erfordert, sollten Sie einen Sachverständigen hinzuziehen oder diesen mit der Einsichtnahme beauftragen. Sie können das Grubenbild eine Stunde lang gebührenfrei einsehen. Für jede weitere angefangene halbe Stunde fallen Verwaltungsgebühren in Höhe von 25,-- Euro an. Wenn Sie diesen Service in Anspruch nehmen wollen, beantragen Sie dies bitte schriftlich.

Im hier geführten Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) ist innerhalb des Planbereichs bzw. in unmittelbarer Umgebung die nachfolgend aufgeführte ehemalige bergbauliche Betriebsstätte erfasst:

- Hoffnung und Secretarius Aak, Zeche / Zeche und Kokerei /  
BAV-Kat Nr.: 4508-S-041

Die Kokerei wurde von ca. 1871 bis 1894 betrieben. Bei der Schachtanlage wird der Teufbeginn auf das Jahr 1863 datiert und die Kohleförderung fand von 1864 bis 1897 statt.

Wie aus den hier vorliegenden Unterlagen ersichtlich ist, befanden sich augenscheinlich Teile der Zechenbahn mit Ladebühne im südöstlichen Bereich des Flurstückes 234. Über den Zeitpunkt und Umfang der Rückbaumaßnahmen liegen hier keine Informationen vor.

Die Bergaufsicht für die o.a. Betriebsstätte hat bereits vor Jahrzehnten geendet. Aus diesem Grund liegen hier auch keine konkreten Informationen über die von den nachfolgend zuständigen Ordnungsbehörden ggf. weiter veranlassten Maßnahmen, die anschließenden Folgenutzungen und den heutigen Zustand dieses Betriebsbereiches vor. Es wird daher empfohlen, sich hinsichtlich der aktuellen umweltrelevanten Gegebenheiten und deren eventuellen Einwirkungsbereiche an die heute zuständige Bodenschutzbehörde, hier das Umweltamt der Stadt Essen, zu wenden.

#### Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.