

anonymisierte Version des Gutachtens

23.02.2026

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

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 185 K 23/25



Objekt: Mit einem **Büro- und Geschäftshaus** bebautes
Gesamtgrundstück in **45127 Essen,**
Kennedyplatz 8, Schwarze Horn 2,
Gemarkung Essen, Flur 52,
Flurstücke 228, 33, 34 und 222, 229, 230, 24,
Grundbuch von Essen Blatt 2172 und Blatt 2173

Verkehrswert: **6.150.000,00 Euro**

Wertermittlungstichtag (= Qualitätsstichtag): 12.12.2025

Rein Fiktive Werte für das Zwangsversteigerungsverfahren:

Anmerkung: Zur Thematik der Einzel-, bzw. Gesamtveräußerung siehe Seite 7 des Gutachtens.

Objekte: Mit einem **Büro- und Geschäftshaus** bebaute
Grundstücke in 45127 Essen,
Kennedyplatz 8, Schwarze Horn 2,
Gemarkung Essen, Flur 52

Grundbuch von Essen Blatt 2172

Verkehrswert Flurstück 228: 3.000.000,00 €

Verkehrswert Flurstück 33: 1.400.000,00 €

Verkehrswert Flurstück 34: 55.000,00 €

Grundbuch von Essen Blatt 2173

Verkehrswert Flurstück 222: 1.300.000,00 €

Verkehrswert Flurstück 229: 18.000,00 €

Verkehrswert Flurstück 230: 280.000,00 €

Verkehrswert Flurstück 24: 74.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

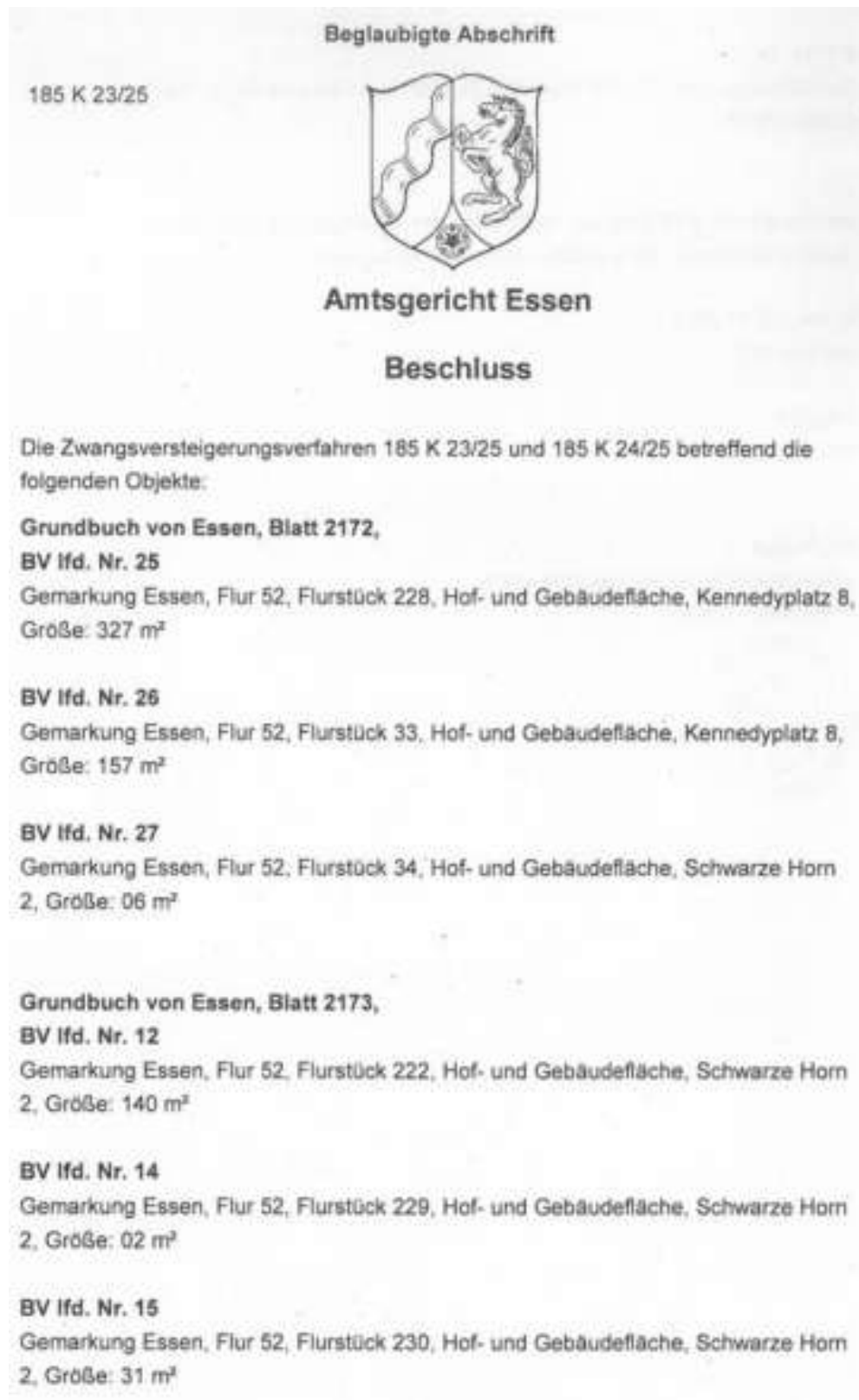
Inhaltsverzeichnis	3
A. Aufgabenstellung	4
B. Grundlagen	5
C. Vorbemerkungen	7
1. Grundstücksbeschreibung	8
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	8
1.2 Gestalt und Form	18
1.3 Erschließungszustand	20
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	21
2. Gebäudebeschreibung	25
2.1 Fotoreportage	29
2.2 Ausführung und Ausstattung	46
2.3 Massen und Flächen	58
3. Verkehrswertermittlung	60
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	60
3.2 Bodenwertermittlung	62
3.2.1 Bodenrichtwert	62
3.3 Ertragswertermittlung	65
3.3.1 Ausgangsdaten	71
3.3.2 Ertragswert	81
3.4 Sachwertermittlung	82
3.4.1 Sachwert	85
3.5 Ableitung der Verkehrswerte	87
3.5.1 Verkehrswert bei Gesamtbewertung Flurstücke	
228, 222, 230, 229, 24, 33, 34	87
3.5.2 Verkehrswert bei Einzelbewertung	89

Anlagen:

Literaturverzeichnis, Planunterlagen, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Textliche Festsetzungen der Bebauungspläne.

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen 185 K 23/25 vom 28.11.2025:



BV lfd. Nr. 7

Gemarkung Essen, Flur 52, Flurstück 24, Hof- und Gebäudefläche, Kennedyplatz 8,
Größe: 08 m²

werden gemäß § 18 ZVG zur Fortführung der Versteigerung unter der
Geschäftsnummer 185 K 23/25 miteinander verbunden.

Essen, 28.11.2025

Amtsgericht

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Essen



Anmerkung: Zunächst wurden am 21.10.2025 zwei separate Beschlüsse entsprechend den Grundbüchern verfasst. Da die Flurstücke jedoch komplett mit einem einheitlichen Gebäude überbaut sind, wurden die beiden Grundbücher auf Anfrage im hier eingefügten Beschluss zusammengefasst und werden in einem einzigen Gutachten bewertet.

B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben des Amtes für Straßen und Verkehr der Stadt Essen, Anliegerbescheinigung, vom 05.02.2026.
 - 1.2 Aktuelle Auskunft über das Geoportal Essen, Baulasteninformation:
<https://geoportal.essen.de/baulasteninformation/>
 - 1.3 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 20.11.2025.
 - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen vom 29.10.2025.
 - 1.5 Schreiben des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen, Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 28.11.2025.
 - 1.6 Schreiben des Einwohneramts der Stadt Essen vom 28.10.2025.

- 1.7 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Essen, Blatt 2172 und 2173, vom 27.08.2025.
- 1.8 Auskunft über das Geoportal Essen zum planungsrechtlichen Zustand: <https://geoportal.essen.de/planenbauen/>
- 1.9 Diverse Gewerbemietpiegel IVD, Immopromeo, RDM, Bulwiengesa, Cubion etc.
- 1.10 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2025.
- 1.11 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
- 1.12 Hausakten der Stadt Essen.
- 1.13 Einsicht in die Lärmkarte der Stadt Essen und die Umgebungslärmkarte NRW.
- 1.14 Einsicht in die Starkregenkarte der Stadt Essen: <https://geoportal.essen.de/starkregenkarte/>
- 1.15 Statistische Daten des Stadtteils aus der Homepage der Stadt Essen.
2. Durchgeführter Ortstermin:
 - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 12.12.2025.
Teilnehmer:
Die Mieter, zeitweise
xxxx Objektbetreuer
Der Hausmeister
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige
Frau Lara Dodel, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
Am Ortstermin konnte das gesamte Objekt, bis auf die rechte Bürofläche im 4. OG besichtigt werden.
 - 2.2 Arbeiten die von der Mitarbeiterin Lara Dodel erstellt wurden: Fotoreportage am Ortstermin.
3. Eigentümerin: xxxxx
4. Insolvenzverwalter: PLUTA Rechtsanwalts GmbH, Herr RA Niko Maier, Börsenstr. 3, 70174 Stuttgart.
5. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 12.12.2025 festgelegt.
6. Ausfertigungen:
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 106 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit 16 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich wurden eine PDF und eine anonymisierte Internetversion ebenfalls als PDF gefertigt.

C. Vorbemerkungen

Stehen mehrere Grundstücke gleichzeitig zur Versteigerung an, ist gemäß § 61 ZVG grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten. Jedoch kann auch gemeinsam ausgebaut werden, z.B. wenn die Grundstücke mit einem einheitlichen Bauwerk überbaut sind (§63 ZVG).

Die Flurstücke sind sämtlich mit einem einzigen Gebäude bebaut. Nachfolgend ein vergrößerter Auszug aus der Flurkarte, siehe auch Seite 18:



Deshalb handelt es sich in diesem Falle um eine wirtschaftliche Einheit, weshalb zusätzlich zu den Einzelwerten auch ein Gesamtwert ausgewiesen wird.

Die Aufteilung in Einzelflurstücke ergibt sich aus §61 ZVG, der fordert, dass grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten ist. Diese Vorgehensweise widerspricht dem Marktverhalten. Die ermittelten Einzelverkehrswerte stellen einen rein fiktiven Wert für das Zwangsversteigerungsverfahren dar. Die Einzelgrundstücke sind einzeln nicht marktgängig. Die Aufteilung erfolgt aus diesen Gründen rein fiktiv zu den Prozentsätzen, den sie bezüglich ihrer Grundstücksflächen an der Gesamtgrundstückfläche haben.

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.



Quelle: wikipedia.de

Das Stadtgebiet Essen besteht aus 9 Bezirken, welche wiederum in insgesamt 50 Stadtteile unterteilt sind. Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits und dem durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits.

Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.

Lage, Entfernungen:

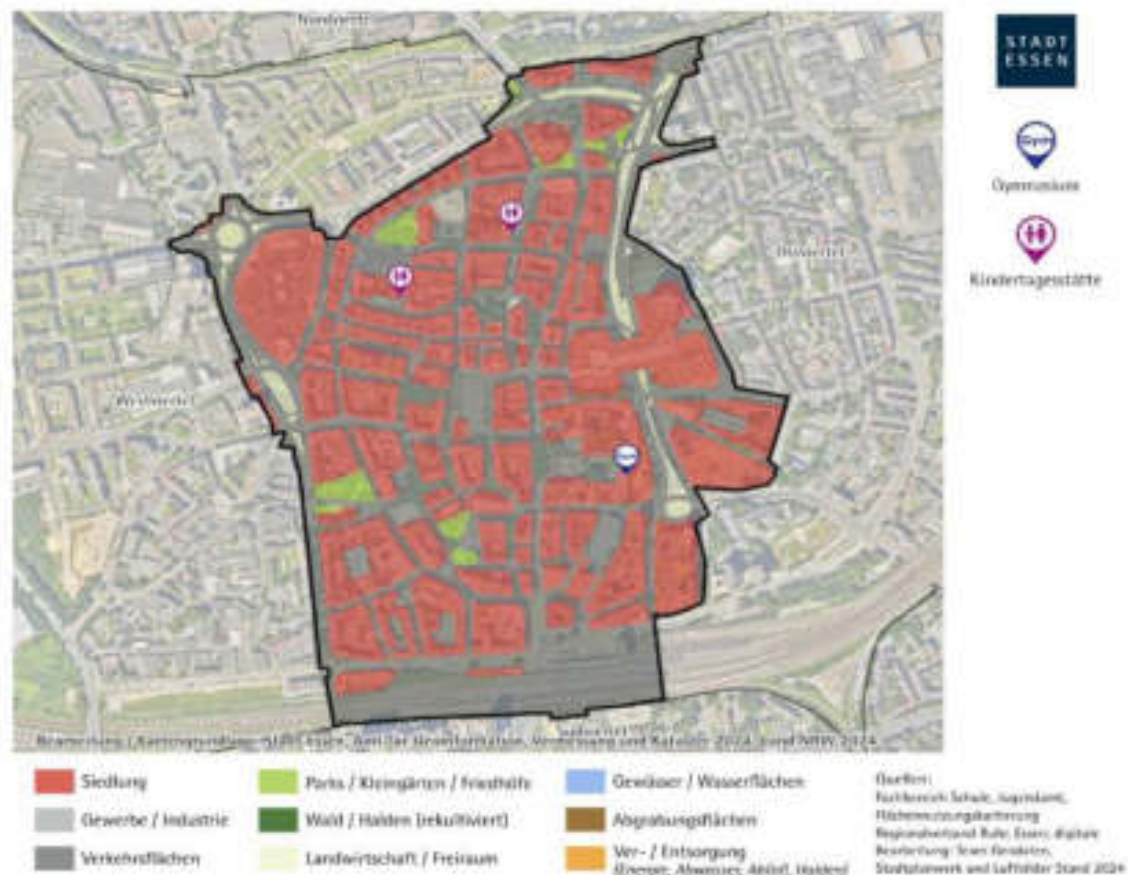
Essen-Stadtkern.

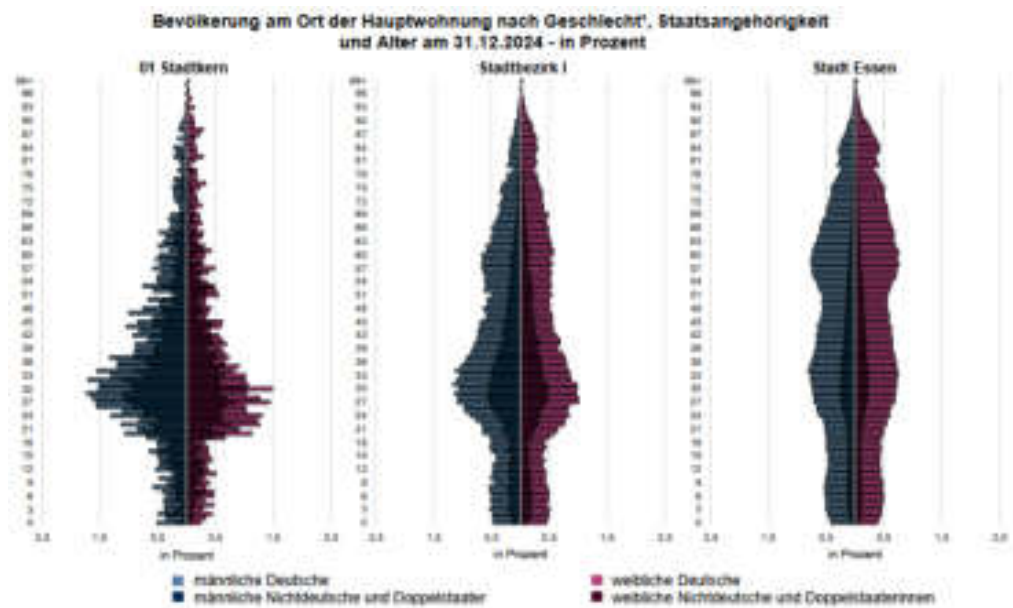
Die Innenstadt kennzeichnet sich als Einkaufsstadt und ist mit 4.500 Einwohnern einer der kleinsten Stadtteile Essens. Mehrere lange Fußgängerzonen mit Einzelhandel und viele größere Warenhäuser prägen das Stadtbild. Die Wohnbebauung innerhalb des Zentrums mit Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern, konzentriert sich vorwiegend in den Randbereichen. Geschäfte des täglichen Bedarfs und vieles mehr sind zu Fuß erreichbar, Kultur und Unterhaltung sind vor der Tür. Grünflächen und Kinderspielplätze sind dagegen rar zu finden.

Siehe auch Daten zum Stadtteil Essen-Stadtkern aus der Homepage der Stadt Essen, Quelle:

https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/12/ein_blick_auf_stadtteile/Stadtkern_01.pdf

A Fläche und Bevölkerungsdichte





Entfernungen von dem zu bewertenden Objekt:

Das zu bewertende Objekt liegt direkt im Stadtkern von Essen. Der Hauptbahnhof liegt in ca. 800 m Entfernung in südlicher Richtung. Die Anbindung an die Autobahn erfolgt in ca. 1,6 km Entfernung in südlicher Richtung über die Auffahrt Essen-Zentrum zur A 40.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere Wohnlage gem. Mietspiegel der Stadt Essen 2022, Lageklasse 3 (Faktor 1,0). Lage V gem. Mietspiegel 2024.

Aufgrund der Lage im Stadtkern von Essen, sind Geschäfte des täglichen Bedarfs in Fußwegdistanz vorhanden. Der Hauptbahnhof mit Bus-, Straßenbahn- und U-Bahn-Haltestellen liegt am südlichen Ende des Innenstadtbereichs, in Fußwegdistanz.

Es sind einige Maßnahmen zur Belebung der Essener Innenstadt geplant, sh. auch Auszug aus der Homepage der Stadt Essen und zugehöriger Plan auf der nächsten Seite.

Im Bereich des Kennedyplatzes sind jedoch keine speziellen Maßnahmen geplant.

Die Essener Innenstadt erfindet sich im Prozess "Zukunft.Essen.Innenstadt" neu. Sie ist wirtschaftlicher, politischer und kultureller Mittelpunkt sowie Einkaufs-, Wohn- und Arbeitsort. Gleichzeitig hat sich ihr Bild in den letzten Jahren stark verändert: Der Strukturwandel im Einzelhandel, zunehmender Online-Handel und sinkende Besucherzahlen prägen die Innenstadt. Leerstände, fehlende Ausstattung öffentlicher Räume und die Auswirkungen des Klimawandels – wie steigende Temperaturen und fehlende Grünflächen – mindern die Aufenthaltsqualität. Als Teil der Metropolregion Ruhr ist eine vitale Innenstadt für Essen essentiell, um im Wettbewerb um Einwohner*innen, Konsument*innen, Arbeitskräfte und Tourist*innen zu bestehen und ein positives Stadtbild zu vermitteln.

Im Prozess "Zukunft.Essen.Innenstadt" ist mit dem Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) ein neuer Handlungsplan entwickelt worden, der darauf abzielt, die Innenstadt von Essen zu einem modernen, attraktiven und lebenswerten Raum zu gestalten. Der Abschlussbericht zum IEK sowie eine zugehörige Faltkarte zur Kurzvorstellung aller Maßnahmen kann hier heruntergeladen und eingesehen werden. Das IEK wurde am 02. Juli 2025 vom Rat der Stadt Essen als Handlungsgrundlage für die weitere Innenstadtentwicklung beschlossen.

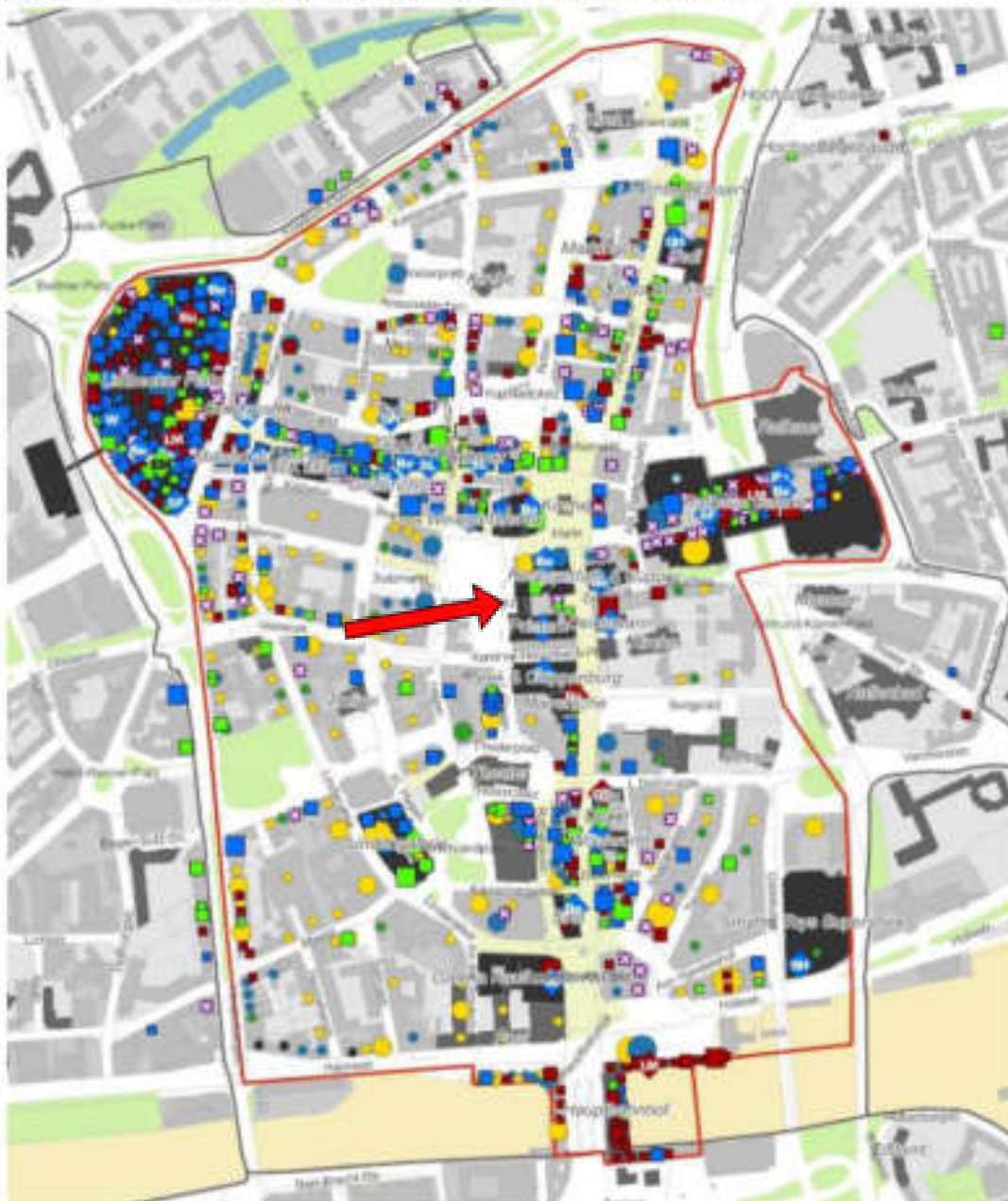
Die 37 Maßnahmen basieren alle auf den zuvor im Leitbild entwickelten Handlungsebenen „Grün“, „Durchmischt“ und „Gemeinschaftlich“. Die Projekte der Handlungsebene „Grün“ zielen darauf ab, die Innenstadt durch mehr Grünflächen und nachhaltige städtebauliche Maßnahmen lebenswerter und umweltfreundlicher zu gestalten. Projekte der Ebene „Durchmischt“ setzen auf eine vielfältige und lebendige Nutzung, um die Attraktivität und Funktionalität der Innenstadt zu steigern. Schließlich sollen die Projekte der Handlungsebene „Gemeinschaftlich“ den sozialen Zusammenhalt und die Zusammenarbeit der Innenstadtbewohner*innen fördern.

1. City (Hauptzentrum, Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)

Das A-Zentrum City ist sowohl unter qualitativen (städtebaulichen) als auch unter quantitativen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsstandort in der Stadt Essen. Der hier ansässige Einzelhandel sowie die ergänzenden Nutzungen entwickeln eine hohe Ausstrahlungskraft und nehmen eine herausragende Stellung als Frequenzbringer ein. Sie sorgen für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität des Hauptzentrums.

Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 9: Abgrenzung des A-Zentrums City (Hauptzentrum)



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-
grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

Bezüglich der Geschäftslage handelt es sich bei dem Kennedyplatz um eine 1a Geschäftskernlage.

Jedoch weisen die in unmittelbarer Nähe befindliche Kettwiger Straße und Limbcker Straße eine höhere Passantenfrequenz auf und können sodann auch noch höhere Geschäftsmieten erzielen. Siehe Auszug aus dem Marktbericht 2020 BNP Paribas real Estate:

xxxx

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße im Ortsteil:

Das zu bewertende Gesamtgrundstück wurde mit einem Büro- und Geschäftshaus bebaut, welches Teil einer geschlossenen Blockbebauung ist. Die nähere Umgebung ist durch innerstädtische Blockbebauungen, überwiegend mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie Büro- und Geschäftshäusern, geprägt.

Immissionen:

Das zu bewertende Objekt liegt in der Innenstadt von Essen, im Fußgängerzonenbereich, sodass nicht mit erhöhten Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist.

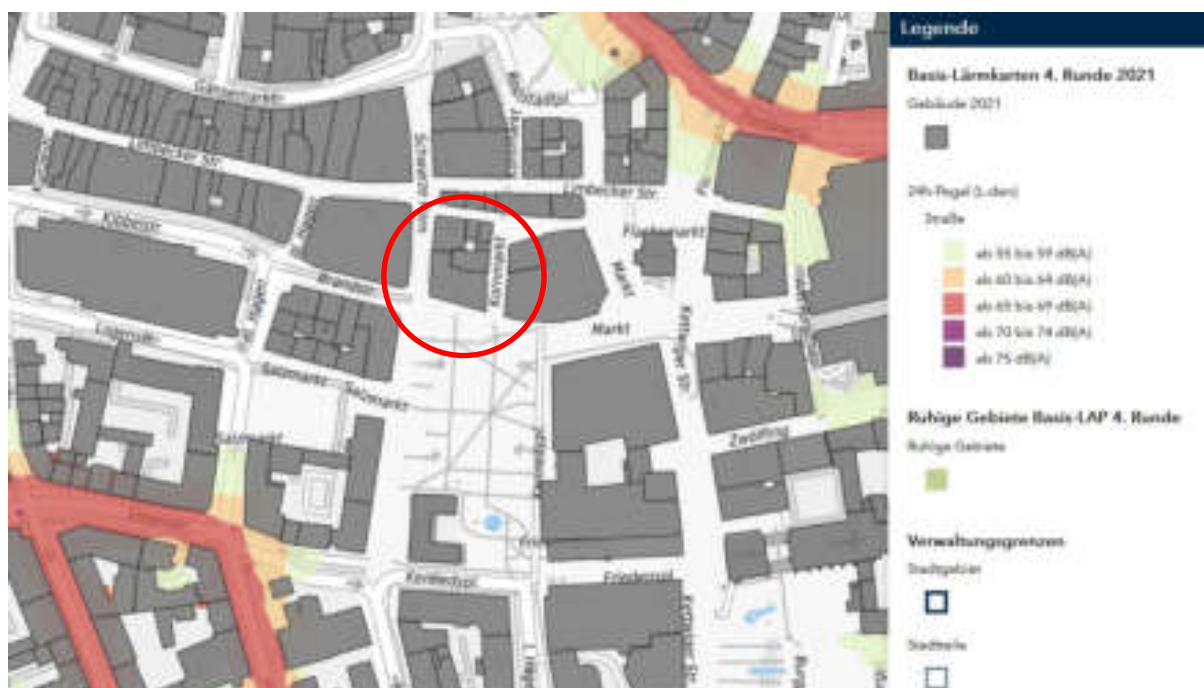
Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutz-gesetz vom 20.10.2010 hat keine Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Die Stadt Essen hat für die Lärmaktionsplanung gemäß der Empfehlung des Landes Nordrhein-Westfalen LDEN 75 dB(A) veranschlagt.

Auszug aus den Informationen zur aktuellen Lärmkarte:

Nach EU-Umgebungslärmrichtlinie müssen in allen Ballungsräumen über 100.000 Einwohner Lärmbelastungen der Bevölkerung in Lärmkarten dargestellt werden, wenn diese 55 dB(A) im Tagesmittel oder 50 dB(A) nachts überschreiten.

Für die vorliegende Basis-Lärmkartierung wurden landesweit verfügbare Daten genutzt. Diesen Daten liegen teilweise pauschalisierte Werte, beispielsweise für die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) zugrunde. Etwaige qualitative Unzulänglichkeiten durch die Verwendung dieser pauschalisierten Werte werden durch eine bereits laufende Neuberechnung mit überarbeiteten kommunalen Daten behoben.

Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks sind keine erhöhten Werte für den Straßenlärm verzeichnet. Auszug aus der Lärmkarte im Bereich des zu bewertenden Grundstücks für den Straßenlärm 24 Stunden:



Starkregen und Hochwassermerkmale:

Gemäß Starkregenkarte der Stadt Essen liegt das zu bewertende Objekt in einem wenig gefährdeten Bereich. Siehe nachfolgenden Auszug aus der Karte im Bereich des zu bewertenden Objekts:



Die Karte zeigt Überflutungsgefährdete Bereiche auf Basis der Ergebnisse eines Starkregenszenarios für ein 100-jährliches Ereignis ("einmal alle hundert Jahre"). Es handelt sich um eine statistische Wahrscheinlichkeit, die nur einen Anhaltspunkt dafür bietet wie oft dieser Regen wirklich auftreten kann.

Auf der Karte wird die Ausdehnung der Überschwemmung flächenhaft gezeigt. Die potenzielle Einstautiefe wird dabei in drei Klassen unterteilt: 0 bis 0,05 Meter, 0,05 bis 0,25 Meter oder höher als 0,25 Meter.

Für weiße Gebiete gibt es keine Gefährdung. Wenn ein Gebiet in der Starkregenkarte blau oder dunkelblau dargestellt ist, stellen sich dort höhere Wasserstände ein gemäß der dargestellten Legende.

Die Karten bilden die Situation zum Zeitpunkt unmittelbar nach dem Starkregenereignis ab, das heißt wenn das Wasser hangabwärts geflossen ist und sich in Mulden maximal gesammelt hat. Diese Gebiete bedürfen einer besonderen Betrachtung.

Die Wassermassen, die von der Kanalisation nicht aufgenommen werden können, müssen über Straßen und Notwasserwege in Grünbereiche und auf Freiflächen gelenkt werden. Starkregenkarten liefern hier wichtigen Input für diese Umlenkung. Über den Schutz gefährdeter Gebiete hinaus fließen die Erkenntnisse aus Starkregenkarten auch in die Planung künftiger Bauprojekte ein.

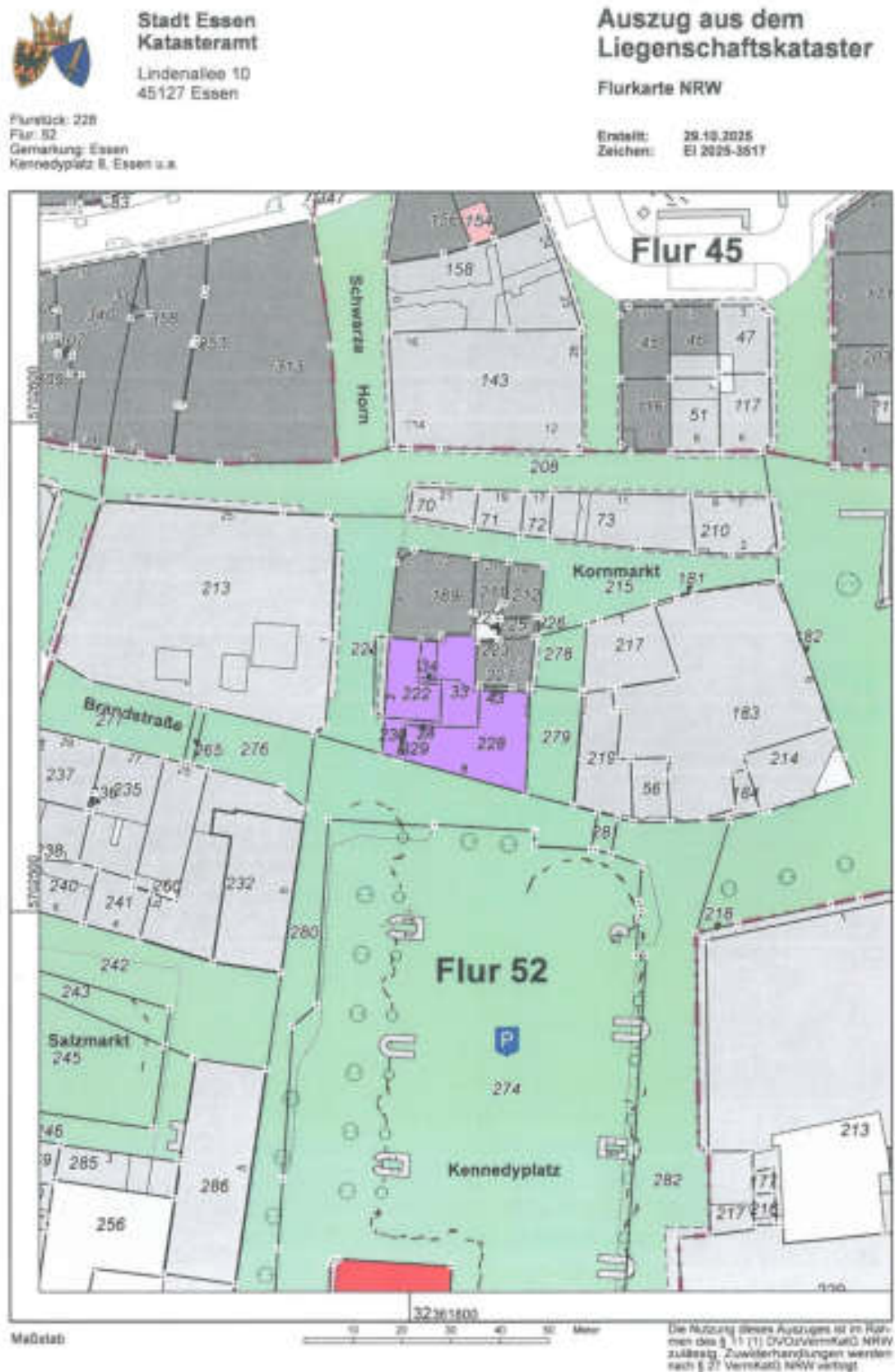
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks in Essen – Stadtkern eingefügt:



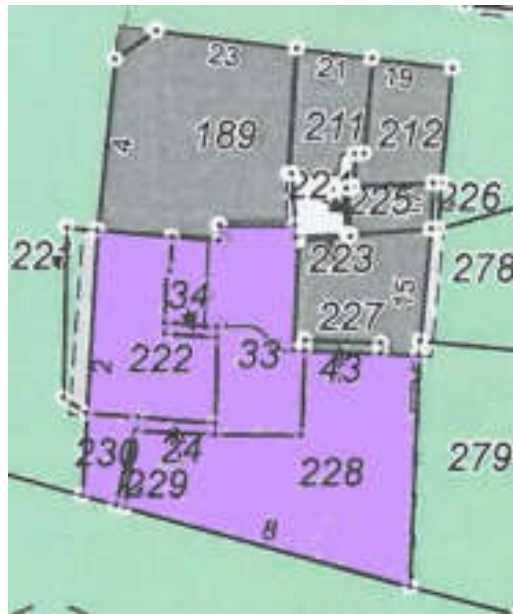
Kartengrundlage vom Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen

1.2 Gestalt und Form

Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit den zu bewertenden Flurstücken 228, 33, 34, 222, 229, 230, 24 eingefügt (unmaßstäblich):



Nachfolgend ein vergrößerter Ausschnitt aus der Flurkarte (unmaßstäblich):



Gesamtgrundstück (Flurstücke 228, 33, 34, 222, 229, 230, 24)

Straßenfronten:	Ca. 30,50 m zum <i>Kennedyplatz</i> , ca. 24,00 m zur <i>Schwarze Horn</i> , ca. 21,00 m zum <i>Kornmarkt</i> .
Mittlere Breite:	Ca. 29,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 28,50 m.
Grundstücksgröße:	671m² Gesamtgröße.
Grundstückszuschnitt:	Winkelförmig.

Einzelflurstücke:

Flurstück 228:

Grundstücksgröße:	327 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Winkelförmig.

Flurstück 33:

Grundstücksgröße:	157 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig.

Flurstück 34:

Grundstücksgröße:	6 m ² .
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig.

Flurstück 222:

Grundstücksgröße: 140 m².

Grundstückszuschnitt: Winkelförmig.

Flurstück 229:

Grundstücksgröße: 2 m².

Grundstückszuschnitt: Dreieckig.

Flurstück 230:

Grundstücksgröße: 31 m².

Grundstückszuschnitt: Trapezförmig.

Flurstück 24:

Grundstücksgröße: 8 m².

Grundstückszuschnitt: Trapezförmig.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart: *Kennedyplatz, Schwarze Horn und Kornmarkt: Fußgängerzone. Begrenzter Lieferverkehr.*

Straßenausbau: *Kennedyplatz, Schwarze Horn und Kornmarkt: Geplasterte Fußgängerfläche. Keine Parkmöglichkeiten.*

Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Auszug aus dem Schreiben der Stadt Essen, Amt für Straßen und Verkehr:

Anliegerbescheinigung
für das Grundstück in Essen

Lagebeschreibung		
Schwarze Horn 2 / Kennedyplatz 8 / Kornmarkt		
Benennung	Flur	Flurstück
Essen	52	24,33,34,222,228,229,230

Es wird hiermit bescheinigt, dass für das o.g. Grundstück

- die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) getilgt sind

- keine straßenbaulichen Maßnahmen im betroffenen Bereich vorhanden sind

- die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) getilgt sind

Anmerkung: 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, unterliegen dem Beitrags-erhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstat-tungsleistung.

Anschlüsse an Versor-
gungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss, Frischwasser, elektr. Strom, Teleko-
munikation, Fernwärme.

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemein-
samkeiten:

Das zu bewertende Gesamtgrundstück wird von Wes-
ten durch die Straße *Schwarze Horn* begrenzt, von
Süden durch den *Kennedyplatz* und von Osten durch
den *Kornmarkt*. Im Norden grenzt das Nachbargebäude
an, mit dem zusammen das Grundstück eine geschlos-
sene Blockbebauung bildet.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches von Essen Blatt
2172 bestehen, abgesehen von der Eintragung zur In-
solvenzeröffnung und dem Zwangsversteigerungs-
vermerk, keine Eintragungen.

In Abteilung II des Grundbuches von Essen Blatt
2173 besteht, abgesehen von der Eintragung zur In-
solvenzeröffnung und dem Zwangsversteigerungs-
vermerk, folgende Eintragung:

2	12, soweit da- rin die frü- here Parzelle Flur B Nr. 4219/709 ent- halten ist.	Besitzer des angrenzenden Ueberfeld'schen Grundstück Flur B Nr. 710 ist Eigentümer der nördlichen Hälfte der früheren gemeinschaftlichen Gasse und bei einem Neubau seines Hauses zur Mitbenutzung der nördlichen Giebelmauer des Bass'schen Hauses gegen die in § 2 des Vertrages vom 3. Oktober 1890 näher festgesetzte Vergütung berechtigt. Ringeiragen zufolge Antrages vom nämlichen Tage am 6. Oktober 1890 und umgeschrieben am 24. August 1970.
---	---	---

Anmerkung Abt. II:

Da es sich um ein Zwangsversteigerungsverfahren handelt, werden die Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuches auftragsgemäß bei der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Anmerkung
Abteilung III:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III 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 Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Essen bestehen zu Lasten der zu bewertenden Flurstücke keine Eintragungen.

Bergbau:

Laut Angaben der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Gesamtgrundstück 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, Florianstr. 1 in 44139 Dortmund.

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

Weitere wichtige Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 3.

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. Allein die "Lage im Bergsenkungsgebiet" stellt kein wertrelevantes Merkmal dar, sondern geht in die Bodenrichtwerte ein. 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.

Altlasten: Auszug aus der Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Essen:

Im Rahmen der beantragten Kurzauskunft teile ich Ihnen mit, dass das angefragte Grundstück derzeit nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst ist.

Angrenzende Bereiche wurden nicht betrachtet.

Die Auskunft beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

Es handelt sich hierbei lediglich um eine Kurzauskunft. Eine Überprüfung der weiteren hier vorliegenden bodenrelevanten Unterlagen erfolgte nicht.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass im Rahmen von behördlichen Ermittlungen, auch unabhängig von Anfragen oder Auskünften, eine Auswertung von hier vorliegenden Informationen grundsätzlich auch zu einer veränderten Beurteilung führen und möglicherweise eine Erfassung im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten zur Folge haben kann.

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Wohnbindung: Das zu bewertende Objekt unterliegt weder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW vom 08.12.2009 in der geltenden Fassung, noch sonstigen wohnungsrechtlichen Bindungen.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das zu bewertende Gesamtgrundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 13.12.1985 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 04/85: „Innenstadt, südl. Teil“ mit den Festsetzungen:

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 etc.). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes: 1- bis 6-geschossiges **Büro- und Geschäftshaus**.
Massivbauweise mit Flachdach, überwiegend unterkellert mit 2 Kellergeschossen.

Baujahr: **Baujahr ca. 1954.**

Dispensbeschluss Nr. 65-Ia Z 4/50 vom 13.10.1950

Befreiung von den Vorschriften:

- 1) § 6 (16) der BO vom 24.12.1938/01.06.1946 –
Notausstiege vor der Bauflucht
- 2) § 7A (44) Abs. 1 in Verbindung mit § 7C (1) a. a.
O. – Bebaubarkeit –
- 3) § 8 (3) a. a. O. – rückwärtiger Gebäudeabstand –
- 4) § 8 (31 a. a. O. – Abstand zwischen Gebäudeteilen –
- 5) § 9 (3) a. a. O. – Geschosshöhen –
- 6) § 9 (7) a. a. O. – Gebäudehöhen in Bezug auf
Straßenbreite –
- 7) § 17 (3) a. a. O. – Anzahl der Stufen ohne Absatz –
- 8) § 22 (33 u. 36) a. a. O. – Aborte und Bäder an Außenwänden –
- 9) § 26 (4) a. a. O. – Fenster für Aufenthaltsräume –
- 10) § 27 (16 a. a. O. – Aufenthaltsräume im Keller –

Bauschein Nr. 65-Ia Z 4/50 vom 29.11.1950 für den
Neubaus eines Geschäfts- und Wohnhauses.

1. Nachtrags-Bauschein Nr. 65-Ia Z 4/50 vom
08.06.1953 für die Ausführung der Konstruktion.

Bauschein Nr. 65-2-00266/53 vom 11.05.1954 für den
Umbau des Geschäftshauses.

1. Nachtrags-Bauschein Nr. 65-2-00266/53 vom
28.12.1954.

Rohbauabnahme am 08.07.1954.

Nachtrags-Bauschein Nr. 65-2-00266/53 vom 01.06.1956 für die **geänderte Ausführung** des Geschäfts- und Wohnhauses.

Bauschein Nr. 65-2-00266/53 vom 02.12.1957 für die **Lüftungsanlage** (nachträglich).

Gebrauchsabnahme am 22.06.1956.

Bauschein Nr. St. A. 65-4-557 vom 31.05.1951 für die Ausführung einer **Hausentwässerungsanlage**.

Abnahme am 17.10.1951.

Bauschein Nr. 65-2-00252/55 vom 30.10.1956 für die **Erhöhung des vorhandenen Gebäudes um ein Geschoss**.

Nachtragsbaugenehmigung Nr. 65-2-00252/55 für die **veränderte Raumaufteilung**.

Rohbauabnahme am 15.01.1957.

Gebrauchsabnahme am 01.07.1957.

Genehmigung Nr. 65-4-1300/57 vom 29.07.1958 für die Erweiterung der vorhandenen **Hausentwässerungsanlage** (Aufstockung des Büro- u. Geschäftsgebäude).

Bauschein Nr. 65-2-00126/63 vom 30.01.1964 (in Verbindung mit dem Befreiungsbescheid vom 19.12.1963) für die Ausführung von **Umbauarbeiten**.

2. Nachtragsbauschein Nr. 65-2-00126/63 vom 30.09.1965 für die **Führung der Kundentreppe bis zum 2. OG und den Umbau und die Nutzung des 2. OGs**.

Genehmigung Nr. 63-4-213/64 vom 16.04.1964 für die **Erweiterung der Hausentwässerungsanlage** (Vordach-Kragplatte).

Genehmigung Nr. 63-4-1728/65 vom 26.10.1965 für den Umbau des 2. OGs die sanitäre Installation in diesem Geschoss zu verändern.

Bauschein Nr. 63-2-00006/65 vom 10.02.1965 für die Konstruktion zur Aufstockung von **2 Fahnen-Masten** auf dem Flachdach des Gebäudes.

Schlussabnahme am 23.06.1965.

Bauschein Nr. 63-2-00054/66 vom 15.04.1966 für den **Umbau der Passage**.

Schlussabnahme am 05.09.1966.

Teil-Baugenehmigung Nr. 63-21-00593/80 vom 07.03.1980 für die Errichtung des **Treppenraumes** in dem vorhandenen Büro- und Geschäftshaus **an der Kornmarktseite**.

Baugenehmigung Nr. 63-21-01212/91 vom 01.07.1991 für den **Umbau** des Herrenhauses vom **KG bis zum 2. OG**.

1. Nachtragsbaugenehmigung Nr. 63-21-01212/91 vom 29.08.1991 für die **abweichende Ausführung** des Umbaus.

2. Nachtragsbaugenehmigung Nr. 63-21-01212/91 vom 10.09.1991 für die **Konstruktion**.

Rohbauabnahme am 15.10.1991.

Fertigstellung am 23.10. und 07.11.1991.

3. Nachtragsbaugenehmigung Nr. 63-21-01212/91 vom 27.01.1992 für die **abweichende Ausführung** des Umbaus (Bestandspläne).

Baugenehmigung Nr. 63-21-01426/91 vom 14.06.1991 für die **Sanierung und den Umbau** der bestehenden **Unterflur-Passage** zwischen Herrenhaus und Damenhaus. *Anmerkung: Die Passage verbindet das zu bewertende Gebäude mit dem östlichen Nachbargebäude. Die Passage ist nicht mehr in Benutzung und wurde verschlossen.*

Baugenehmigung Nr. 63-21-04508/91 vom 04.12.1991 für den **Einbau der Lüftungsleitungen**.

Baugenehmigung Nr. 63-51-99000645/010 vom 09.06.1999 für den **Umbau der Eingangsanlage** und die **Erstellung einer Deckenöffnung** im EG.

Fertigstellung am 21.02.2000.

Baugenehmigung Nr. 61-51-03000609/008 vom 17.03.2003 (vereinfachtes Verfahren) für die Durchführung von **Umbauarbeiten im I. und II. Untergeschoss**.

Fertigstellung am 31.03.2003.

Im Rahmen von **Umbaumaßnahmen im 3. – 5. OG und innerhalb des Treppenraumes** fand eine Baukontrolle statt. Mit Schreiben vom 18.07.2025 wurden folgende Mängel beanstandet:

Im Rahmen einer Baukontrolle vom 28.05.2025 wurde festgestellt, dass folgende Punkte des Protokolls der Teil BZB-F bisher noch nicht erfüllt sind:

Pkt. 6:	Der Nachweis über die Brandqualität des Teppichs im notwendigen Flur des 4. OG's ist nicht erbracht.
Pkt. 7:	Das Kabel verläuft weiterhin oberhalb der Tür.
Pkt. 8:	Die Brandschutztür muss tiefer eingesetzt werden. Das OTS muss entsprechend eingestellt werden.

Laut Aussagen der Objektbetreuung wurde Punkt 8 bereits behoben, die anderen Mängel stehen noch aus.

2.1 Fotoreportage



Bild 01
Übersichtsbild

Blick auf die zu bewertende Bebauung *Kennedyplatz 8, Schwarze Horn 2* in Essen-Stadtzentrum. Es handelt sich um eine 1- bis 6-geschossige Bebauung mit einem Büro- und Geschäftshaus, Baujahr ca. 1954. Linkerhand erstreckt sich der *Kennedyplatz*, von dem aus ein größeres Ladenlokal erschlossen wird. Rechts die Fassade zum *Kornmarkt* mit Hauseingang, über den die Büroflächen erschlossen werden.



Bild 02
Übersichtsbild

Blick auf die Fassaden zur *Schwarze Horn* links im Bild und rechts zum *Kennedyplatz*. Der Sockelbereich wurde mit Natursteinplatten verkleidet, der darüberliegende Bereich mit Putz und Anstrich und der Farbgestaltung eines Künstlers.

Das Gebäude umfasst ein großes Ladenlokal im 1. KG – 2. OG und 6 Büroflächen im 3. – 5. OG. Des Weiteren ist ein zweites Kellergeschoss vorhanden.



Bild 03
Übersichtsbild

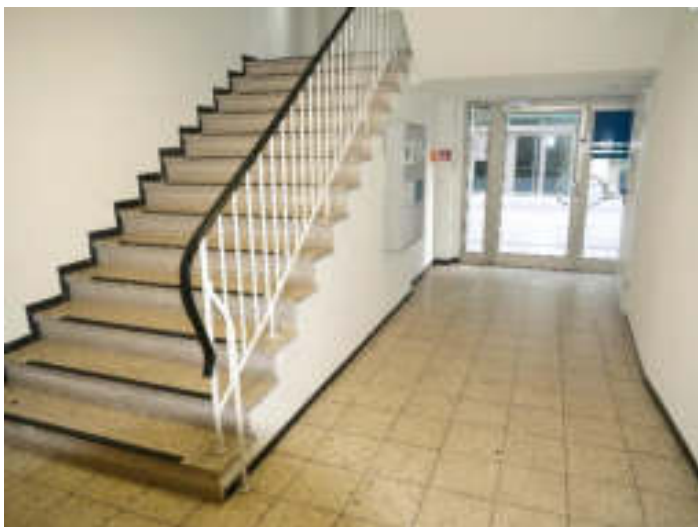
Blick auf den zweiten Eingang zum Ladenlokal von der *Schwarze Horn*. Der Eingang besitzt eine zweifache Türanlage mit dazwischenliegendem Windfang. Zwischen den Sockelstützen wurden im EG und 1. OG Schaukasten mit Aluminiumrahmen angelegt. Linkerhand schließt sich das Nachbargebäude an.

**Bild 04****Übersichtsbild**

Blick von oben auf den rückwärtigen ein- bis dreigeschossigen Gebäudebereich. Darunter liegt die interne Treppenanlage mit Aufzug des Ladenlokals. Das Flachdach wurde mit bituminösen Bahnen eingedeckt. Eindeckung und Dachluke zeigen starke Vermoosungen. Das Gesamtgrundstück, welches aus mehreren kleinen Flurstücken besteht, wurde komplett überbaut. Im Hintergrund die angrenzende Nachbarbebauung.

**Bild 05****Übersichtsbild**

Blick nach links auf einen rückwärtigen Fassadenbereich, der überwiegend mit Putz und Anstrich sowie teilweise mit Fassadenplatten ausgestattet wurde. Die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung wurden vor 5-10 Jahren erneuert. In diesem Bereich wurden die niedrigen Brüstungen durch Metallstangen als Absturzsicherungen ergänzt.

**Bild 06****Hauseingang Erdgeschoss**

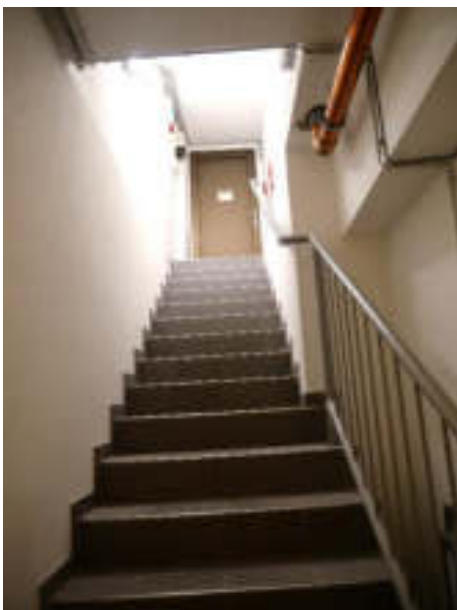
Blick in das Treppenhaus mit Hauseingang am Kornmarkt im Hintergrund. Hauseingang und Treppe wurden ca. 1980 in diesen Bereich verlegt und zeigen sich baujahrestypisch mit Kunststeinplattenbelag (Terrazzo). Eingangstür aus Aluminium mit Isolierverglasung und feststehenden Seitenfeldern.

**Bild 07****Hauseingang Erdgeschoss**

Blick aus entgegengesetzter Richtung in das Treppenhaus. Im Hintergrund ein Personenaufzug mit Edelstahltüren. Links davon eine Stahltür zum Ladenlokal. Rechts die Geschosstreppe zu den Büroflächen.

**Bild 08****Treppenhaus**

Blick in das Treppenhaus in den Obergeschossen. Zweiläufige Stahlbetontreppe mit Kunststeinplattenbelag (Terrazzo) und Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf. Wände mit Putz und Anstrich.

**Bild 09****1. Kellergeschoss**

Blick auf den gefliesten Trepfenlauf vom Erdgeschoss zum 1. Kellergeschoss. Im Hintergrund oben die Stahltür mit direkter Erschließung über den Kornmarkt (neben dem Hauseingang).

**Bild 10****1. Kellergeschoss**

Blick in den technischen Bereich des 1. Kellergeschosses, hier der Traforaum. Ein Großteil dieses Geschosses gehört zum Ladenlokal, siehe Bilder 37-40.

Boden mit Estrich, Wände und Decken mit Putz und Anstrich.

**Bild 11****2. Kellergeschoss**

Blick in einen umlaufenden Flur mit Rohrleitungen entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

**Bild 12****2. Kellergeschoss**

Blick in einen Kellerflur. Stahlbetondecke, Boden mit Estrich, Wände in Stahlbeton oder Mauerwerk mit Putz und Anstrich, teilw. nur Anstrich.

**Bild 13****2. Kellergeschoss**

Blick auf die Fernwärmeübergabestation.

**Bild 14****Flur 3. Obergeschoss**

Blick in den Flur im 3. Obergeschoss, der über das Treppenhaus begangen wird und sich im hinteren Gebäudebereich befindet. Von hier aus werden zwei Büroflächen erschlossen. Die Linke ist vermietet, die Fläche vor Kopf steht leer. Boden mit PVC-Belag, Wände mit Putz und Anstrich, abgehängte Rasterdecke, bzw. Odenwaldplatten mit integrierten Beleuchtungskörpern.

Bild 15**Bürofläche 3. OG rechts**

Blick in die vom *Kennedyplatz* aus gesehen rechte Bürofläche im 3. Obergeschoss. Vor etwa 10-20 Jahren wurden die Räume renoviert, bzw. erneuert. Ausstattung mit Teppichbelag, überwiegend leichte Ständerwände mit Tapete und Anstrich, Rasterdecken mit integrierten Beleuchtungskörpern, Holztüren in Holzzargen.

**Bild 16****Bürofläche 3. OG rechts**

Blick in eines der WCs, mit Vorraum und Waschbecken sowie Toilettenkabine. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände türhoch gefliest. Die Ausstattung ist etwa 10-20 Jahre alt.

**Bild 17****Bürofläche 3. OG rechts**

Blick in den Besprechungsraum. Die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Unterlichtern wurden, wie in allen oberen Etagen, vor 5-10 Jahren erneuert. Dazwischen verläuft ein verdeckter Kabelkanal.

**Bild 18****Bürofläche 3. OG links**

Blick in die leerstehende Einheit, welche sich im vom *Kennedyplatz* aus gesehen linken Gebäudereich befindet. Hier wurde ein Laminatboden in Holzoptik verlegt. Die Aufteilung mit vielen kleinen Räumen wurde mit Fertigpaneelwänden und zum Teil mit verglasten Elementen vorgenommen.

**Bild 19****Bürofläche 3. OG links**

Blick auf einen defekten Warmwasserspeicher der leerstehenden Büroeinheit. Austretendes Wasser hat hier in den Räumen zu Schäden geführt. Sie nachfolgendes Bild.

**Bild 20****Bürofläche 3. OG links**

Blick auf den vorderen Bereich des Raumes, in dem der Wasserspeicher steht (hinten rechts um die Ecke). Der Laminatboden zeigt sich beschädigt. Im unteren Wandbereich zeigt sich Schimmelpilzbildung.

**Bild 21****Bürofläche 3. OG links**

Blick in einen der Räume, Ausstattung wie beschrieben. Die Fenster rechts im Bild wurden mit breiten Fensterbänken ausgestattet.

**Bild 22****Bürofläche 4. OG links**

Blick in eine weitere leerstehende Bürofläche, welche sich im vom *Kennedyplatz* aus gesehen linken Gebäudebereich befindet. Auch hier wurde ein Laminatboden in Holzoptik verlegt. Die Raumaufteilung wurde überwiegend mit leichten Ständerwänden und Glaselementen vorgenommen. Vor Kopf befindet sich die Eingangstür, linkerhand die Toilettenanlagen.

**Bild 23****Bürofläche 4. OG links**

Blick in das Damen-WC, ausgestattet mit Waschbecken und Toilettenkörper. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände ca. türhoch gefliest. Warmwasserbereitung über Untertischgerät. Die Ausstattung zeigt sich modernisiert.

**Bild 24****Bürofläche 4. OG links**

Blick in einen breiten Flur mit durch Aluminium-Glas-Wände abgetrennte Räume. Auch hier die gleiche Rasterdecke mit integrierten Beleuchtungskörpern, wie in den anderen Büroeinheiten.

**Bild 25****Bürofläche 4. OG links**

Blick in einen der Räume, Ausstattung wie bereits beschrieben.

**Bild 26****Bürofläche 4. OG links**

Blick in einen Raum im Eckbereich.

**Bild 27****Bürofläche 5. OG**

Blick in den Flur im 5. Obergeschoss, über den zwei Büroflächen erschlossen werden, eine linkerhand und eine vor Kopf im Hintergrund.

**Bild 28****Flur 5. OG vorne**

Blick in die große vermietete Bürofläche mit hauptsächlichlicher Orientierung zum *Kennedyplatz*. Linkerhand ein abgetrennter Wartebereich. Im Jahr 2019 wurden die Räume gemäß Wünschen der Mieter mit leichten Ständerwänden aufgeteilt und ausgestattet. Es wurde ein Kunststoffboden in Holzoptik verlegt und eine Rasterdecke mit integrierten Beleuchtungskörpern eingebracht.

**Bild 29****Bürofläche 5. OG vorne**

Blick auf die im Jahr 2019 ebenfalls erneuerte Elektrounterverteilung.

**Bild 30****Bürofläche 5. OG vorne**

Blick in ein WC, ausgestattet mit Toilettenkörper und Waschbecken. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände nur auf einer Seite halbhoch gefliest. Des Weiteren sind noch ein Herren-WC und ein Damen-WC mit gemeinsamem Vorraum vorhanden. Sämtliche sanitäre Anlagen besitzen eine modernisierte Ausstattung.

Bild 31**Bürofläche 5. OG links hinten**

Blick in die kleinere vermietete Büroeinheit, welche sich vom *Kennedyplatz* aus gesehen hinten links befindet. Die Ausstattung ist ähnlich wie in der großen Bürofläche.

**Bild 32****Bürofläche 5. OG links hinten**

Blick in das Damen-WC, ausgestattet mit Waschbecken und Toilettenkörper. Boden mit Keramikplattenbelag, Wände halbhoch gefliest. Modernisierte Ausstattung.

**Bild 33****Dach**

Blick auf das Flachdach des Gebäudes, welches vor etwa 10 Jahren neu mit bituminösen Bahnen eingedichtet wurde.

**Bild 34****Dach**

Blick auf die Dachaufbauten im nordöstlichen Dachbereich. Rechterhand der Ausgang vom Treppenhaus, linkerhand der Aufzug-Triebwerksraum.

**Bild 35****Dach**

Blick auf die Klimazentrale von außen.

**Bild 36****Dach**

Blick in die Klimazentrale, Innenraum.

**Bild 37****Ladenlokal 1. KG**

Blick in das unterste Geschoss des Ladenlokals, welches derzeit als Lagerfläche genutzt wird. Abgehängte Rasterdecke mit integrierten Beleuchtungskörpern und Lüftungsauslässen. Boden mit Holzparkett, siehe nachfolgendes Bild.

**Bild 38****Ladenlokal 1. KG**

Blick in den tiefer gelegenen hinteren Bereich. Hier befinden sich Spindschränke. In entgegengesetzter Richtung gelangt man zu den sanitären Anlagen, Herren- und Damen-WC. Siehe nachfolgendes Bild.

**Bild 39****Ladenlokal 1. KG**

Blick in die sanitären Anlagen mit Toilettenkabinen. Boden und Wände gefliest, abgehängte Decke mit integrierten Beleuchtungskörpern. Ausstattung etwa 30-40 Jahre alt.

**Bild 40****Ladenlokal 1. KG**

Blick nach oben auf eine von mehreren Deckenöffnungen im Randbereich, bzw. Schaufensterbereich EG. Hier wurde eine Platte aufgeständert angebracht, sodass durch die Schlitzte noch Licht in den Kellerraum gelangt.

**Bild 41****Ladenlokal EG**

Blick vom Verkaufsraum im Erdgeschoss auf den Ladeneingang am *Kennedyplatz* mit zwei doppelflügeligen Glastüren. Der darüberliegende Deckenbereich wurde im Jahr 1999 geöffnet, siehe auch Bild 48.

Die Glastüren sind beschädigt, die Türschleiergeräte defekt. Die Türanlagen sind insgesamt zu erneuern.

Bild 42**Ladenlokal EG**

Blick von hinten in den Verkaufsraum. Auch hier wieder zwei Differenzstufen zwischen dem hinteren, tiefer gelegenen Bereich und dem vorderen, höher gelegenen Bereich.

Boden mit dunklem Keramikplattenbelag, abgehangte Rasterdecke.

**Bild 43****Ladenlokal EG**

Blick auf die interne gewendelte Treppe mit Holzstufen an einer Stahlkonstruktion und Stahlgeländer mit Holzhandlauf. Im mittleren Bereich wurde ein Personenaufzug installiert. Treppe und Aufzug verbinden die Geschosse des Ladenlokals vom 1. KG bis zum 2. OG.

**Bild 44****Ladenlokal EG**

Blick in den Aufzug mit Edelstahltüren und Rundverglasung. Laut Aussage des Mieters wurde der Aufzug vor 2-3 Jahren modernisiert.

**Bild 45****Ladenlokal 1. OG**

Blick auf die interne Treppe und den Aufzug im 1. OG. Im Hintergrund wurde eine Glasbausteinwand an der rückwärtigen Gebäudeseite gesetzt.

**Bild 46****Ladenlokal 1. OG**

Blick vom linken Verkaufsbe-
reich auf die Treppe und den
verglasten Aufzug.

**Bild 47****Ladenlokal 1. OG**

Blick auf die Verkaufsfläche im
1. Obergeschoss. Auch hier der
dunkle Keramikplattenbelag. Die
Stützen wurden in allen Geschos-
sen verkleidet.

**Bild 48****Ladenlokal 1. OG**

Blick auf die Deckenöffnung
oberhalb des Eingangsbereichs.
Als Absturzsicherung wurde
ringsum ein Edelstahlgeländer
mit Glasplatten gesetzt.

**Bild 49****Ladenlokal 2. OG**

Blick in den Verkaufsraum im 2. Obergeschoss. Ausstattung wie beschrieben.

**Bild 50****Ladenlokal 2. OG**

Blick in den Vorraum eines WCs. Boden und Wände gefliest. Ausstattung etwa 30-40 Jahre alt.

**Bild 51****Ladenlokal 2. OG**

Blick in den Technikraum mit Fenster zur *Schwarze Horn*. Boden, Wände und Decke wurden im Rohbauzustand belassen.

2.2 Ausführung und Ausstattung

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde 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.

Am Ortstermin konnte das gesamte Objekt, bis auf die rechte Bürofläche im 4. OG besichtigt werden. Folglich können hierfür keine genauen Aussagen über Aufteilung, Ausstattung und Zustand gemacht werden.

Räumliche Aufteilung (siehe auch Grundrisspläne in den Anlagen):

Positionsbezeichnungen beziehen sich auf den Blick vom *Kennedyplatz*.

2. Kellergeschoss:

Treppe im nordöstlichen Gebäudebereich. Flure, verschiedene Lagerräume, Heizungsraum mit Fernwärmeübergabestation und Heizungsverteilung. Notbeleuchtungsanlage mit Notstromanlage. Unterverteilung hausinterne Telefonanlage. Umformraum mit Niedervoltanlage für den Hausstrom. Verteiler der Deutschen Telekom für die Gebäude am *Kennedyplatz* (angeblich Standortnutzung gemäß Vertrag zwischen Telekom und früherem Besitzer). Mieterkeller. Maschinenraum. Aufzugsanlage des Ladenlokals.

1. Kellergeschoss:

Treppenhaus und Aufzug im nordöstlichen Gebäudebereich. Hausanschlussraum für Ladenlokal. Flur

und Traforaum. Schaltschränke etc. (Der ehemalige Zugang zur Unterflurpassage wurde verschlossen).

Ladenlokal: Ehemalige Verkaufsfläche, jetzt Lagerbereich, interne Rundtreppe mit Aufzug bis zum 2. OG. Damen- und Herren-WC. Hinterer Bereich (2 Stufen tiefer gelegen) mit Spindräumen, Herren- und Damen-WC. Kleiner Serverraum.

Erdgeschoss:

Treppenhaus und Aufzug im nordöstlichen Gebäudereich mit Eingang vom *Kornmarkt*.

Ladenlokal: Große Verkaufsfläche mit Eingangsanlage zum *Kennedyplatz*. Hinterer Bereich 2 Stufen tiefer gelegen mit zusätzlichem Eingang an der Seite *Schwarze Horn*. Interne Rundtreppe mit Aufzug zum KG und bis zum 2. OG.

1. Obergeschoss:

Treppenhaus und Aufzug im nordöstlichen Gebäudereich.

Ladenlokal: Große Verkaufsfläche, Interne Rundtreppe mit Aufzug bis zum KG und zum 2. OG.

2. Obergeschoss:

Treppenhaus und Aufzug im nordöstlichen Gebäudereich.

Ladenlokal: Große Verkaufsfläche, interne Rundtreppe mit Aufzug bis zum KG. Herren- und Damen-WC, Technikraum, Aufenthaltsraum / Teeküche.

3. Obergeschoss:

Treppenhaus und Aufzug im nordöstlichen Gebäudereich.

Bürofläche links: Flur, viele kleine abgetrennte Räume, ehemalige Teeküche, WC und Behinderten-WC.

Bürofläche rechts: Wartebereich, Flur, mehrere Büros, Besprechungsraum, Teeküche, Serverraum, Herren- und Damen-WC.

4. Obergeschoss:

Treppenhaus und Aufzug im nordöstlichen Gebäudereich. Büroflächen.

Bürofläche links: Flur, mehrere Büros, Serverraum, Teeküche, Herren- und Damen-WC.

Bürofläche rechts: Nicht besichtigt. Aufteilung laut Aussagen des Objektbetreuers mit Büroräumen, Besprechungsraum, Teeküche und WC.

5. Obergeschoss:

Treppenhaus und Aufzug im nordöstlichen Gebäudereich.

Bürofläche vorne: Flur, Wartebereich, Sekretariat, mehrere Büros, Besprechungsraum, Serverraum, Teeküche, Herren- und Damen-WC sowie 1 weiteres WC.

Bürofläche hinten links: Flur, Wartebereich, mehrere Büros, Besprechungsraum, Serverraum, Teeküche, Herren- und Damen-WC.

Dachgeschoss:

Dachaufbauten für Lüftungstechnik (Klimazentrale) und Aufzugstechnik etc.

Rohbau:

Konstruktion:

Stahlbeton-Skelettkonstruktion: Stahlbeton-Stützen, -Träger und -decken.

Umfassungswände:

Mauerwerk und Beton.

Außenfassaden zu den Straßenseiten im Sockelbereich (EG + 1. OG) mit Natursteinplattenverkleidung mit Gesimsabschluss und Schaufenstern. Zwischen EG und 1. OG mit satinierten Glasfeldern in Aluminiumkonstruktion zwischen den Stützen. Darüber mit Putz und Anstrich sowie farblicher Gestaltung durch einen Künstler. Rückseite mit Strukturputz und Anstrich sowie teilw. mit Fassadenplattenverkleidung. Attika mit Metallverkleidung.

Innenwände:

Mauerwerk und leichte Ständerwände.

Geschossdecken:

Stahlbetondecken. Im Ladenlokal mehrere Deckenöffnungen entlang den Fassaden über dem 1. KG zur Belichtung (überwiegend Teilverschlossen durch

leicht erhöht daraufgesetzte Platten für die Schau-
fensteranlage). Weitere größere Deckenöffnungen
über dem Eingangsbereich im EG zum *Kennedy-
platz*, mit Absturzsicherung aus Edelstahl und Glas-
platten.

Dach:

Dachkonstruktion: Stahlbeton.
Dachform: Flachdach.
Dachdeckung: Flachdacheindeckung mit bituminösen Bahnen und
Dämmung, erneuert vor ca. 10 Jahren.

Ausbau:

Treppen: *Treppenhaus*: 2-läufige Geschosstreppe in Stahlbe-
tonkonstruktion mit Kunststeinbelägen, im Kellerbe-
reich mit Keramikplattenbelag, und Stahlgeländer
mit Mipolamhandlauf.

Einfache winkelförmige Betontreppe mit Zwischen-
podest und Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf vom
5. OG zum Dach.

Interne Treppe im Ladenlokal zwischen 1. KG und
2. OG: Gewendelte Rundtreppe mit Holzstufen und
Holz-Zwischenpodest an Stahlkonstruktion und
Stahlgeländer mit Horizontalstäben und Holzhand-
lauf, Personenaufzug in der Mitte.

Fußböden: *Hauseingang und Treppenhaus*: Kunststeinbelag.
Vorflure in den OGs: PVC-Belag o. ä.
1. KG: Flur mit PVC-Belag, Traforaum mit Estrich.
2. KG: Estrich.
Ladenlokal 2. KG – 2. OG: Fliesenbelag, Teppich-
belag, Parkett. Sanitäre Bereiche gefliest. Technik-
raum mit Estrich.
Büroflächen 3. – 5. OG: Kunststoffboden, Vinylbe-
lag, Teppichbelag, vereinzelt PVC-Platten. Sanitäre
Bereiche gefliest.

Wände:

1. KG: Mauerwerk und Beton mit Putz und Anstrich.

2. KG: Mauerwerk mit Putz und Anstrich, teilw. nur mit Anstrich. Beton mit Anstrich.

Ladenlokal 1. KG – 2. OG: Putz, Tapete und Anstrich. Teilw. leichte Ständerwände. Sanitäre Bereiche raumhoch gefliest. Technikraum mit unverputztem Mauerwerk.

Büroflächen 3. – 5. OG: Massive Wände, teilw. abgekoffert, und leichte Ständerwände sowie teilw. Glaswände und Fertigpaneelwände. Überwiegend Tapete und Anstrich. Sanitäre Bereiche unterschiedlich hoch gefliest.

Decken:

1. KG: Stahlbetondecke mit Anstrich.

2. KG: Stahlbetondecke mit Anstrich.

Treppenhaus: Putz und Anstrich.

Ladenlokal 1. KG – 2. OG: Rasterdecken / Odenwaldplatten mit integrierten Beleuchtungskörpern und Lüftungsauslässen. Teilw. abgehängte Decken.

Büroflächen 3. – 5. OG: Rasterdecken / Odenwaldplatten mit integrierten Beleuchtungskörpern.

Fenster:

Treppenhaus: Im 1. OG Aluminiumfenster, in den oberen Geschossen Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, ca. 5-10 Jahre alt.

Ladenlokal EG – 2. OG: Schaufenster aus Aluminium mit Einfachverglasung, Sicherheitsglas. Glasbausteinwand zur Rückseite (hinter der Treppe).

Büroflächen 3. – 5. OG: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, ca. 5-10 Jahre alt, an den Straßenseiten mit Unterlicht, zur Rückseite mit Absturzsicherung, teilw. mit Innenverschattung. Innenfensterbänke aus Holz, Marmor oder kunststoffbeschichteten Holfaserplatten. Außenfensterbänke aus Aluminium. Dachluke oberhalb des niedrigen rückwärtigen Gebäudebereichs.

Türen:

Hauseingang am Kornmarkt: Doppelflügelige Alu-

miniumtür mit Isolierverglasung und beidseitig feststehenden verglasten Seitenelementen.

Treppenhaus: Stahltüren. Verglaste Aluminiumtüren, Brandschutztüren zu den Bürofluren.

2. KG: Stahltüren.

Ladenlokal 1. KG – 2. OG: Ladenzugang vom Kennedyplatz mit 2 nebeneinanderliegenden Eingängen mit doppelflügeligen Glastüren.

Ladenzugang von der *Schwarze Horn* über einen Eingang mit zweifacher doppelflügeliger Glastür und dazwischenliegendem Windfang. Innentüren und -zargen aus Holz, bzw. kunststoffbeschichtetem Holz.

Büroflächen 3. – 5. OG: Eingangstüren aus Aluminium mit Verglasung, vereinzelt Stahltür in Stahlzarge. Innentüren und -zargen aus Holz oder kunststoffbeschichtetem Holz. Teilw. verglaste Seitenfelder. Teilw. Holztüren und Glastüren in Stahlzargen.

Sanitäre Ausstattung:

Ladenlokal:

Im 1. KG: Damen-WC (innen), ausgestattet mit Vorraum und Waschbecken, 2 Toilettenkabinen. Ausstattung ca. 30-40 Jahre alt.

Herren-WC (innen), ausgestattet mit Vorraum und Waschbecken, Urinal und 1 Toilettenkabine. Ausstattung ca. 30-40 Jahre alt.

Im 2. OG: Damen-WC (innen), ausgestattet mit Vorraum und 2 Waschbecken, 2 Toilettenkabinen. Ausstattung ca. 30-40 Jahre alt.

Herren-WC (innen), ausgestattet mit Vorraum mit 2 Waschbecken, 2 Urinale und 2 Toilettenkabinen. Ausstattung ca. 30-40 Jahre alt.

Büroflächen:

Im 3. OG links: Behinderten-WC (innen), ausgestattet mit Toilettenkörper, Waschbecken und Stützgriffen. Modernisierte Ausstattung.

Innen-WC mit Vorraum und Waschbecken, eine

Toilettenkabine. Modernisierte Ausstattung.

Im 3. OG rechts: Herren-WC (innen) mit Vorraum und Waschtisch, zweiter Vorraum mit Urinal und Ausgussbecken, 2 Toilettenkabinen. Ausstattung ca. 10-20 Jahre alt.

Damen-WC (innen) mit Vorraum und Waschtisch, 2 Toilettenkabinen. Ausstattung ca. 10-20 Jahre alt.

Im 4. OG links: Herren-WC (innen) mit Vorraum mit Waschbecken, Urinal, Ausgussbecken und Toilettenkabine. Modernisierte Ausstattung.

Damen-WC (innen) mit Waschbecken und Toilettenkörper. Modernisierte Ausstattung.

Im 4. OG rechts: WC, ausgestattet mit Waschbecken und Toilettenkörper. (Nicht besichtigt).

Im 5. OG vorne: Damen- und Herren-WC (innen) mit gemeinsamem Vorraum, 2 Toilettenkabinen mit Toilettenkörper und Waschbecken. Modernisierte Ausstattung.

1 weiteres WC, ausgestattet mit Toilettenkörper und Waschbecken. Modernisierte Ausstattung.

Im 5. OG hinten links: Herren-WC (innen), ausgestattet mit Waschbecken, Urinal und Toilettenkörper. Modernisierte Ausstattung.

Damen-WC, ausgestattet mit Waschbecken und Toilettenkörper. Modernisierte Ausstattung.

Elektroinstallation:

Überwiegend erneuerte Elektrik. Elektrounterverteilungen u. a. im Vorflur zu den Büroflächen.

Büroflächen 2. – 5. OG: Elektrounterverteilung mit FI-Sicherheitsschalter, im 5. OG Baujahr 2019.

Überwiegend erneuerte Elektrik. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer / Untertischgeräte.

Heizung:

Fernwärme Steag, Heizkörper.

Aufzüge:

Treppenhaus: Personenaufzug zwischen 1. KG und 5. OG, mit Edelstahltüren. Tragkraft 15 Personen, Baujahr 2017.

Ladenlokal: Interner Personenaufzug zwischen 1. KG und 2. OG. Edelstahltüren und Rundglas, Tragkraft 18 Personen, Baujahr 1991, Modernisierung 2014. Lt. Aussage der Mieter Erneuerung des Aufzugs vor ca. 3 Jahren.

Vermietungszustand: Die Gewerbeflächen sind vermietet, bis auf die Büroflächen im 3. und 4. OG links, welche leer stehen.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher negativer Werteeinfluss beigemessen.

Besondere Einrichtungen:

- Lüftungsanlage für das Ladenlokal, 1. KG bis 2. OG. Baujahr 1991.
- Türschleieranlage im Ladenlokal.
- Teilw. Klimaanlage in den Büros, Eigentum der Mieter.
- Teilw. Kabelkanäle in den Büros.
- 3 Hebeanlagen im Kellerbereich.

Besondere Bauteile:

- Überdachung Hauseingang Kornmarkt aus Plexiglas an einer Metallkonstruktion.
- Eine massive Stufe zum Hauseingang.

Es wird nur der Teil der besonderen Bauteile als Wertansatz berücksichtigt, der nicht bereits in den NHK bzw. der BGF, oder in den Außenanlagen enthalten ist.

Baulicher Zustand:

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 1- bis 6-geschossiges Büro- und Geschäftshaus errichtet ca. 1954. Etwa im Jahr 1957 wurde das Gebäude (ursprünglich 5-geschossig) um ein zusätzliches Geschoss erweitert. In den darauffolgenden Jahren fanden verschiedene Umbauten statt. Ca. 1980 wurde das Treppenhaus in den nordöstlichen Grundstücksbereich mit Eingang vom *Kornmarkt* verlegt. Ca. 1991

und 1999 fanden weitere Umbauarbeiten statt. Der letzte genehmigte Umbau erfolgte im Jahr 2003 und betraf die beiden Kellergeschosse.

Das zu bewertende Gebäude umfasst heute ein Ladenlokal welches 1. KG, EG, 1. OG und 2. OG umfasst sowie 6 Büroflächen im 3., 4. und 5. OG. Vor etwa 10 Jahren wurde das Dach gedämmt und die Dacheindichtung erneuert. Vor 5 – 10 Jahren wurden die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung in den Obergeschossen erneuert. Vor 5 – 10 Jahren wurde der Sockelbereich der Fassade mit Natursteinplatten verkleidet. Die Fassade darüber wurde von einem Künstler farblich gestaltet.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen. Ladenlokal und Büroflächen befinden sich überwiegend in einem modernisierten Zustand.

Folgende allgemeine Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Die Plexiglasüberdachung des Hauseingangs am Kornmarkt ist beschädigt und zu erneuern.
- Die Dachluke des rückwärtigen dreigeschossigen Gebäudebereichs zeigt sich vermoost.
- Im Treppenhaus zeigen sich starke Feuchtigkeitsschäden im unteren Treppenbereich im 1. KG.
- Weitere erhebliche Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich wurden insbesondere im 2. KG festgestellt. Laut Aussagen der Objektbetreuer wurden vor einem Dreivierteljahr Außenarbeiten am Nachbargebäude durchgeführt. Seitdem dringt bei Starkregen verstärkt Wasser ein. Vermutlich ist das Problem auf die Außenabdichtung zurückzuführen. Die Ursache sollte genau untersucht und behoben werden.
- Angeblich gibt es häufig Störungen mit dem hausseitigen Teil der Fernwärmanlage. Die Anlage ist zu reparieren oder ggf. auszutauschen.
- Vor etwa 3 Jahren gab es angeblich einen Unfall mit einem Rettungswagen, bei dem die damals vorhandenen Glasdächer und auch andere Fassadenplatten beschädigt wurden. Die Glasdächer wurden seitdem nicht wieder hergestellt und einige Fassadenplatten fehlen bis heute.
- Die Fluchtwegpiktogramme funktionieren nur mit alten Leuchtmitteln, welche nicht mehr hergestellt werden. Deshalb müssten alle Piktogramme erneuert werden.
- Laut Aussage der Objektbetreuer stehen noch von der Feuerwehr geforderte Beseitigungen verschiedener Mängel bzgl. des Brandschutzes aus, sh. Seite 28.

Es wurde ein Energieausweis für Nichtwohngebäude, Bedarfsausweis, vom 07.09.2025 für das Gebäude vorgelegt. Der durchschnittliche Endenergiebedarf betrug demnach 258 kWh/(m²*a) für Wärme und 125 kWh/(m²*a) für Strom, der durchschnittliche Primärenergiebedarf beträgt 315,44 kWh/(m²*a).

Baulicher Zustand Ladenfläche:

Ladenlokal 1. KG – 2. OG:

Die vermieteten Räume befinden sich insgesamt in einem guten Zustand. Laut Aussage des Mieters wurde der Aufzug vor 2-3 Jahren erneuert. Vor 5-6 Jahren wurde im EG, 1. und 2. OG die Beleuchtung erneuert. Laut Aussagen des Mieters ist die Lüftungsanlage defekt. Seit ca. 3 Jahren soll es keine Heizung und keine Lüftung mehr geben. Laut Aussage des Objektbetreuers ist die Lüftungsanlage auf dem Dach ausschließlich für das Ladenlokal zuständig. Heizung und Lüftung sollten über diese Anlage funktionieren, tun sie aber nicht. Grund hierfür ist laut Hausmeister ein technisches Problem, bzw. eine fehlende Kanalführung im Lüftungsschacht. Der Mieter kürzt aufgrund dessen die Miete um 20 %. Die Lüftungsanlage muss in Bälde instandgesetzt werden. Es soll schon ein Kostenvoranschlag eingeholt worden sein, der Kosten in Höhe von ca. 600.000 € veranschlagt.

Die Glastüren der Eingänge sind gesplittert. Die Aufhängungssysteme haben sich gesenkt. Aufgrund der Notwendigkeit eines durchgehend einheitlichen Systems müssten alle drei Eingänge komplett erneuert werden. Für die alten Systeme gibt es angeblich keine Ersatzteile mehr. Auch die Türschleiergeräte über den Eingängen sind laut Aussagen des Mieters und des Hausmeisters erneuerungsbedürftig. Bei den Türen und Türschleiergeräten handelt es sich allerdings angeblich um einen Versicherungsschaden. In den Toilettenanlagen im 1. KG sind teilw. die Türen zu erneuern. Die Türzargen im 2. OG zeigen stellenweise Abplatzungen. Der Estrich im Technikraum 2. OG zeigt Rissbildungen.

Baulicher Zustand Büroflächen:

Bürofläche 3. OG links:

Die leerstehenden Räume befinden sich überwiegend in einem normalen Zustand. Die Aufteilung wurde kleinräumig und überwiegend mit Fertigpaneelen oder Glaswänden vorgenommen. Teilweise wurde Feuchtigkeit und Schimmelpilzbildung festgestellt, z. B. in der ehemaligen Teeküche. Ein Wasserspeicher war undicht und Wasser konnte in die Räume eintreten. Diese Ursache wurde inzwischen behoben. Eine vorgekofferte Wand ist zu entfernen und eine Neue zu setzen. Im Bereich des Schimmels sind Tapeten zu entfernen und zu ersetzen. Stellenweise sind Beschädigungen an den Innenfensterbänken aus Marmor vorhanden. Die Fußleisten sind stellenweise neu zu befestigen oder zu erneuern. Ein Toilettenkörper ist zu erneuern. Auch hier wurden die Heizungsleitungen auf Putz verlegt.

Bürofläche 3. OG rechts:

Die Räume sind vermietet und befinden sich in einem guten Zustand. Vor etwa 10-20 Jahren wurden die Räume samt Toilettenanlagen saniert und die Elektrik erneuert.

Bürofläche 4. OG links:

Die leerstehenden Räume befinden sich insgesamt in einem guten Zustand. Raumaufteilung zum Teil mit Aluminium-Glas-Elementen. Teeküche mit alten PVC-Platten – erneuerungsbedürftig. Teilweise leichte Abplatzungen an den Innenfensterbänken. Erneuerte Elektrounterverteilung.

Bürofläche 4. OG rechts:

Die vermieteten Räume konnten am Termin nicht besichtigt werden. Laut Aussagen des Hausmeisters gleicht die Ausstattung der linken Einheit, mit der sie früher verbunden war. Erneuerte Elektrounterverteilung.

Bürofläche 5. OG vorne:

Die Räume sind vermietet und befinden sich in einem guten und modernisierten Zustand. Vor ca. 6 Jahren wurde der Innenbereich komplett neu gemacht. Die Aufteilung wurde gemäß Wunsch der Mieter vorgenommen, sämtliche Bäder wurden modernisiert, die Daten- und Elektroverkabelung erneuert, die Elektrounterverteilung erneuert etc. An den Rasterdecken sind stellenweise Wasserflecken vorhanden (Altschäden). Laut Aussage des Mieters funktioniert von den Leuchten mit Bewegungsmelder nur eine von insgesamt drei. Die Heizleitungen sind noch auf Putz verlegt.

Bürofläche 5. OG hinten links:

Die Räume sind vermietet und befinden sich in einem guten und modernisierten Zustand. Auch hier wurde vor ca. 6 Jahren alles erneuert, wie in der Büroeinheit vorne. Im Bereich einer Türzarge zeigen sich starke Farbabplatzungen im unteren Bereich. Der Mieter beklagt die kalten ungedämmten Außenwände.

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.

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

Die **Wertminderung** aufgrund von Bauschäden und Baumängeln wird in Höhe von ca. **800.000,00 €** geschätzt („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ beim Sach- und Ertragswert).

Abschätzung der Restnutzungsdauer gemäß Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein- Westfalen (AGVGA- NRW).

Tatsächliches Baujahr:	1953-57
Übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß GMB 2025:	60 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund des Istzustandes (Modernisierungen):	30 Jahre

Außenanlagen:

Das zu bewertende Grundstück wurde komplett überbaut, Außenflächen sind somit nicht vorhanden.

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 (BGF):

Die Planunterlagen aus der Hausakte der Stadt Essen wie auch die überreichten Genehmigungspläne enthielten nicht genug Daten, um eine exakte Berechnung der Bruttogrundflächen durchführen zu können.

Eine überschlägige Ermittlung der Bruttogrundflächen der einzelnen Geschosse, ergab die folgenden Ergebnisse, welche aufgerundet wurden und die in etwa mit der Flächenausweisung aus tim.online.nrw.de übereinstimmen, sh. nachfolgende Auszüge.

Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde. Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFlV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden.

Büro- und Geschäftshaus

2. KG:		ca. 600 m ²
1. KG:	vollständig überbaut, wie Gesamtfläche	ca. 670 m ²
EG:	vollständig überbaut, wie Gesamtfläche	ca. 670 m ²
1. OG:	ohne eingeschossigen Anbau	ca. 620 m ²
2. OG:	wie 1. OG =	ca. 620 m ²
3. OG:	wie 2. OG aber ohne Treppenanbau	ca. 580 m ²
4. OG:	wie 3. OG	ca. 580 m ²
5. OG:	wie 3. OG	ca. 580 m ²
DG:		<u>ca. 100 m²</u>
		5.020 m ²

Bruttogrundfläche gesamt: **ca. 5.020,00 m²**



Nutzflächen:**Vorbemerkung:**

Aufgrund teilweise fehlender Vermaßung, z.B. der Luftschächte im 1.OG, konnten die Flächen nicht exakt berechnet werden. Die Flächenermittlungen wurden auf der Grundlage der überreichten Genehmigungspläne und vorhandenen Berechnungen ermittelt und anschließend auf die 10er-Stelle gerundet. Es handelt sich dabei um Circa - Maße, da ein gesondertes Aufmaß nicht angefertigt wurde. Die Berechnungen weichen zum Teil von den relevanten Vorschriften wie II.BV und WoFIV ab und sind nur zum Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung zu verwenden.

Nutzflächen Ladenlokale

1.Untergeschoss:	ca. 470,00 m ²
Erdgeschoss:	ca. 500,00 m ²
1.Obergeschoss:	ca. 420,00 m ²
2.Obergeschoss:	ca. 460,00 m ²
Nutzflächen Laden gesamt:	rd. 1.850,00 m²

Nutzflächen Büros

3. bis 5. Obergeschoss:	jeweils ca. 430,00 m ²
Nutzflächen Büro gesamt:	rd. 1.290,00 m²
Nutzfläche gesamt:	rd. 3.140,00 m²

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 Ertrags- als auch Sachwertermittlung im nachfolgenden Gutachten getätigt.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln 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 ortsübliche Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

3.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

3.2.1 Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **zonaler** Bodenrichtwert vor. Die Abgrenzung der nach § 196 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 ImmoWertV vorgeschriebenen Bodenrichtwertzonen fasst Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zusammen. Die Bodenrichtwerte besitzen Eigenschaften, die den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der jeweiligen Zone entsprechen.

Gemäß textlichen Zusatzinformationen zum Bodenrichtwert ist, unabhängig von der Zuordnung eines Grundstücks zu einer Bodenrichtwertzone, zur Wertermittlung in jedem Fall eine sachverständige Prüfung der wertrelevanten Eigenschaften und Merkmale, insbesondere des Entwicklungszustands nach § 3 und der weiteren Grundstücksmerkmale nach § 2 und §5 ImmoWertV erforderlich.

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



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. 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 20076 in Essen - Zentrum, Kennedyplatz 8/Schwarze Horn 2, beträgt zum Stichtag 01.01.2025: **4.700,00 €/m²**

Das Richtwertgrundstück der angrenzenden Zone ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Nutzungsart	= Kerngebiet
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei nach BauGB und KAG
Anzahl der Vollgeschosse	= IV - VII

Abgleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen gleicher Nutzungsart

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

Bei den benachbarten Zonen liegen die Richtwerte bei 2.500 bis 5.000 €/m².

Innerhalb der Zone ist das zu bewertende Grundstück etwas schlechter gelegen, da es sich im westlichen Bereich der Zone befindet. Die sich anschließenden westlichen Bodenrichtwerte sind niedriger, die sich östlich anschließenden Werte höher. Das liegt daran, dass sich im Osten die Kettwiger Straße befindet mit höherer Passantenfrequenz und eine der beiden am meisten frequentierten Straßen von Essen. Ein Abschlag für das zu bewertende Grundstück ist angemessen und wird mit 15 % geschätzt, so dass sich ein an die Mikrolage angepasster vorläufiger Bodenwert in Höhe von: $0,85 * 4.700 = 3.995$, **rd. 4.000 €/m²** ergibt.

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2025 abgeleitet.

In den letzten Jahren stagnierte der Bodenrichtwert in der relevanten Zone. Aufgrund der allmeinen Marktlage wird weiterhin von einer Stagnation der Bodenrichtwerte ausgegangen und der Bodenrichtwert in Höhe von **4.700 €/m** als Basiswert zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2025 herangezogen.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum **Wertermittlungstichtag 12.12.2025** wie folgt geschätzt:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Bauland:

$$671 \text{ m}^2 * 4.000,00 \text{ €/m}^2 = 2.684.000,00 \text{ €}$$

Bodenwert, Flurstücke, Gesamtgrundstück: rd. 2.680.000,00 €

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)

Rohrertrag

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 Ertrags-

wertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

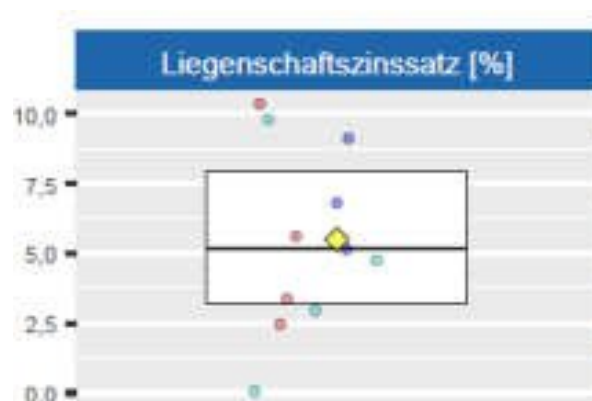
Der spezifische Liegenschaftszins des zu bewertenden Objektes wurde in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Essen sowie an bundesdurchschnittliche Untersuchungen ermittelt unter Berücksichtigung der zur Ermittlung herangezogenen Daten und Einordnung gemäß der individuellen Eigenschaften des zu bewertenden Objektes.

Der Gutachterausschuss hat für gemischt genutzte Gebäude den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu 4,5 % mit einer Standardabweichung von 1,4. Dieser Liegenschaftszinssatz gilt für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil von 20 % bis 80 %. Für Büro und Handel wurde der Liegenschaftszinssatz ermittelt zu **5,5 %** mit einer Standardabweichung von 3,3.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	5,5	3,3	5,2	0,1	10,4
Restnutzungsdauer [Jahre]	31	8	33	21	42
Bewirtschaftungskosten [%]	17,8	4,6	18,0	11,0	25,0
Rohertragsvervielfältiger	14,1	5,8	13,3	7,5	24,6
Miete [€/m²]	10,31	5,05	8,85	4,14	20,87
Kaufpreis [€/m² NUF]	1.765	987	2.011	395	2.985
Nutzungsfläche [m²]	2.385	2.122	1.730	336	6.440

Tabelle 5.10: Liegenschaftszinssatz - Büro / Handel

Für das zu bewertende Objekt wird der Liegenschaftszinssatz mit **5,5 %** geschätzt
Siehe auch Boxplots des GMB Essen 2025:



Zur Anwendung des vom Gutachterausschuss Essen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes sind zwingend die dazugehörigen Modellparameter zu verwenden, siehe Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Essen 2025:

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

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 fiktiver Modernisierung und vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren mit **30 Jahren** zum Stichtag 12.12.2025 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.

3.3.1 Ausgangsdaten

Für die Ertragswertermittlung ist gemäß Model 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.

Die marktüblich erzielte Miete ist mit der tatsächlichen Miete zu vergleichen. Als Ausgangswert für die Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Miete zugrunde gelegt. Bei wesentlich zu gering vermieteten Wohnungen ist eine Mindermiete zu berechnen. Zunächst ist jedoch zu prüfen, ob die tatsächliche Miete an das ortsübliche Niveau angepasst werden kann.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Das Gebäude hat eine Mischnutzung aus Ladenflächen und Büroflächen.

Es ist vom 1. KG bis zum 2.OG, d.h. über 4 Etagen an einen Einzelmietler, Modegeschäft, vermietet.

Die 3 Etagen vom 3.OG bis 5.OG sind an verschiedene Büromieter vermietet. Es gibt jeweils 2 Einheiten auf jeder Etage mit separaten WC-Anlagen.

Die ausgeübte Nutzung kann als nachhaltig sinnvolle Nutzung gewertet werden, so dass die Einordnung der Mieten auch mit diesen Nutzungsgruppen, Ladenflächen incl. Nebenflächen vom 1. KG bis zum 2.OG, Büroflächen vom 3.OG bis 5.OG, vorzunehmen ist.

Da die Büroflächen bezüglich ihrer Aufteilung den individuellen Ansprüchen der Mieter angepasst werden, werden nicht die tatsächlich vorhandenen Aufteilungen herangezogen, sondern einheitlich 430 m² je Etage.

Bezüglich der Geschäftslage handelt es sich bei dem Kennedyplatz um eine 1a Geschäftskernlage. Jedoch weisen die in unmittelbarer Nähe befindliche Kettwiger Straße und Limbecker Straße eine höhere Passantenfrequenz auf und können sodann auch noch höhere Geschäftsmieten erzielen.

Mietspannen div. Marktbeobachter:

Ladenlokale

Allgemeine Lage, sh. homepage der Stadt Essen:

Die Stadt Essen nimmt mit dem Hauptzentrum "City" eine regionalbedeutsame Stellung ein. Zusammen mit den vier B-Zentren und fünfzehn C-Zentren mit teils überörtlicher Bedeutung sowie einer Vielzahl an Nahversorgungszentren wird eine umfassende Versorgungsfunktion für die Bewohner*innen der Stadt Essen und des oberzentralen Einzugs- bzw. Verflechtungsbereiches erfüllt.

Die Einzelhandelslandschaft ist dabei einem ständigen Wandel unterzogen:

auf der Angebotsseite durch andere bzw. neue Betriebstypen, Konzentrationsprozesse und weiterer Filialisierung, auf der Nachfrageseite durch verändertes Einkaufsverhalten und den gesellschaftlichen Wandel. Dies ist ablesbar u. a. an den steigenden Umsätzen des Online-Handels. Dieser bislang ungebrochene Trend zum Online-Handel bedeutet Veränderungen im Kaufverhalten und hat Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel, z. B. durch vielerorts vermehrte Schließungen von Einzelhandelsbetrieben und offenbart somit auch bereits Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen im Essener Stadtgebiet.

Online-Händler*innen liefern Lebensmittel direkt zur Kundschaft nach Hause. Die Konsumierenden haben sich mittlerweile an schnelle Lieferungen frei Haus und "Click-and-Collect-Optionen" (online bestellen und selber abholen) gewöhnt. Große Unternehmen verfolgen häufig Multi-Channel-Strategien. Die Produkte werden hierbei beispielsweise in kleineren Geschäftseinheiten präsentiert und anschließend direkt zu der Kundschaft geliefert.

Ebenfalls feststellen lässt sich ein Trend im Einzelhandel, neben einem nahversorgungs-relevanten oder nicht zentren-relevanten Kernsortiment zunehmend z. T. erhebliche zentren-relevante Sortimente zu führen. Sofern diese Entwicklungen an Standorten außerhalb der Innenstädte und örtlichen Zentren stattfinden, tragen sie dazu bei, Zentren zu schwächen.

Fa. Brockhoff, Februar 2026:

WARUM 1A-LAGEN JETZT WIEDER CHANCEN BIETEN

Shoppen bleibt eine der liebsten Freizeitbeschäftigungen in Deutschland. Wir begleiten diesen Markt seit 39 Jahren und haben alle relevanten Einkaufsstraßen in 1A-Lagen vermessen. Viel hat sich verändert, vom Boom der Einkaufszentren bis zur Korrektur durch den Onlinehandel. Jetzt zeigt sich eine stabile Bodenbildung. Filialisten expandieren wieder und gute Standorte kommen zurück ins Spiel. Wer Chancen erkennen will, muss den Markt nüchtern lesen. Genau dabei unterstützen wir Sie.

Shoppen gehört in Deutschland zu den beliebtesten Freizeitbeschäftigungen. Daran hat auch die Digitalisierung nichts geändert. Vor 39 Jahren haben wir begonnen, Ladenlokale in 1A-Lagen zu vermieten. Damals ohne digitale Tools, dafür mit Maßband, Notizblock und einer Menge Geduld. Wir haben jede relevante Einkaufsstraße in Deutschland vermessen und katalogisiert. Nach der Wende 1989 haben wir das in Ostdeutschland in nur sechs Monaten nachgeholt.

Diese Arbeit hat sich ausgezahlt. Viele Jahre lang hat der Umsatz aus der Vermietung von Ladenlokalen in 1A-Lagen das Unternehmen getragen. Doch Märkte schlafen nicht. Dann kamen die großen Einkaufszentren. Praktisch jede größere Stadt wollte eines. Die Hoffnung: Kundenströme aus den Nachbarstädten anziehen. Die Realität: Auch die Nachbarstädte bauten Zentren. Am Ende standen sich Innenstadt, Fußgängerzone und Shoppingcenter gegenseitig im Weg. Zu viel künstlich geschaffene Verkaufsfläche, zu wenig echte Nachfrage. Die Folgen spüren wir bis heute.

Und als wäre das nicht genug, kam der Onlinehandel dazu. Schnell, bequem, ungemütlich für viele stationäre Händler. Also Schluss mit der Fußgängerzone? Nein. Der Markt hat sich neu sortiert.

Die Mieten sind gesunken, die Preise der Geschäftshäuser ebenfalls. Das klingt dramatisch, ist aber vor allem eines: eine gesunde Bodenbildung. Auf diesem Niveau lassen sich wieder solide Geschäfte machen. Das sehen wir in den deutlich gestiegenen Transaktionen in 1A-Lagen. Und es zeigt sich an der wachsenden Zahl von Filialisten, die wieder expandieren und die Chance nutzen, ihre Standorte zu optimieren.

7.2 Allgemeine Trends im Einzelhandel

Die Veränderungen im Einzelhandel und nachfolgend in den Einzelhandelsimmobilien hat sich in den zurückliegenden drei Jahren weiter beschleunigt. Die Corona-Pandemie und deren Auswirkungen wirkten hier wie ein Katalysator. In den Folgejahren 2021 und 2022 konnte an die Performance des Jahres 2019 nur teilweise wieder angeknüpft werden. Im Verlauf 2022 kamen weitere exogene Faktoren hinzu (Ukraine-Krieg, gestörte Lieferketten, starker Zinsanstieg und eine enorme Inflation), die den angeschobenen Transformationsprozess teilweise ausgebremst haben.

Die wichtigsten Trends haben wir nachfolgend kurz zusammengefasst:

- Der Onlinehandel ist weiterhin auf Wachstumskurs, die Spreizung des online erzielten Umsatzes hat sich im Branchenvergleich ausgeweitet: weiterhin signifikante Zuwächse im Nonfood-Segment, weiterhin geringer Anteil im Lebensmittelsegment.
- Die bauliche Verdichtung (zumeist im Innenstadtbereich) von bisher als reine Einzelhandelsstandorte geführten Immobilien hat weiter an Dynamik gewonnen; neben einer Mixed-Use-Nutzung (z. B. Wohnungen über Lebensmitteldiscounter) spielen hier auch ESG-Themen eine zunehmend bedeutende Rolle (PV-Anlagen über Parkplätzen, E-Ladesäulen-Infrastruktur).
- Weiterhin von Investoren vergleichsweise stark nachgefragt sind daher Nahversorgungszentren, Fachmarktzentren und gut eingeführte Stadtteilzentren mit einer ansprechend großen Lebensmittelverankerung, die mit Blick auf die Nachhaltigkeit des Jahresrohertrags auf Grund des vorhandenen Mietermix eine gute Resilienz gegenüber marktüblichen Schwankungen aufweisen.
- Der bereits seit ca. 2017 stetig zunehmende Druck auf die Bereiche des Nonfood-Angebots (Textileinzelhandel, Schuhe, Elektronikangebote) ist unverändert hoch, weitere Mietflächenreduktionen und gegebenenfalls Mieterinsolvenzen sind nach wie vor zu erwarten.

Gemäß des **IVD Preisspiegels für 2025** liegen die Ladenmieten in Essen bei:

1b - Geschäftskern – Lagen bei: 21,00 € / m² bei einer Geschäftsgröße ca. 60 m²

1b - Geschäftskern – Lagen bei: 13,00 € / m² bei einer Geschäftsgröße ca. 150 m²

1a - Geschäftskern – Lagen bei: 130,00 € / m² bei einer Geschäftsgröße ca. 60 m²

1a - Geschäftskern – Lagen bei: 85,00 € / m² bei einer Geschäftsgröße ca. 150 m²

Immopromeo Gewerbemietpiegel Essen 2025:

Ladenlokale	
a) 1-A Lagen Limbecker Straße und Kettwiger Straße	
	20 bis 50 m ² 40,00 bis 60,00 €
	50 bis 100 m ² 35,00 bis 50,00 €
	100 bis 200 m ² 20,00 bis 35,00 €
	über 200 m ² 15,00 bis 25,00 €
b) B Lagen z. B. Kopstadtplatz, Viehofer Straße und Umgebung	
	20 bis 50 m ² 10,00 bis 15,00 €
	50 bis 100 m ² 5,00 bis 10,00 €
	über 100 m ² 5,00 bis 10,00 €

RDM-Preisspiegel 2025

Der RDM-Preisspiegel 2025 des Bezirksverbandes Essen e. V. weist für Essen für Büromieten im Bestand folgende Werte aus:

Ladenmieten – Geschäftskern

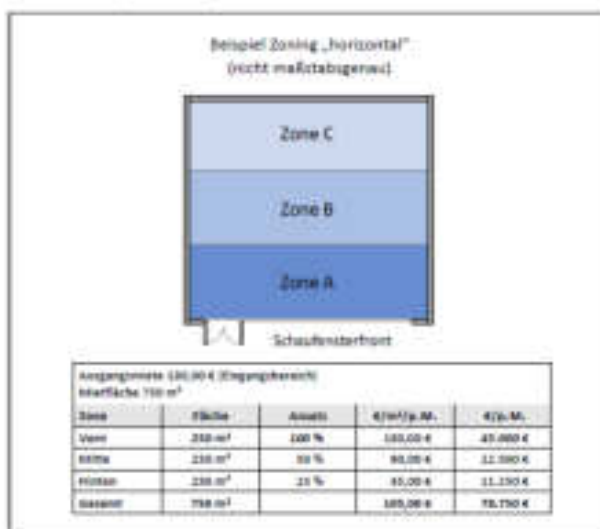
Netto-Kaltmieten in €/m ² ebenerdige Ladenfläche, monatlich, je Lage*				
Stadt	1a-Lage (bis ca. 150 m ²)	1a-Lage (ab ca. 150 m ²)	1b-Lage (bis ca. 150 m ²)	1b-Lage (ab ca. 150 m ²)
Essen	↘ 25,00	↘ 15,00	⇒ 7,00	⇒ 5,00

Für 1a Geschäftskernlagen liegen die ortsüblichen Mieten demnach innerhalb einer Spanne von 15,00 bis 25,00 €/m² für große Ladenflächen.

Die Geschäftsflächen im vorderen Bereich des Erdgeschosses sind höher wertiger einzustufen als im hinteren Bereich, wie auch die Flächen der Ober- oder Untergeschosse weniger relative Miete erzielen können, siehe auch Studie Bewertung von Einzelhandelsimmobilien, HypZert Fachgruppe Einzelhandel, Stand: April 2023, 6. Auflage mit Datenblättern aus 2025:

- **Gewichtung einer größeren EG-Fläche in stark frequentierter Konsumlage**
Der vordere Ladenteil – Zone A –, typischerweise ein z. B. 6 m tiefer Streifen entlang der Fassade mit Eingang/Schaufenstern zur Top-Einkaufsstraße, wird mit 100 % der in dieser Lage marktüblichen Miete bewertet. Weitere Flächenanteile – Zone B (z. B. der nächste 6-m-Streifen) und C (rückwärtige Ladenfläche) – werden z. B. mit 50 % bzw. 25 % des Mietansatzes (der Zone A) angesetzt (siehe Abb. 3.1).

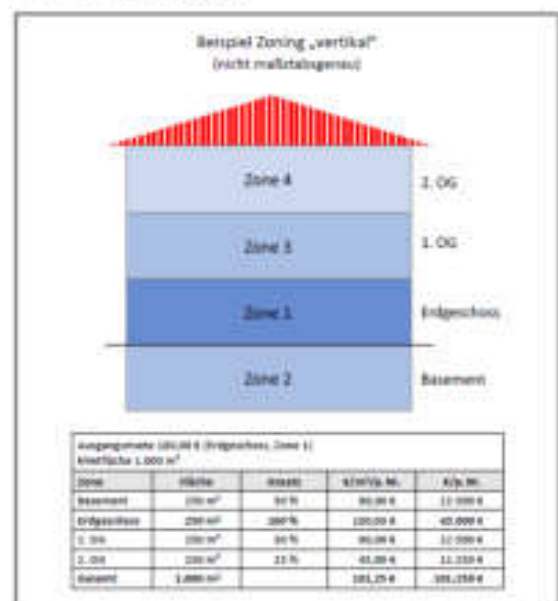
Abb. 3.1 Beispiel Zoning horizontal



Quelle: eigene Darstellung

- **Gewichtung einer mehrgeschossigen Einzelhandelsfläche**
Die EG-Fläche in lagertypischer Größe wird mit 100 % der in dieser Lage marktüblichen Miete bewertet. Für die Fläche im 1. OG und des Basements werden z. B. 50 % des Mietansatzes der EG-Fläche, für die Fläche im 2. OG z. B. 25 % des Mietansatzes der EG-Fläche angesetzt (siehe Abb. 3.2).

Abb. 3.2 Beispiel Zoning vertikal



Quelle: eigene Darstellung

Für die qualitativ hochwertigen Flächen im EG bis zu einer Tiefe von 6m wird die ortsübliche Miete mit 30 €/m² geschätzt. Die dahinter liegenden Flächen erhalten einen Abzug von 50 %, wie auch die im 1. UG und 1.OG gelegenen Flächen. Für die Flächen im 2.OG kann nur noch ein 25 %iger Ansatz erzielt werden.

Die ortsübliche Miete für die Ladenflächen wird aufgrund dieser Einteilung wie folgt geschätzt:

Ca. 22 m * 6 m + 23 * 6 = 270 m ² EG Top =	30,00 €/m ²
EG ab 6m Tiefe: 230 m ² * 0,50 =	15,00 €/m ²
1.UG: 470 m ² * 0,50 =	15,00 €/m ²
1.OG: 420 m ² * 0,50 =	15,00 €/m ²
2.OG: 460 m ² * 0,25 =	7,50 €/m ²

$$270 \text{ m}^2 * 30,00 \text{ €/m}^2 + 230 \text{ m}^2 * 15,00 \text{ €/m}^2 + 470 \text{ m}^2 * 15,00 \text{ €/m}^2 + 420 \text{ m}^2 * 15,00 \text{ €/m}^2 + 460 \text{ m}^2 * 7,50 \text{ €/m}^2 = 28.350 \text{ € / Monat.}$$

Prüfung der Nachhaltigkeit, sowie Abweichungen von der ortsüblich erzielbaren Miete:

Die tatsächliche Miete entspricht mit 29.328,07 € in etwa der ortsüblichen Miete, wird jedoch um 20 % gekürzt wegen mangelhafter Lüftung.

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.

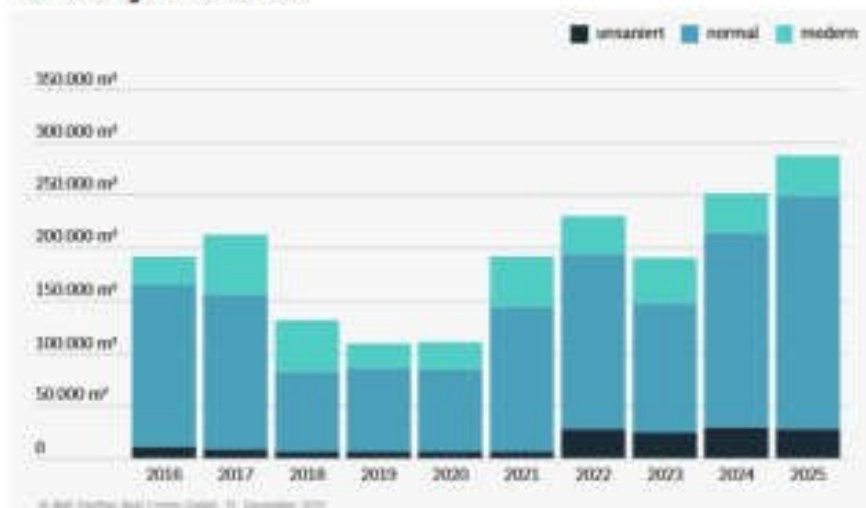
Allgemeine Lage, sh. BNP Parisbas real Estate:

Report | Essen | Q4 2025

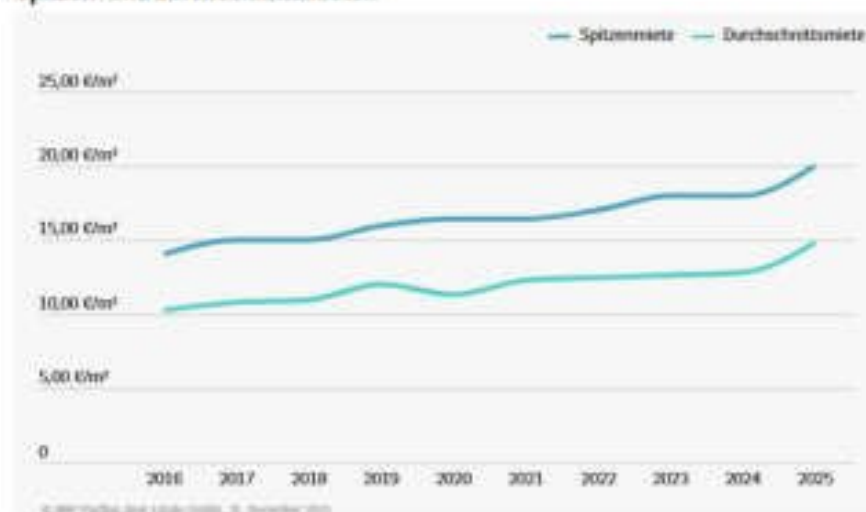
VERHALTENE GESAMTJAHRESBILANZ 2025

- Mit einem Flächenumsatz von 68.000 m² verfehlt der Büromarkt Essen 2025 sowohl das Ergebnis des Vorjahres um rund 27 % als auch den 10-jährigen Durchschnitt deutlich (-39 %). Die weiterhin herausfordernde wirtschaftliche und geopolitische Lage wirkt sich dämpfend auf das Vermietungsgeschehen aus. So ist das moderate Resultat in erster Linie auf eine geringere Anzahl erfasster Verträge im Jahresverlauf zurückzuführen. Lediglich rund 90 Abschlüsse konnten 2025 registriert werden, und damit etwa 15 % weniger als noch im Vorjahr. Während sich das Anmietungsgeschehen im kleinen und großen Flächensegment in der Jahresbetrachtung lebhaft präsentierte, fehlten insbesondere die für den Markt wichtigen Mietabschlüsse im mittleren Größensegment zwischen 2.000 und 5.000 m². Einzig und allein zwei Verträge konnten hier bis Ende 2025 generiert werden (-57 % ggü. dem Langzeitschnitt).
- Die Weststadt bleibt durch den im ersten Quartal abgeschlossenen Großvertrag der Stadt Essen über 13.000 m² auch nach zwölf Monaten der umsatzstärkste Teilmarkt (~18.000 m²) der Ruhrmetropole. Der Citykern verbucht rund 14.000 m² Flächenumsatz und platziert sich damit auf Rang 2. Auch hier leistet die Stadt mit der Anmietung von über fast 6.000 m² im neu errichteten Kontorhaus Ost einen erheblichen Beitrag.
- Die anhaltend hohe Nachfrage nach modernen Flächen, insbesondere im Neubau-Erstbezug, spiegelt sich in einem Anstieg der Mieten wider. So verteuerte sich die Spitzenmiete im Vorjahresvergleich um 11 % auf 20 €/m². Diese wird im Citykern für Premiumflächen erzielt.

Entwicklung des Leerstands



Spitzen- und Durchschnittsmieten



KENNZAHLEN ESSEN 2025



Kategorie/Kunde	Wegpunkte (km²)		Flächenumsatz (m²)		Leerstand (m²)					Flächen im Bau (m²)			Flächenangebot (m²)	
	Wegpunkt A	Wegpunkt B	gesamt	pro Kopf	gesamt	pro Kopf	gesamt	pro Kopf	gesamt	pro Kopf	gesamt	pro Kopf	gesamt	pro Kopf
1. Essener	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2. Dgner														
3.1. Wohnbau	15,00	16,00	17,00	18,00	19,00	20,00	21,00	22,00	23,00	24,00	25,00	26,00	27,00	28,00
3.2. Gewerbebau	15,00	16,00	17,00	18,00	19,00	20,00	21,00	22,00	23,00	24,00	25,00	26,00	27,00	28,00
3.3. Industrie	15,00	16,00	17,00	18,00	19,00	20,00	21,00	22,00	23,00	24,00	25,00	26,00	27,00	28,00
3.4. Sonstige	15,00	16,00	17,00	18,00	19,00	20,00	21,00	22,00	23,00	24,00	25,00	26,00	27,00	28,00
3.5. Wohnbau/Gewerbebau	15,00	16,00	17,00	18,00	19,00	20,00	21,00	22,00	23,00	24,00	25,00	26,00	27,00	28,00

Fa. Cubion, Büromarkt Ruhrgebiet 2024/25 für Essen:

ANGEBOT & LEERSTAND

Im vergangenen Jahr kam es zu einem deutlichen Anstieg des Leerstandes. Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot stieg innerhalb des Jahresverlaufs von rd. 387.000 m² auf rd. 239.000 m². Dies beinhaltet per Definition nur die Flächen, die kurzfristig innerhalb von drei Monaten bezugsfertig sind. Enthalten sind hier ca. 7.500 m² in Form von Untermietungsangeboten. Die Leerstandsquote stieg entsprechend von 5,8 % auf nun 7,4 %. Durch Neubau wurden im Jahr 2024 mit rd. 28.500 m² wieder deutlich mehr zusätzliche Flächen fertiggestellt als noch beim historischen Tiefwert

im Vorjahr (2023: 5.000 m²). Die Bautätigkeit war zu dem Zeitpunkt bedingt durch Baupreissteigerungen und veränderte Finanzierungsbedingungen nahezu vollständig zum Erliegen gekommen. Allerdings lag das Fertigstellungsvolumen 2024 damit ebenso deutlich unter dem Dekadenmittel (Ø 2014-2023: 35.200 m²) wie die 29.500 m², die für 2025 erwartet werden. Dem Vermietungsmarkt stehen aus den Fertigstellungsvolumina 2024 und 2025 derzeit noch etwa 7.000 m² zur Verfügung.

Halbjahresbericht Mitte 2025:

Durchschnitt- und Spitzenmieten bleiben stabil

Die gewichtete Durchschnittsmiete im Flächenbestand (ohne Abschlüsse in Neubauten) reduzierte sich leicht von 11,85 EUR/m² Ende 2024 auf jetzt 11,50 EUR/m². Die gewichtete Durchschnittsmiete inklusive Neubau liegt zum Halbjahr nun bei 12,33 EUR/m² (2024: 12,01 EUR/m²). Die bisher im Jahresverlauf realisierte Spitzenmiete liegt aktuell bei knapp über 16,00 EUR/m². Die generell erzielbaren Spitzenmieten für Neubaulflächen höchster Qualität in besten Lagen liegen allerdings deutlich oberhalb von 20,00 EUR/m².

Ausblick

„Wie bereits im Vorjahr tut sich der Essener Büromarkt zum Halbjahr schwer und die aktuelle Marktaktivität und Aussicht könnte durchaus positiver ausfallen.“ bewertet Lars Rehbein die derzeitige Situation. „Vermutlich wird der Gesamtflächenumsatz zum Jahresende nicht das Vorjahresniveau erreichen, wenn auf dem Vermietungsmarkt weiterhin keine Dynamik einkehrt. Auch wenn die Büromieten derzeit etwas stagnieren, ist von weiterem Anstieg in der nahen Zukunft auszugehen. Positiv stimmt das durchschnittliche Fertigstellungsvolumen mit hohen Vorvermietungsquoten.“

Gewerbemietenspiegel Immopromeo 2025 für Essen:

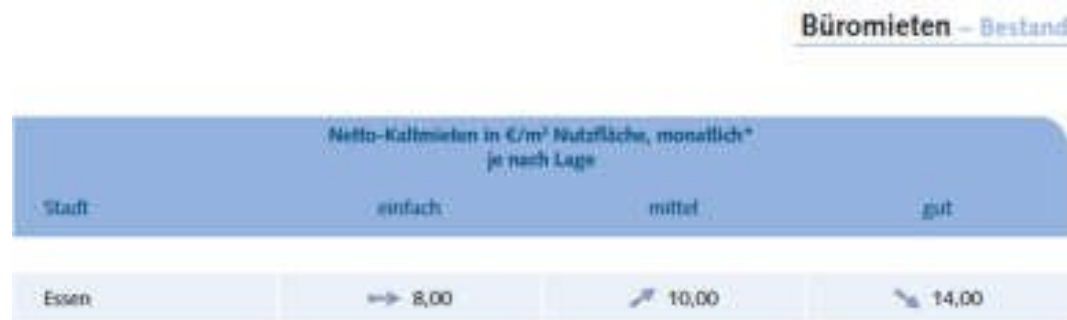
Büroräume

- a) bevorzugte Bürolagen
- b) mittlere Bürolagen
- c) einfache Bürolagen

10,00 bis 15,00 €

7,00 bis 9,00 €

5,50 bis 6,50 €

RDM-Preisspiegel 2025 für Essen:**Mietspiegel IVD 2025 für Essen:**

Einfacher Nutzungswert:

4,00 €/m²

Mittlerer Nutzungswert:

5,50 €/m²

Guter Nutzungswert:

11,00 €/m²

Fa. Cubion, Büromarkt Ruhrgebiet 2025 für Essen

Die Büroflächen sind in die **mittlere bis bevorzugte Bürolage** einzuordnen.

Hier liegen die ortsüblichen Mieten demnach innerhalb einer Spanne von 9,00 bis 15,00 €/m².

Der Nutzungswert wird als mittel eingestuft.

Aufgrund der vor beschriebenen Merkmale wird die durchschnittlich nachhaltig erzielbare Miete mit **12,00 €/ m²** geschätzt.

Prüfung der Nachhaltigkeit, sowie Abweichungen von der ortsüblich erzielbaren Miete:

Die Mieten der Büroflächen variieren von 12,11 bis 13,57 €/m². Sie liegen damit im ortsüblichen Bereich.

Es wird gemäß Modell des GAA Essen von der marktüblichen Miete ausgegangen.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wird die Wertminderung aufgrund des beschriebenen **Instandhaltungsrückstau in Höhe von - 800.000 €** am Ende des Verfahrens abgezogen.

Ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten)

MIETEINHEITEN	FLÄCHE	NETTOKALTMIETE		
	m²	€/m²	€/Monat	€/Jahr
1.UG, Ladenflächen	470,00	15,00	7.050,00	84.600,00
EG, Laden, vordere Flächen	270,00	30,00	8.100,00	97.200,00
EG, Laden, hintere Flächen	230,00	15,00	3.450,00	41.400,00
1.OG, Ladenflächen	420,00	15,00	6.300,00	75.600,00
2.OG, Ladenflächen	460,00	7,50	3.450,00	41.400,00
3.OG, Büroflächen	430,00	12,00	5.160,00	61.920,00
4.OG, Büroflächen	430,00	12,00	5.160,00	61.920,00
5.OG, Büroflächen	430,00	12,00	5.160,00	61.920,00
	3140,00			525.960,00

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt

525.960,00 €/Jahr

3.3.2 Ertragswert bei Gesamtveräußerung

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt **525.960,00 €/Jahr**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten jährlich:

Verwaltungskosten:

3,0 % der gewerblichen Erträge gem. GMB Essen = - 15.778,80 €

Instandhaltungsaufwendungen:

15,00 €/m² Nutzfläche (3.140,00 m²) leicht erhöhter Ansatz
= - 47.100,00 €

Mietausfallwagnis:

4,0 % der gewerblichen Erträge gem. GMB Essen = - 21.038,40 €
- 83.917,20 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt (rd. 16 % des Rohertrages):

- 83.917,20 €

Jährlicher Reinertrag:

442.042,80 €

Reinertrag des Bodens (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert)

5,5 % * 2.680.000,00 € - 147.400,00 €

Ertrag des Wohn- und Geschäftshauses 294.042,80 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes 30 Jahre

Vervielfältiger * 14,534

bei 30 Jahren Restnutzungsdauer und 5,5 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 4.282.338,46 €

Bodenwert + 2.680.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert des Gesamtgrundstücks 6.962.338,46 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungstau (sh. Seite 54-57) - 800.000,00 €
6.162.338,46 €

Ertragswert **rd. 6.160.000,00 €**

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

Normalherstellungskosten

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

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist der Anlage 4 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 80 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

Bruttogrundfläche	5.020,00 m ²
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) im Basisjahr 2010 (Baupreisindex = 100),	1.500 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (Basis 2010)	1,906
Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag, NHK 2010 * 1,906	2.859,00 €/m ²
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 5.020,00 m ² x 2.859,00 €/m ²	14.352.180,00 €
Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Restnutzungsdauer 30 Jahre Restwert: Herstellungswert = 14.352.180,00 € * 0,50	7.176.090,00 €
Besondere Bauteile (in NHK enthalten)	
Gebäudewert des Wohn- und Geschäftshauses	rd. 7.180.000,00 €

Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudewert	7.180.000,00 €
Wert der Außenanlagen, Zeitwert pauschal	+ rd. 20.000,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK)	7.200.000,00 €
Bodenwert	+2.680.000,00 €
Vorläufiger Sachwert incl. BNK	9.880.000,00 €

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. In der Betrachtung gewerblicher Immobilien ist die Vermietungssituation ausschlaggebend. Dies betrifft zum Einen das zu erzielende Mietniveau und zum anderen die Vermietungssituation.

Essen zählt zu den Städten, in denen auch für gute Geschäftslagen mittlere Mieten erzielt werden können.

Sämtliche Ladenflächen vom 1.UG bis 2.OG sind an eine Modekette nachhaltig vermietet.

Von den Büroflächen sind ca. 2/3 der Flächen vermietet.

Es ist zu berücksichtigen, dass aufgrund gestiegener Zinsen und Erhöhungen der Energiekosten eine Verunsicherung im Immobilienmarkt zu beobachten ist. Nach einem kontinuierlichen Preisanstieg vor einigen Jahren konnte ab Herbst 2022 ein deutlicher Preisabfall festgestellt werden. Vor allem für Geschäfts- und Bürogebäude sind Unsicherheiten vorhanden, wohin die Marktentwicklung gehen wird.

Das Gebäude selbst befindet sich in einem ordentlichen Zustand mit einigen Modernisierungen. Jedoch gibt es auch Mängel und Schäden, vor allem im Bereich der Lüftungstechnik, Kellerbereich sowie an der Fassade.

Die Wertminderung für anstehende Instandsetzungsarbeiten wurde mit insgesamt 800.000 € geschätzt. Es handelt sich hierbei jedoch um die geschätzte Wertminderung, die nur pauschal geschätzt werden konnte, so dass hier ein Unsicherheitsfaktor gegeben ist.

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

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, $9.880.000,00 \text{ €} * 0,70$ 6.916.000,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau (sh. Seite 54-57)	- <u>800.000,00 €</u>
	6.116.000,00 €

Marktangepasster Sachwert **rd. 6.120.000,00 €**

3.5 Ableitung der Verkehrswerte

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 bei Gesamtbewertung Flurstücke 228, 222, 230, 229, 24, 33, 34

Der Ertragswert wurde mit rd. 6.160.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert wurde mit rd. 6.120.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich aus den in Abschnitt 4.1. dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen vorrangig am Ertragswert orientieren.

Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Nutzflächen, Ertrag, Liegenschaftszinssatz) sind mit größerer Sicherheit abgeleitet als die Daten des Sachwertverfahrens (hier insbesondere der Marktanpassungsfaktor). Außerdem werden derartige Objekte vorwiegend aus Renditeüberlegungen gekauft.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse orientiert sich deshalb der Verkehrswert vorrangig am Ertragswert mit 3/4 Gewichtung und 1/4 Gewichtung des Sachwertes **rd. 6.150.000,00 €**.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein 1- bis 6-geschossiges Büro- und Geschäftshaus errichtet ca. 1953. Etwa im Jahr 1957 wurde das Gebäude (ursprünglich 5-geschossig) um ein zusätzliches Geschoss erweitert. In den darauffolgenden Jahren fanden verschiedene Umbauten statt. Ca. 1980 wurde das Treppenhaus in den nordöstlichen Grundstücksbereich mit Eingang vom *Kornmarkt* verlegt. Ca. 1991 und 1999 fanden weitere Umbauarbeiten statt. Der letzte genehmigte Umbau erfolgte im Jahr 2003 und betraf die beiden Kellergeschosse.

Das zu bewertende Gebäude umfasst heute ein Ladenlokal welches 1. KG, EG, 1. OG und 2. OG umfasst sowie 6 Büroflächen im 3., 4. und 5. OG. Vor etwa 10 Jahren wurde das Dach gedämmt und die Dacheindichtung erneuert. Vor 5 – 10 Jahren wurden die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung in den Obergeschossen erneuert. Vor 5 – 10 Jahren wurde der Sockelbereich der Fassade mit Natursteinplatten verkleidet. Die Fassade darüber wurde von einem Künstler farblich gestaltet.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen. Ladenlokal und Büroflächen befinden sich überwiegend in einem modernisierten Zustand.

Bis auf 2 Büroflächen, sind alle Bereiche vermietet.

Die gesamte Nutzfläche wurde mit rd. 3.140 m² ermittelt. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 671 m².

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und –schäden wurde insgesamt mit geschätzten 800.000 € vom jeweiligen Verfahrenswert abgezogen.

Der Verkehrswert für das mit einem **Büro- und Geschäftshaus** bebautes Gesamtgrundstück in **45127 Essen, Kennedyplatz 8, Schwarze Horn 2**, Gemarkung Essen, Flur 52, Flurstücke 228, 33, 34 und 222, 229, 230, 24, Grundbuch von Essen Blatt 2172 und Blatt 2173 wird zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2025 mit gerundet

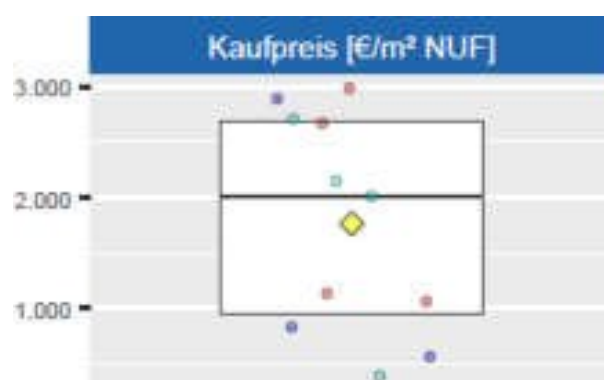
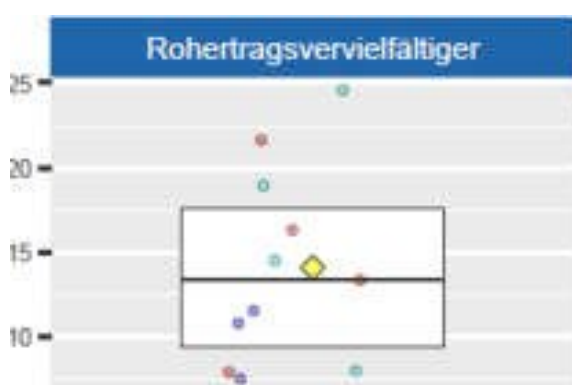
6.150.000,00 €

in Worten: Sechs Millionen einhundertfünfzigtausend Euro geschätzt.

(Rohertragsvervielfältiger: 11,7, rd. 1.960 €/m² bei 3.140 m² Nutzfläche).

Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung in Höhe von insgesamt 800.000 €) ergäbe sich ein Wert von ca. 7.000.000,00 € (Rohertragsvervielfältiger: rd. 13,3, rd. 2.230 €/m² Nutzfläche).

Diese Werte liegen im Bereich der Durchschnittswerte (bzgl. Rohertragsvervielfältiger) bzw. leicht darüber (bzgl. Kaufpreis), was aufgrund der guten Lage und höheren Mieten gerechtfertigt ist. Siehe Auszug aus dem GMB Essen 2025:



Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser ist nicht 1:1 vergleichbar mit dem Markt für Büro- und Geschäftshäuser, dennoch werden die nachfolgenden Auszüge aus Marktberichten eingefügt, da sie im Rohertragsvervielfältiger ähnlich sind, jedoch niedrigere relative Kaufpreise erzielen.

RDM Essen 2025:



3.5.2 Verkehrswert bei Einzelbewertung

Die Aufteilung in Einzelflurstücke ergibt sich aus §61 ZVG, der fordert, dass grundsätzlich jedes Grundstück einzeln anzubieten ist. Diese Vorgehensweise widerspricht dem Marktverhalten. Die ermittelten Verkehrswerte stellen einen rein fiktiven Wert für das Zwangsversteigerungsverfahren dar.

Die Einzelgrundstücke sind einzeln nicht marktgängig. Die Aufteilung erfolgt aus diesen Gründen rein fiktiv zu den Prozentsätzen, den sie bezüglich ihrer Grundstücksflächen an der Gesamtgrundstücksfläche haben.

Grundbuch von Essen Blatt 2172

Verkehrswert für das Zwangsversteigerungsverfahren Flurstück 228

$327 / 671 = 0,487 \%$ von 6.150.000,00 € = 2.995.050, rd. 3.000.000 €

Verkehrswert für das Zwangsversteigerungsverfahren Flurstück 33 $157 / 671 = 0,234 \% \text{ von } 6.150.000,00 \text{ €} = 1.439.100, \quad \text{rd. } 1.400.000 \text{ €}$ **Verkehrswert für das Zwangsversteigerungsverfahren Flurstück 34** $6 / 671 = 0,009 \% \text{ von } 6.150.000,00 \text{ €} = 55.350, \quad \text{rd. } 55.000 \text{ €}$

Grundbuch von Essen Blatt 2173

Verkehrswert für das Zwangsversteigerungsverfahren Flurstück 222 $140 / 671 = 0,209 \% \text{ von } 6.150.000,00 \text{ €} = 1.285.350, \quad \text{rd. } 1.300.000 \text{ €}$ **Verkehrswert für das Zwangsversteigerungsverfahren Flurstück 229** $2 / 671 = 0,003 \% \text{ von } 6.150.000,00 \text{ €} = 18.450, \quad \text{rd. } 18.000 \text{ €}$ **Verkehrswert für das Zwangsversteigerungsverfahren Flurstück 230** $31 / 671 = 0,046 \% \text{ von } 6.150.000,00 \text{ €} = 282.900, \quad \text{rd. } 280.000 \text{ €}$ **Verkehrswert für das Zwangsversteigerungsverfahren Flurstück 24** $8 / 671 = 0,012 \% \text{ von } 6.150.000,00 \text{ €} = 73.800, \quad \text{rd. } 74.000 \text{ €}$

Mülheim a.d. Ruhr, 23.02.2026

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel



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

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, Textliche Festsetzungen der Bebauungspläne.

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).

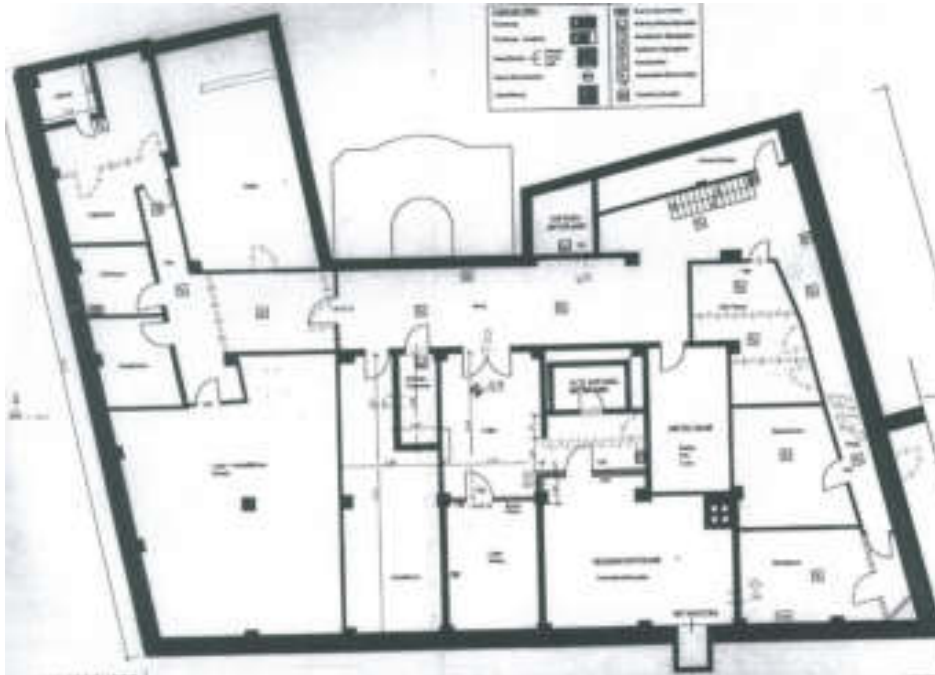
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

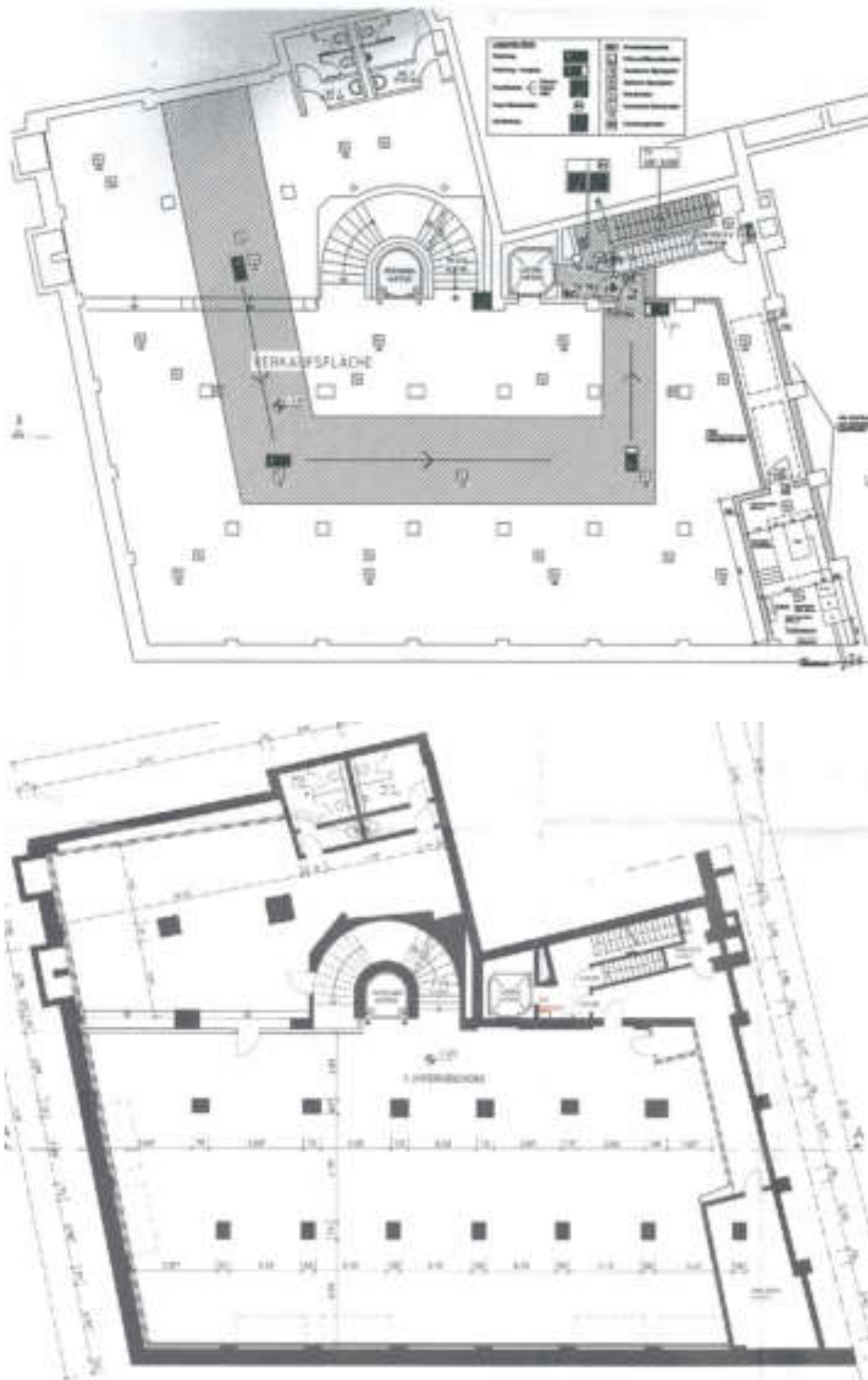
Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2 Planunterlagen

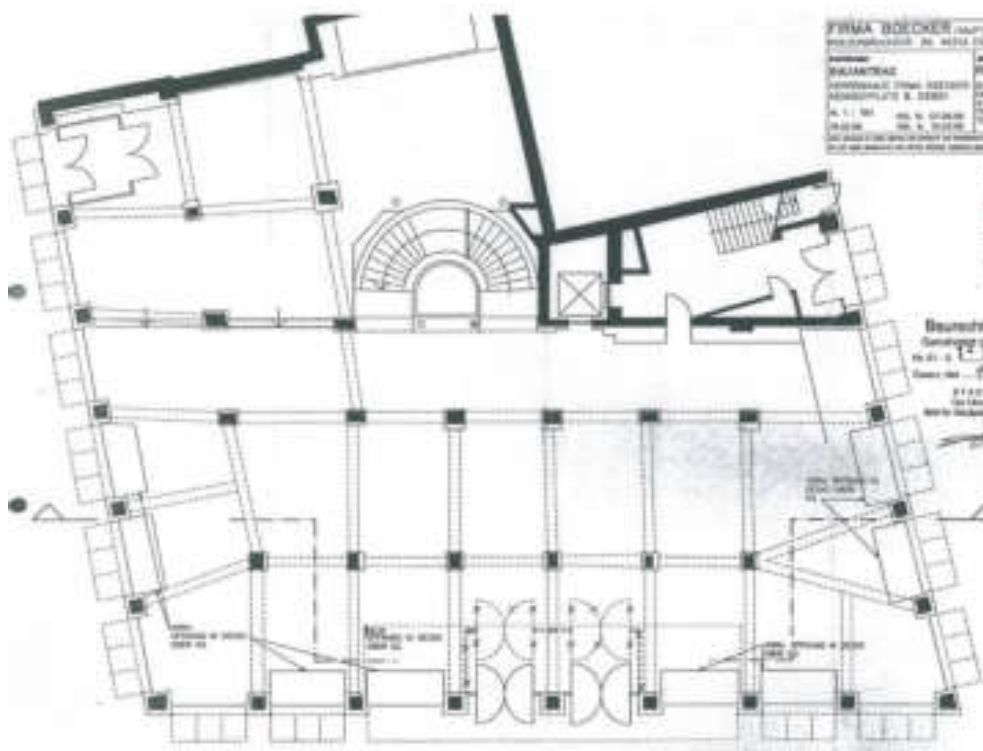
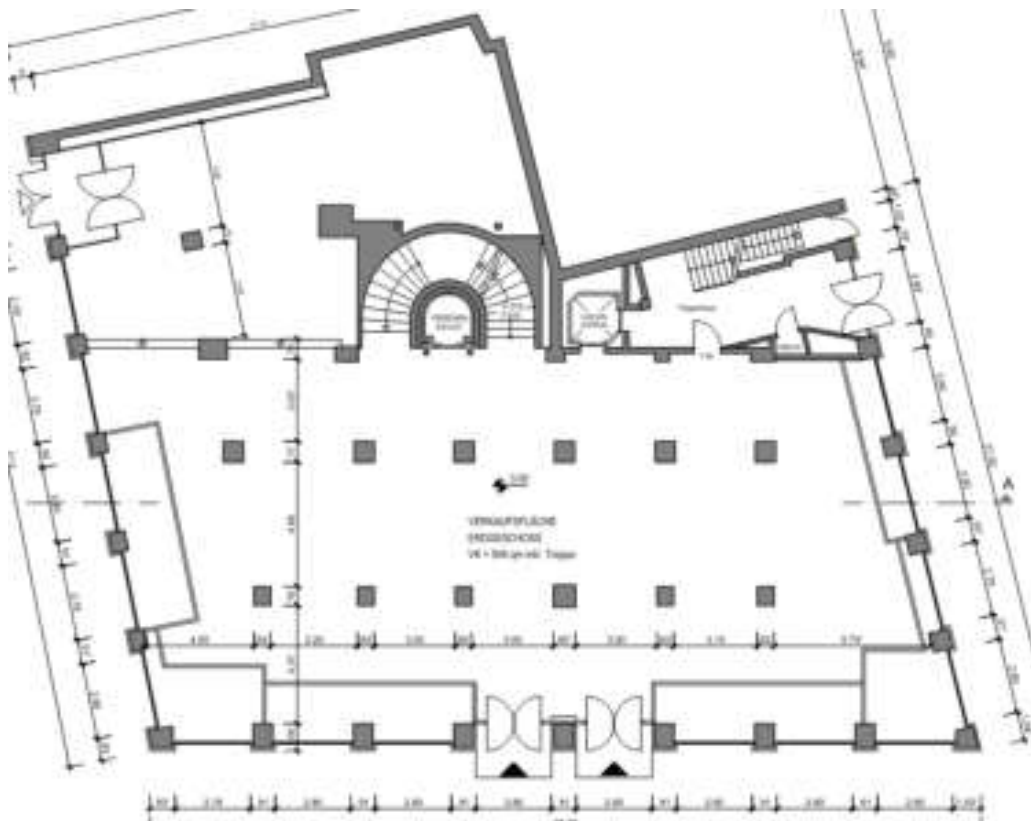


Kennedyplatz 8, Schwarze Horn 2

Grundriss II. Kellergeschoss (Bauakte 2003 und vorgelegte Pläne 2018)

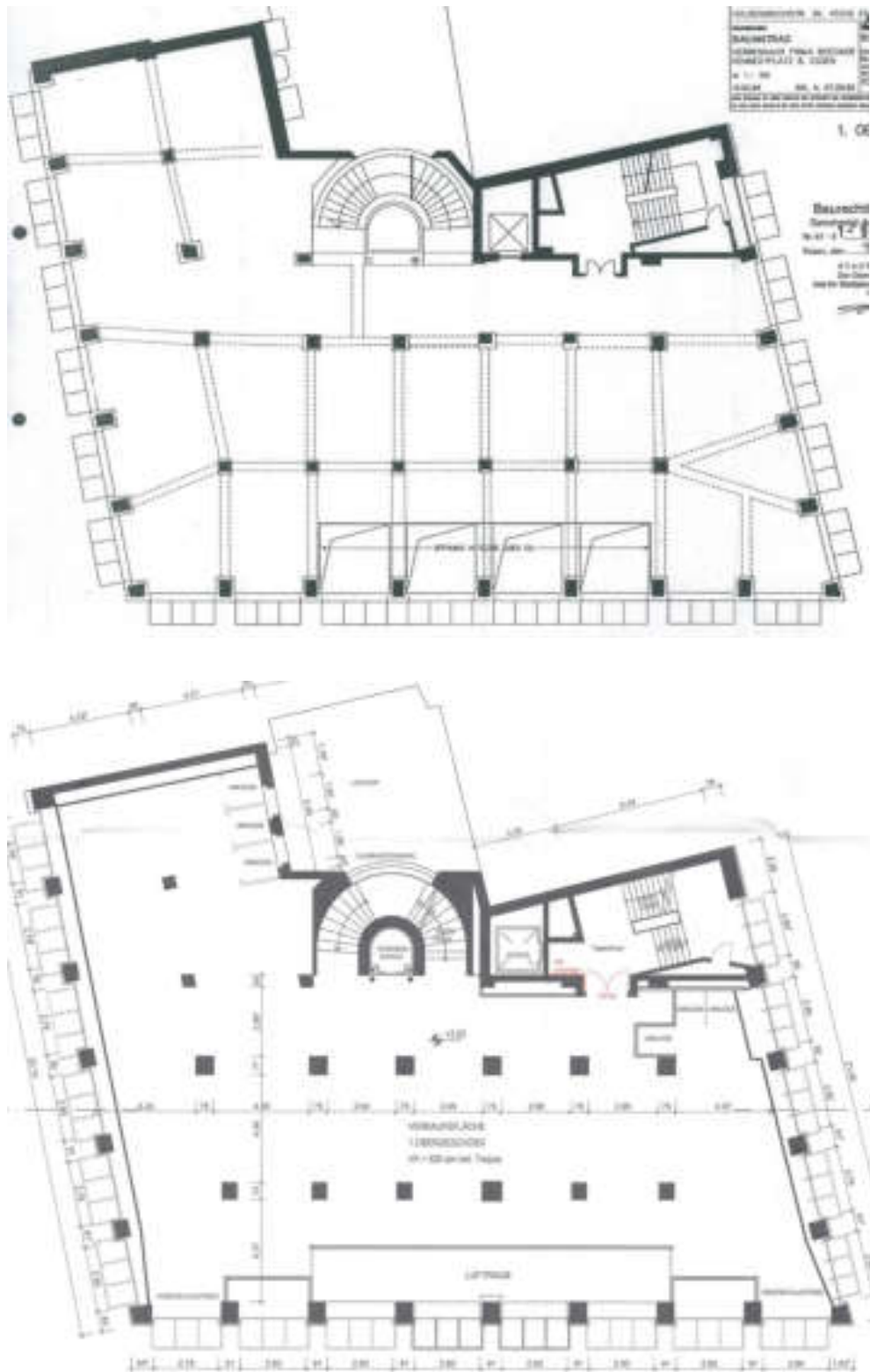
**Kennedyplatz 8, Schwarze Horn 2**

Grundriss I. Kellergeschoss, Ladenfläche (Bauakte 2003 vorgelegte Pläne 2018)



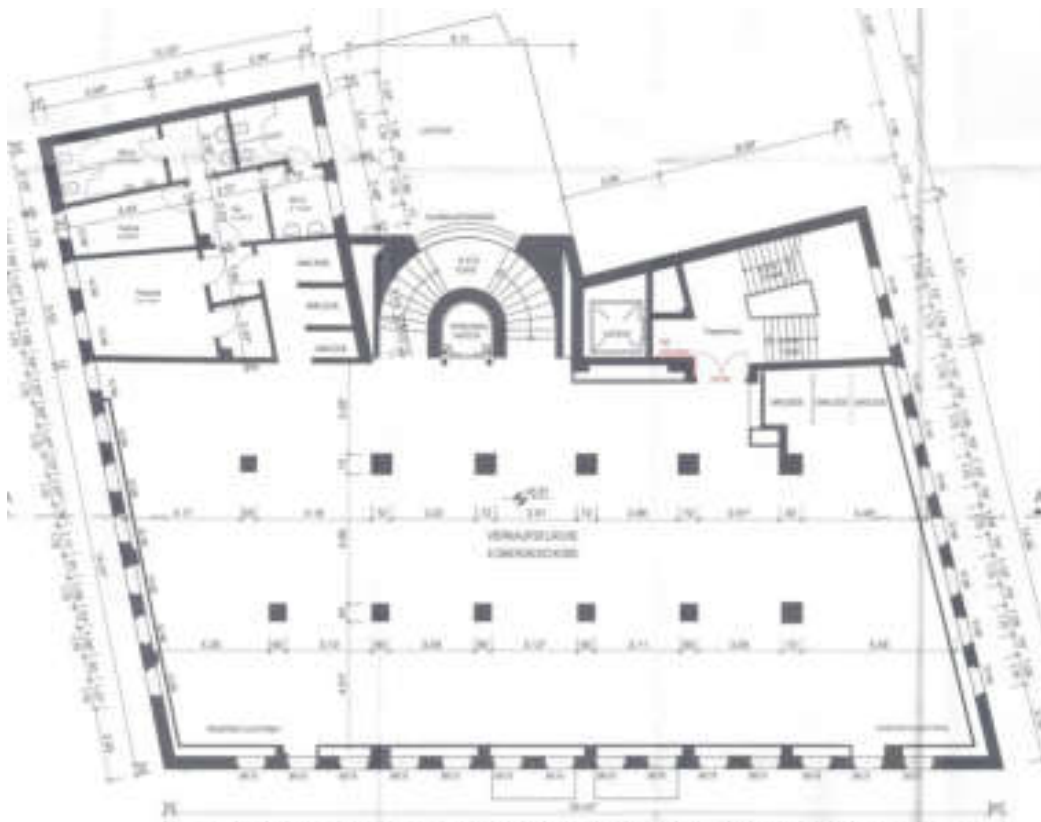
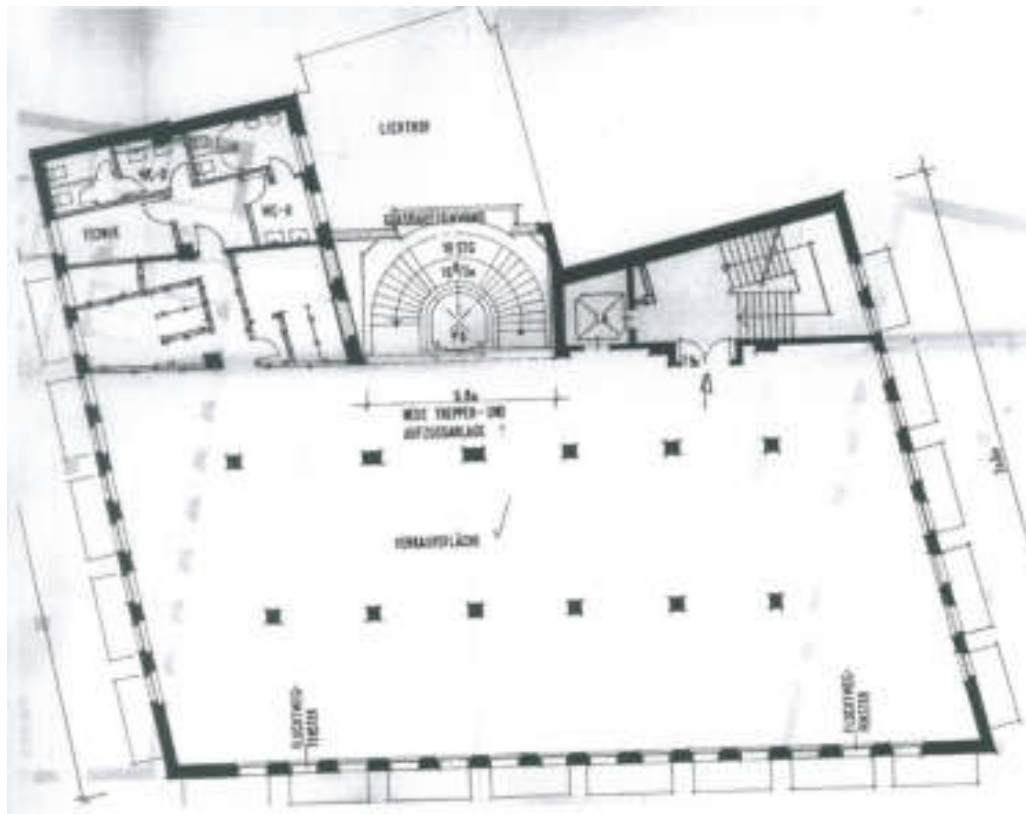
Kennedyplatz 8, Schwarze Horn 2

Grundriss Erdgeschoss, Ladenfläche (Bauakte 1999 und vorgelegte Pläne 2018)



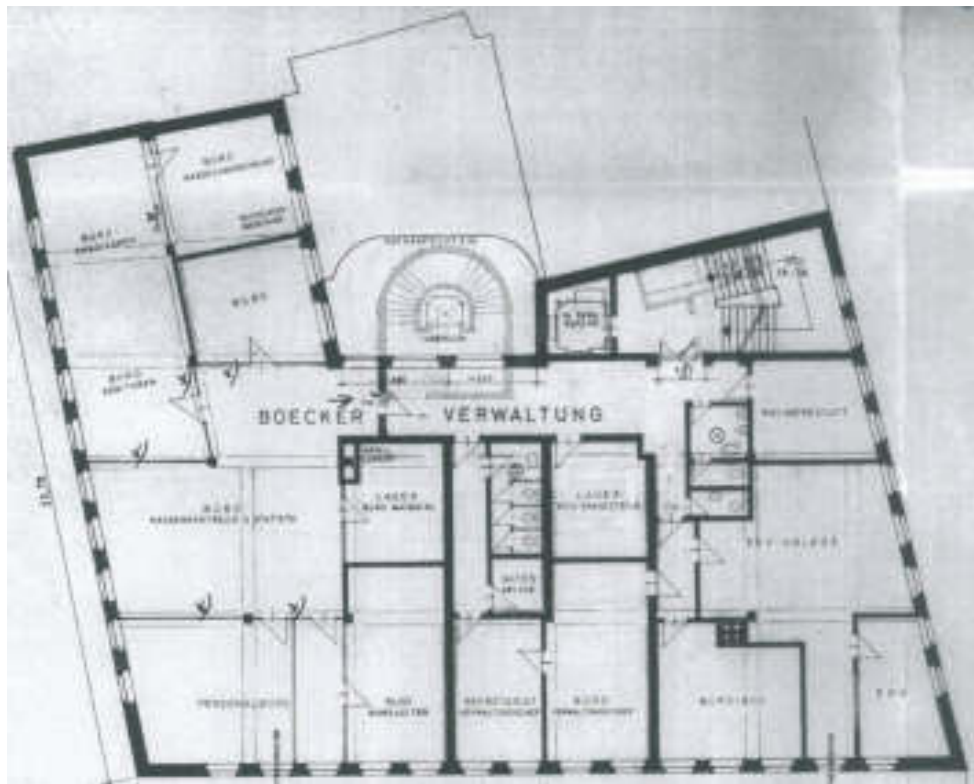
Kennedyplatz 8, Schwarze Horn 2

Grundriss 1. Obergeschoss, Ladenfläche (Bauakte 1999 und vorgelegte Pläne 2018)



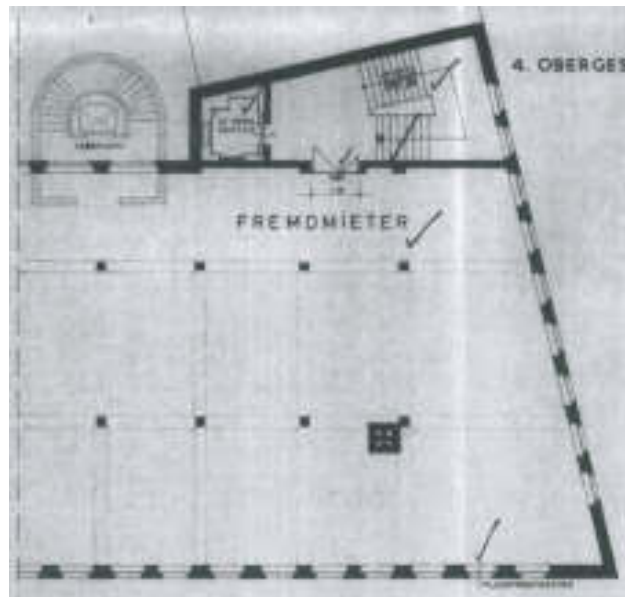
Kennedyplatz 8, Schwarze Horn 2

Grundriss 2. Obergeschoss, Ladenfläche (Bauakte 1999 vorgelegte Pläne 2018)

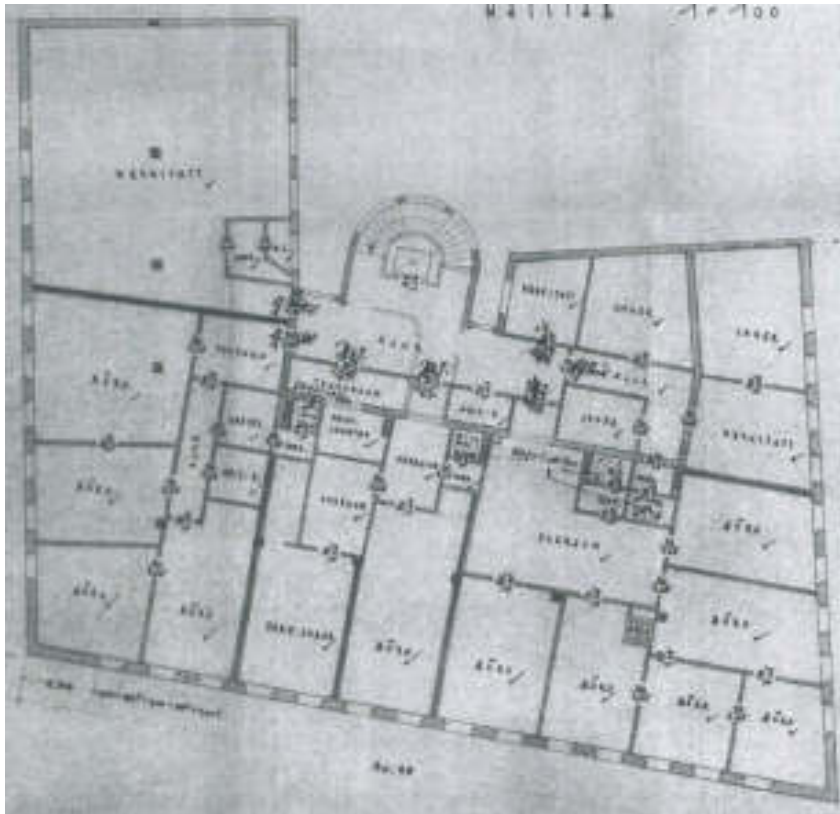


Kennedyplatz 8, Schwarze Horn 2

Grundriss 3. Obergeschoss, Büroflächen (Bauakte 1980 und vorgelegte Pläne 2018)

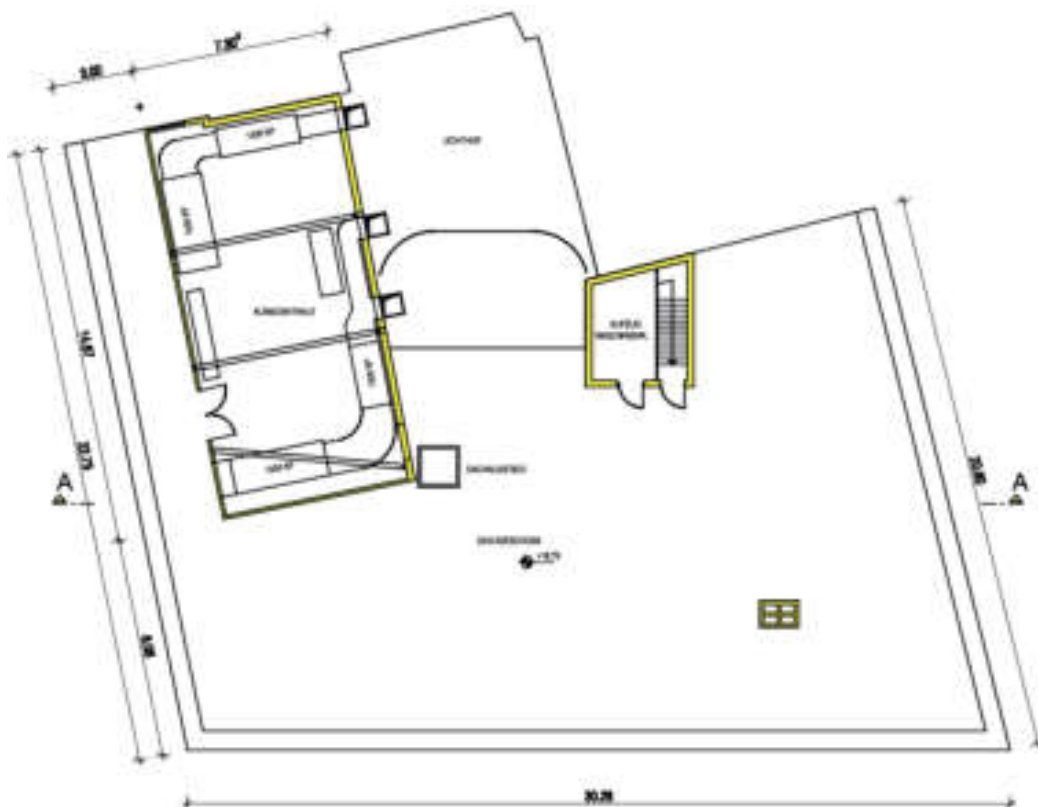
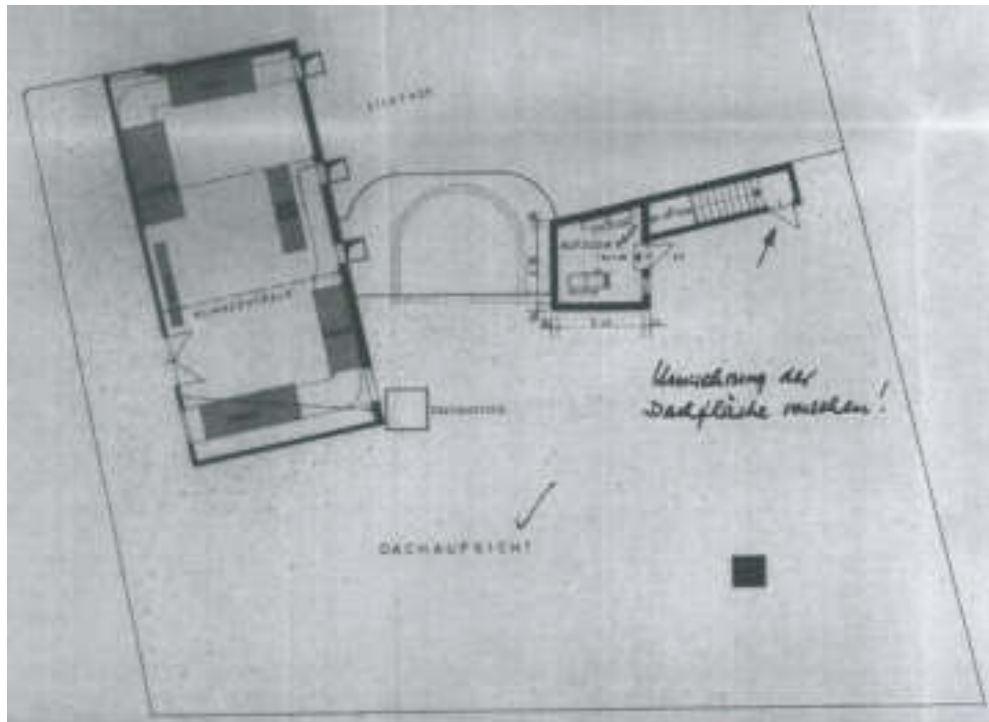
**Kennedyplatz 8, Schwarze Horn 2**

Grundriss 4. Obergeschoss, Büroflächen (Bauakte 1980 und vorgelegte Pläne 2018)



Kennedyplatz 8, Schwarze Horn 2

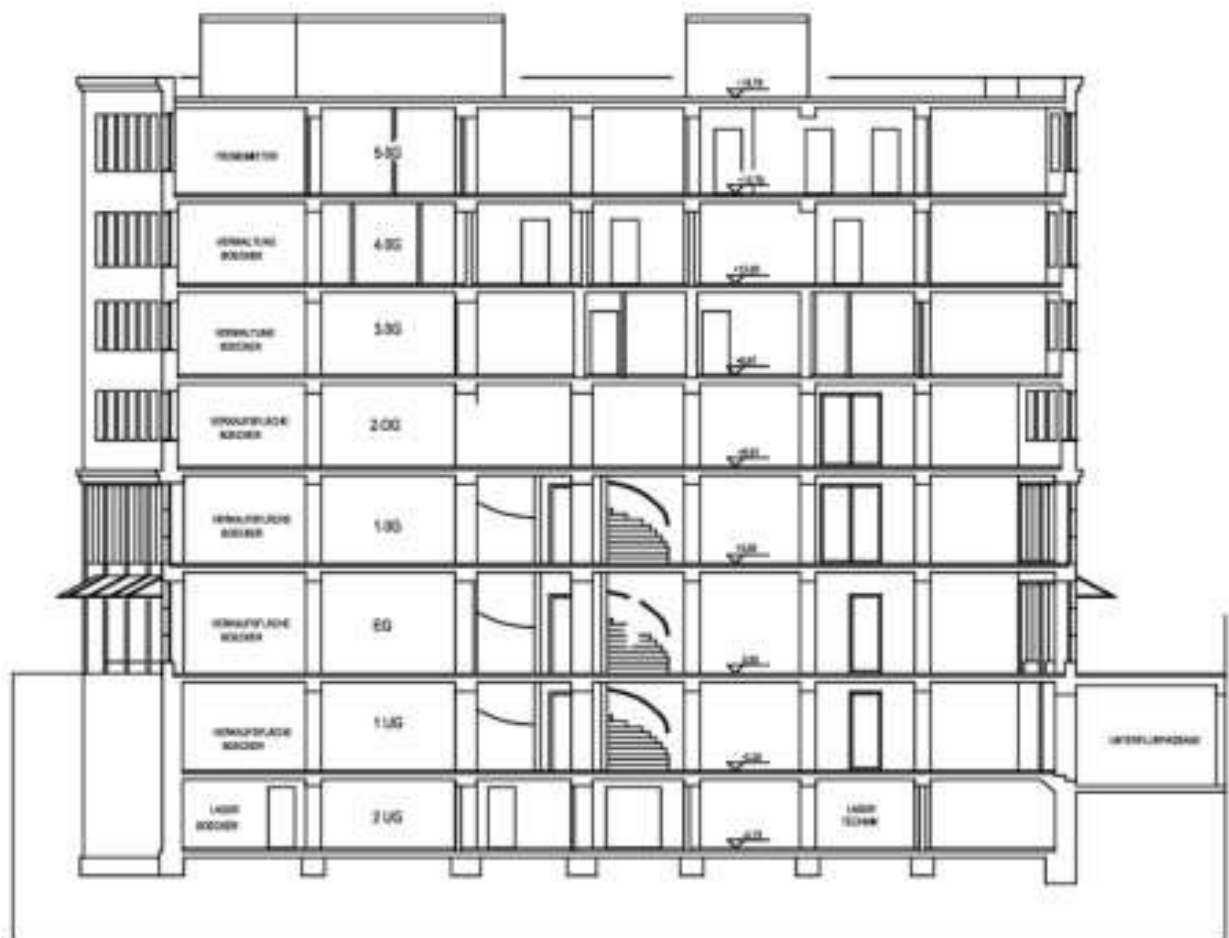
Grundriss 5. Obergeschoss, Büroflächen (Bauakte 1957 und vorgelegt Pläne 2018)



Kennedyplatz 8, Schwarze Horn 2

Grundriss Dachgeschoss (Bauakte und vorgelegte Pläne 2018)

Anmerkung: Der Dachausstieg über das Treppenhaus wurde rechts ausgeführt und nicht eingezeichnet.



Kennedyplatz 8, Schwarze Horn 2
Gebäudeschnitt (vorgelegte Pläne 2004)

Anlage 3

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

der oben angegebene Auskunftsbereich 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, Florianstraße 1 in 44139 Dortmund. E-Mails sollten an die Adresse altbergbau@rwe.com gerichtet werden.

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

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

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

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

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich. 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 zugrundeliegenden 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.
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Anlage 4

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04/85:

Textliche Festsetzungen:

1. In den MK-Gebieten zwischen Hindenburgstraße und Lindenallee sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sonstige Wohnungen ab 1. Obergeschoß allgemein zulässig.
2. In den MK-Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO von den gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten von Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen: Imbissstuben, Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dimenunterkünfte.
3. In dem MK -Gebiet zwischen Kibbelstraße, III. Hagen, Logenstraße, Lindenallee sind gemäß § 12 Abs. 5 BauNVO in dem 1. und 2. Garagengeschoß 120 öffentliche Stellplätze zulässig.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von Steinkohle, Braunkohle sowie Mineralöl zur Erzeugung von Wärmeenergie und zur Erzeugung von Energie für die Produktion nicht zulässig. Es ist nur eine leitungsgebundene Energieversorgung (Fernwärme, Strom, Gas) erlaubt.

5. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Begrünung von Flachdächern:

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Hierunter fallen zum Beispiel Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z.B. Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unzumutbar ist.

Begrünung von Tiefgaragen:

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Hinweise:

1. Spielbereich "B" siehe RdErl. des Innenministers von NRW v. 31.07.1974 (MBL NW.1974 S.1072) in der jetzt gültigen Fassung.
2. Standorte von ehemaligen Anlagen des Zivilschutzes:

☐ S Schutzbauwerk

☐ R Rettungsstelle

Lage und Ausdehnung sind nur ungefähr bekannt, Hohlräume können vorhanden sein.

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982", (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 1.10.1982).

Anlage 5

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16/16:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.1 Durch den Bebauungsplan Nr. 16/16 Flachdachbegrünung Essener Innenstadt werden die Durchführungs- und Bebauungspläne

- Nr. 110 Bernestr., Steeler Str., Varnhorststr. (Städt. Badeanstalt)
- Nr. 117 Altstadt - Ost
- Nr. 162 Altstadt - Ost, Steeler Str. Ecke Söllingstr. Taubenstr., II. Änderung zu Nr. 117
- Nr. 205 Viehofer Platz, II. Änderung zu Nr. 124
- Nr. 208 Altstadt - Ost, III. Änderung zu Nr. 117 u. Innenstadt, V. Änderung zu Nr. 118 (Hollestr., Glashütterstr.)
- Nr. 213 Innenstadt (Porschekanzel, Zwölfling), VI. Änderung zu Nr. 118
- Nr. 257 Stoppenberger Str. II. Änderung, Viehofer Str. III. Änderung, Altstadt - Ost VII. Änderung
- Nr. 262 Altstadt - Ost (Bereich: Waldthausenstr., Gerlingstr.), VI. Änderung zu Nr. 117
- Nr. 42/72 Innenstadt, Bereich: Teichstr., Hollestr., Varnhorststr., (Holle - Center), XXII. Änderung
- Nr. 24/73 Innenstadt (City - Center und Rathaus), XIX. Änderung
- Nr. 08/83 Alfredstr., Steeler Str.
- Nr. 03/85 Innenstadt nördl. Teil
- Nr. 04/85 Innenstadt, südl. Teil
- Nr. 04/85 Innenstadt, südl. Teil, 1. Änderung
- Nr. 04/85 Innenstadt, südl. Teil, 2. Änderung
- Nr. 02/87 Viehofer Platz, Pferdemarkt
- Nr. 04/87 Weberplatz
- Nr. 01/89 Innenstadt, I. Ergänzung
- Nr. 03/94 Teichstr.
- Nr. 07/00 City-Fußgängerzonen
- Nr. 03/01 Akazienallee, Teichstr. (Erweiterung Parkhaus Akazienallee)
- Nr. 01/05 Einkaufszentrum Limbecker Platz
- Nr. 02/08 Rottstr./Kreuzeskirchstr.

wie folgt ergänzt:

Begrünung von Flachdächern:

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Hierunter fallen zum Beispiel Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z.B. Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unzumutbar ist.

Begrünung von Tiefgaragen:

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

1.2 Durch den Bebauungsplan Nr. 16/16 Flachdachbegrünung Essener Innenstadt wird der Bebauungsplan Nr. 08/89 Deutschlandhaus/II. Hagen (einschließlich 1. Änderung) wie folgt geändert und ergänzt:

- Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird wie folgt geändert:
Begrünung von Tiefgaragen:

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

- Der Bebauungsplan wird wie folgt ergänzt:

Begrünung von Flachdächern:

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden.

Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Hierunter fallen zum Beispiel Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z.B. Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unzumutbar ist.

- 1.3 Durch den Bebauungsplan Nr. 16/16 Flachdachbegrünung Essener Innenstadt werden die Bebauungspläne Nr. 13/98 Hollestraße/Steeler Straße und Nr. 02/06 Hachestraße/Selmastraße wie folgt geändert und ergänzt:

- Die textlichen Festsetzungen Nr. 7 bzw. Nr. 2.1, 2. Absatz, werden wie folgt geändert:

Begrünung von Flachdächern:

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden.

Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Hierunter fallen zum Beispiel Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z.B. Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unzumutbar ist.

- Die Bebauungspläne werden wie folgt ergänzt:

Begrünung von Tiefgaragen:

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

- 1.4 Durch den Bebauungsplan Nr. 16/16 Flachdachbegrünung Essener Innenstadt werden die textlichen Festsetzungen Nr. 3.1, 3. und 4. Absatz, des Bebauungsplanes Nr. 13/08 Steeler Straße/Hollestraße (ehem. VHS) wie folgt geändert:

Begrünung von Flachdächern:

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden.

Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Hierunter fallen zum

Beispiel Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z.B. Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unzumutbar ist.

Begrünung von Tiefgaragen:

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.