

Lars Wegmann

Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



Lars Wegmann - Bismarckstr. 142 - 47057 Duisburg

Amtsgericht Duisburg
Zwangsversteigerung
Postfach 10 01 10
47001 Duisburg

Datum: 18. Oktober 2022
Az.: 105 K 006-22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 47051 Duisburg, Friedrich-Wilhelm-Straße 61, Claubergstraße 27**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
15.06.2022 (überwiegend ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.
320.000 €.

Teile dieser Internetversion des Gutachtens sind anonymisiert. Anlagen sind aus Datenschutzgründen evtl.
nicht vollständig. Die vollständige Originalversion des Gutachtens können Sie in der Geschäftsstelle des
Amtsgerichts Duisburg einsehen

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|------------|--|--------------|
| 1 | Übersichtsblatt | 4 |
| 2 | Allgemeine Angaben | 5 |
| 2.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 5 |
| 2.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer | 5 |
| 2.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 5 |
| 2.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 7 |
| 3 | Grund- und Bodenbeschreibung | 8 |
| 3.1 | Lage | 8 |
| 3.1.1 | Großräumige Lage | 8 |
| 3.1.2 | Kleinräumige Lage | 10 |
| 3.1.3 | Beurteilung der Lage | 10 |
| 3.2 | Gestalt und Form | 10 |
| 3.3 | Topografie | 10 |
| 3.4 | Erschließung, Baugrund etc. | 11 |
| 3.5 | Privatrechtliche Situation | 12 |
| 3.6 | Öffentlich-rechtliche Situation | 13 |
| 3.6.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 13 |
| 3.6.2 | Bauplanungsrecht | 13 |
| 3.6.3 | Bauordnungsrecht | 13 |
| 3.7 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 13 |
| 3.8 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 14 |
| 3.9 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 14 |
| 4 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 15 |
| 4.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 15 |
| 4.2 | Friedrich-Wilhelm-Straße 61/Claubergstraße 27 | 15 |
| 4.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 15 |
| 4.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung | 16 |
| 4.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 16 |
| 4.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 16 |
| 4.2.5 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 17 |
| 4.2.5.1 | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung | 17 |
| 4.2.6 | Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 17 |
| 4.3 | Bauzahlen | 18 |
| 4.4 | Nebengebäude | 18 |
| 4.5 | Außenanlagen | 18 |
| 5 | Ermittlung des Verkehrswerts | 19 |
| 5.1 | Grundstücksdaten | 19 |
| 5.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 19 |
| 5.2.1 | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 19 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 5.2.1.1 | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren | 19 |
| 5.2.1.2 | Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren..... | 19 |
| 5.2.2 | Zu den herangezogenen Verfahren | 20 |
| 5.2.2.1 | Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks | 21 |
| 5.3 | Bodenwertermittlung | 22 |
| 5.4 | Ertragswertermittlung | 24 |
| 5.4.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 24 |
| 5.4.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 25 |
| 5.4.3 | Ertragswertberechnung | 27 |
| 5.4.4 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung | 28 |
| 6 | Verkehrswert | 34 |
| 7 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur | 36 |
| 7.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 36 |
| 7.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur | 36 |
| 8 | Verzeichnis der Anlagen | 37 |

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Es handelt sich um ein ca. 1888 in der Duisburger Innenstadt errichtetes Wohn- und Geschäftshaus mit Unterkellerung und augenscheinlich ausgebautem Dachgeschoss. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 195 m². Die Besichtigungsmöglichkeiten waren stark eingeschränkt.

Das Gebäude umfasst drei Ladenlokale im Erdgeschoss (Afro Pub, Afro Shop, An- und Verkauf) und Wohneinheiten in den Obergeschossen. Es bestehen zwei Gebäudeeingänge bzw. Treppenhäuser. Die genaue Anzahl der Wohnungen blieb unklar, ebenso ob evtl. Einheiten in den Obergeschossen aus den Gebäudeteilen zusammengelegt wurden. Die Wohn-/Nutzfläche wurde überschlägig anhand veralteter Grundrisse aus der Bauakte mit insgesamt ca. 416 m² ermittelt. Die Liegenschaft vermittelte bereits im Rahmen der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten einen vernachlässigten Gesamteindruck. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsrückstau.

| | |
|--|---|
| Baujahr: | ca. 1888 gemäß Bauakte |
| Grundstücksgröße: | 195 m ² |
| Wohn-/Nutzfläche: | insgesamt ca. 416 m ² ; gewerblicher Flächenanteil ca. 23 % |
| Mietverhältnisse: | augenscheinlich vermietet / Eigennutzung |
| Lasten und Beschränkungen in Abt. II: | - Zwangsversteigerungsvermerk |
| Baulastenverzeichnis: | keine Eintragung |
| Altlastensituation: | kein konkreter Verdacht |
| Erschließungsbeiträge: | gezahlt |
| Wertermittlungstichtag: | 15.06.2022 |
| Verkehrswert inkl. 10 % Sicherheitsabschlag: | 320.000 € |
| Ertragswert: | 356.000 € |
| Bodenwert: | 211.000 € |
| Zubehör i. S. d. § 97 BGB: | unbekannt |

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus |
| Objektadresse: | Friedrich-Wilhelm-Straße 61, Claubergstraße 27 47051 Duisburg |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Duisburg, Blatt 4829, lfd. Nr. 4; Grundbuch von Duisburg, Blatt 4829, lfd. Nr. 5 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Duisburg, Flur 331, Flurstück 211 (76 m ²); Gemarkung Duisburg, Flur 331, Flurstück 212 (119 m ²) |

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---------------|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 13.05.2022 (Datum des Auftrags Schreibens) |
| Eigentümer: | Xxx Xxx Xxx |

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|--------------------------------|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners. |
| Wertermittlungsstichtag: | 15.06.2022 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag. |
| Qualitätsstichtag: | 15.06.2022 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. |
| Tage der Ortsbesichtigung: | 07.06.2022 und 15.06.2022 |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt. |

Die Besichtigungsmöglichkeiten waren stark eingeschränkt. Die Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten sowie das Kellergeschoss waren nicht zugänglich bzw. wurde der Zutritt nicht gewährt. Die Innenbesichtigung beschränkte sich auf Teile der Treppenhäuser im Erdgeschoss sowie des Hofraums.

Hinweis

*Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z. B. abweichende Mietflächen, unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Interessenten zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen. *Bietinteressenten wird vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung empfohlen.**

Teilnehmer am Ortstermin:

- vor Ort angetroffene Mieter
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beglaubigter **Grundbuchauszug** vom 01.04.2022

Durch die Gläubigerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Es wurden **keine Unterlagen oder sonstige Informationen** überlassen.

Durch den Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Es wurden **keine Unterlagen oder sonstige Informationen** überlassen.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte Tim-Online** im Maßstab 1:500 vom 06.06.2022
- **Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2022**, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>
- © **AGVGA NRW e.V. NRW**, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
- **Amtliche Informationen** zum Immobilienmarkt (**Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW**)
- **Grundstücksmarktbericht 2022** (Auswertungszeitraum 01.01. – 31.12.2021) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Bauortsrecht, Baulasten und Erschließungskostensituation

- **Digitale Bauakten (5 Bände)** der Stadt Duisburg mit veralteten und im Detail abweichenden Grundrisszeichnungen
- **Mietspiegel 2021** für das Stadtgebiet Duisburg gemäß § 558 c BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom November 2021)
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die xxxxxx wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 12.05.2022 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- b) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang),
- c) ob Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht,
- d) ob baubehördliche Lasten oder Auflagen bestehen,

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Es werden im Erdgeschoss Gewerbebetriebe (Afro Pub, Afro Shop, An- und Verkauf). Darüber hinaus waren noch Firmenschilder erkennbar, die im Gebäude evtl. eine Postadresse besitzen. Weitere Informationen werden dem Gericht mit separatem Schreiben mitgeteilt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwamm oder ähnliche Schäden besteht nicht.
- d) Baubehördliche Lasten oder Auflagen sind unbekannt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 18.05.2022 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht. Zum Termin ist keiner der Beteiligten erschienen. Bei einem zweiten, unangemeldeten Besichtigungsversuch am 15.06.2022 konnte die Liegenschaft stark eingeschränkt besichtigt werden.

Aus sachverständiger Sicht stellen die Objekte Friedrich-Wilhelm-Straße 61 und Claubergstraße 27 auf den Flurstücken 211 und 212 **wirtschaftlich eine Einheit** dar.

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß der so genannte unbelastete Verkehrswert, also frei von Rechten und Lasten, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sein können, ermittelt. Dies ist eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

Stadt Duisburg
Nord-Süd Ausdehnung: 25,1 km
Ost-West Ausdehnung: 14,2 km
Stadtbezirk Mitte
Ortsteil Dellviertel

Duisburg ist mit 499.439 Einwohnern (Stand 31.12.2021) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km² zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 115.862 Einwohnern bei 23,2 %.

Die Stadt Duisburg gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf und setzt sich aus insgesamt sieben Stadtbezirken zusammen, welche überwiegend rechtsrheinisch gelegen sind. Als westlichste Stadt des Ruhrgebietes grenzt sie im Süden an die Landeshauptstadt Düsseldorf. Im Norden befindet sich die Stadt Dinslaken, im Osten schließen sich die Städte Mülheim a. d. Ruhr und Oberhausen an, im Westen grenzt Duisburg an die Städte Krefeld, Moers und Rheinberg.

Das Duisburger Stadtgebiet hat Anschluss an mehrere Autobahnen. Neben der A3(E35) und der A40(E34) bestehen Anschlüsse an die A42 (Emscherschnellweg), die Stadtautobahn A59 (Nord-Süd-Achse), die A57 im Westen und die A524 als südliche Anbindung an das Kreuz Breitscheid. Der Airport Düsseldorf ist vom Zentrum in ca. 25 Minuten zu erreichen und bietet neben innerdeutschen Flügen auch direkte internationale Verbindungen. Die Stadt Duisburg, mit Lage an der Ruhrmündung in den Rhein, bildet mit ihren Hafengebieten den größten europäischen Binnenhafen und zählt zudem, unter Produktionsgesichtspunkten, zu den wichtigsten Stahlstandorten in Europa.

Die ehemals überwiegend industriell geprägte Stadt befindet sich seit Rückgang des Bergbaus und der rohstoffverarbeitenden Schwerindustrie in einer finanziellen Krise. Regelmäßig notwendige Zuwendungen vom Bund und dem Land NRW sowie erhebliche Einsparungen in öffentlichen Bereichen prägen den derzeitigen Finanzhaushalt der Stadt. Hinsichtlich der kommunalen Steuern für Grund und Gewerbe zählt Duisburg zu einem der teuersten Standorte Deutschlands. Die Stadt befindet sich derzeit in einem Strukturwandel und etabliert sich, begünstigt durch den Binnenhafen, zu einem leistungsstarken Logistikstandort mit hoher Attraktivität und Intensität. Zu den bedeutendsten ansässigen Unternehmen zählen u. a. ThyssenKrupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose (2012 – 2025) wird bis zum Jahr 2025 ein Rückgang von rd. 3,1 % prognostiziert. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im September 2022 rd. 12,5 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,0 % bzw. 5,4 %).

Mit Stand 2019 liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Duisburg mit 83,5 unter dem Landesdurchschnitt

NRW (99,0) und dem Bundesdurchschnitt (100,0). Die Zentralität Duisburgs liegt aufgrund des Einflusses der nahegelegenen Konkurrenzstädte Düsseldorf und Essen nur leicht über dem Bundesdurchschnitt (Zentralitätskennziffer: 103,4). Mit der Universität Duisburg-Essen (ca. 42.800 Studierende), verschiedenen Fachhochschulen und Forschungsinstituten, bildet die Stadt einen bedeutenden Bildungs- und Forschungsstandort Nordrhein-Westfalens.

Nach dem Städteranking 2019 der 71 deutschen Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern belegte Duisburg im Niveau-, Dynamik und Zukunftsranking die Plätze 68, 70 und 67. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des hohen Gewerbesteuerersatzes (z. Zt. 520%), der ungünstigen Kitaquoten, dem geringen Wohnungsneubau, der unterdurchschnittlichen Arbeitsplatzversorgung und der anhaltenden Jugendarbeitslosigkeit.

Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), Stadt Duisburg, Niederrheinische Industrie- und Handelskammer, Bundesagentur für Arbeit, Fraunhofer-Arbeitsgruppe, Bertelsmann-Stiftung, Universität Duisburg-Essen, IW Consult, ImmobilienScout24, WirtschaftsWoche

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Die Verkehrsanbindung der Liegenschaft an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist als sehr gut zu beurteilen.

Autobahnanschlüsse:

A59 AS DU-Mitte in ca. 1,3 km

A40 AS DU-Zentrum in ca. 1,4 km

A3 Kreuz Kaiserberg in ca. 5,6 km

Bahnhof:

Duisburg Hbf. in ca. 0,6 km

Flughäfen:

Der „Airport Düsseldorf“ befindet sich in ca. 23 km Entfernung; der Regionalflughafen Weeze ist in ca. 60 km zu erreichen.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestelle „König-Heinrich-Platz“ in ca. 240 m

Stadtbahn-Linie

U79 (DU-Meiderich – Duisburg Hbf – D-Kaiserswerth – Düsseldorf Hbf – Oberbilk – D-Universität Ost)

Straßenbahn-Linien

Linie 901 (DU-Obermarxloh – Marxloh – Beeck – Laar – Ruhrort – DU-Stadtmitte – Mülheim/Ruhr)

Linie 903 (Dinslaken Bf – DU-Walsum – Hamborn – Meiderich – Stadtmitte – Hochfeld – Wanheim – DU-Hüttenheim)

Buslinien-Verbindung

Haltestelle „Lehmbruck-Museum“ in ca. 50 m

DVG-Linie 920 (DU-Kaldenhausen – Rumeln – Rheinhausen – Hochfeld – Stadtmitte – DU-Neudorf)

DVG-Linie 921 (Moers – Du-Rheinhausen – Hochfeld – Stadtmitte – DU-Hbf Ostausgang)

Nacht-Expresslinie NE2 (DU-Rumeln – Bergheim – Hochemmerich – Hochfeld – DU-Hbf Osteingang)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Liegenschaft befindet sich an der Nordseite der Friedrich-Wilhelm-Straße. Sie bildet das Eckgrundstück Claubergstraße / Friedrich-Wilhelm-Straße.

Die Friedrich-Wilhelm-Straße ist eine der Hauptverbindungsstraßen in der Duisburger Innenstadt und verläuft unmittelbar westlich des Hauptbahnhofs bis zum Friedrich-Wilhelm-Platz.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist auf der Nordseite der Friedrich-Wilhelm-Straße durch eine überwiegend III-V-geschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise geprägt. In den Erdgeschossen befinden sich oftmals kleinere gewerbliche Nutzungen. Gleiches gilt für die Claubergstraße. Südlich liegt der Immanuel-Kant-Park

Beeinträchtigungen:

Beeinträchtigungen bestehen durch starken Durchgangsverkehr.

Der Umgebungslärm im Bereich des Wertermittlungsobjekts beträgt im Durchschnitt durch den Straßenverkehr (24 h-Pegel) L-den > 70... <= 75 db(A) bzw. L-den > 66... <= 70 db(A)

Quelle: GEOportal.NRW; <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de> (abgerufen am 13.10.2022)

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:

Es handelt sich um eine zentrale Innenstadtwohnlage. Die Gewerbelage wird als zentrale B-Lage eingestuft.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Eckgrundstück Friedrich-Wilhelm-Straße/Claubergstraße;
intensive bauliche Ausnutzung;

Straßenfronten:

ca. 13,40 m zur Friedrich-Wilhelm-Straße

ca. 11,90 m zur Claubergstraße

mittlere Tiefe ca. 13,10 m

Grundstück Größe:

Flurst. Nr.: 211 76 m²

Flurst. Nr.: 212 119 m²

Die genaue Form und die Ausdehnung sind aus dem beiliegenden Lageplan (**Anlage 4**) ersichtlich.

3.3 Topografie

Topografie:

Soweit erkennbar, ist das Grundstück eben.

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | öffentliche Anliegerstraßen |
| Straßenausbau: | <u>Friedrich-Wilhelm-Straße</u> vierspurig ausgebaut mit asphaltierter Fahrbahn; beidseitig angelegte Gehwege; mittiger Park- bzw. Grünstreifen; beidseitige Busfahrspuren <u>Claubergstraße</u> einspurig ausgebaut; beidseitige Gehwege; Einbahnstraße |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse: <ul style="list-style-type: none">• elektrischer Strom• Wasser aus öffentlicher Versorgung• Kanalanschluss• Telefonanschluss• Fernwärme (gemäß ungeprüfter Mieterangabe) |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Es besteht eine einseitige Grenzbebauung. Sonstige besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt. |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | Laut Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes NRW (http://www.gdu.nrw.de/) befindet sich das zu bewertende Objekt in einem Gebiet mit folgenden Merkmalen: <ul style="list-style-type: none">• Erdbebengefährdung• Gasaustritt in Bohrungen |
| Altlasten: | Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 19.05.2022 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar: Für das Grundstück besteht kein konkreter Altlastenverdacht. Das Grundstück liegt in einem Bereich, in dem erhöhte Schadstoffgehalte die Prüfwerte der Bodenschutzverordnung überschreiten. Eine Gefährdung geht von diesen erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus. Weitere Details sind dem Schreiben der Stadt Duisburg zu entnehmen, das dem Gericht zur Akte überlassen wurde. |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

3.5 Privatrechtliche Situation

| | |
|---------------------------------------|--|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | <p>Dem Unterzeichner liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 01.04.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:</p> <p><u>Lfd. Nr. 4:</u> Nießbrauch zu 60 %, löschbar bei Nachweis des Todes, für a) xxxx, geb. xxxx, geboren am xxxxx, b) xxxxxxx, geboren am xxxxxx, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligungen om 15.01.2013 (UR-Nr. 18/2013, Notar Dr. xxxxxxx) und vom 09.04.2013 (UR-Nr. 181/2013, Notar Dr. xxxxxxx). Das Recht hat Rang nach Abtl. III Nr. 13. Eingetragen am 18.04.2013</p> <p><u>Lfd. Nr. 5:</u> Rückkaufassungsvormerkung für a) xxxx, geb. xxxx, geboren am xxxx, b) xxxxx, geboren am xxxx, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligungen om 15.01.2013 (UR-Nr. 18/2013, Notar Dr. xxxxx) und vom 09.04.2013 (UR-Nr. 181/2013, Notar Dr. xxxxxxx). Das Recht hat Rang nach Abtl. III Nr. 13. Eingetragen am 18.04.2013</p> <p><u>Lfd. Nr. 6:</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Amtsgericht Duisburg 105 K 006-22). Eingetragen am 01.04.2022</p> |
| Anmerkung: | <p>Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.</p> <p>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.</p> |
| Herschvermerke: | <p>Herschvermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind nicht vorhanden.</p> |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | <p>Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.</p> |

3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 17.05.2022 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen.

Denkmalschutz: Die Denkmalliste der Stadt Duisburg wurde vom Unterzeichner online unter https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online?type=userStart&login=denkmal&password=public

abgerufen.

Danach ist für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragung vorhanden.

3.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als Kerngebiet (MK) nach § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Wertermittlungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans im Sinne § 30 BauGB, jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (unbeplanter Innenbereich). Die Art und das Maß der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzung richten sich gemäß § 34 BauGB nach der vorhandenen Bebauung der näheren Umgebung.

3.6.3 Bauordnungsrecht

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, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Brandschutzrechtliche und -technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand: Nach Auskunft der Stadt Duisburg waren zum Wertermittlungstichtag Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen nicht mehr zu zahlen. Eine evtl. Beitragspflicht nach § 8 KAG – Erweiterung und Verbesserung von Straßen, wird damit jedoch nicht ausgeschlossen.

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen der Stadt Duisburg schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

Das Gebäude umfasst drei Ladenlokale im Erdgeschoss (Afro Pub, Afro Shop, An- und Verkauf) und Wohneinheiten in den Obergeschossen. Es bestehen zwei Gebäudeeingänge bzw. Treppenhäuser. Die genaue Anzahl der Wohnungen blieb unklar, ebenso ob evtl. Einheiten in den Obergeschossen aus den Gebäudeteilen zusammengelegt wurden.

Verifizierbare Angaben zu den Mietverhältnissen konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen 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 und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen und/oder vor Vermögensdisposition Kostenvoranschläge einzuholen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Friedrich-Wilhelm-Straße 61/Claubergstraße 27

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-------------------|---|
| Gebäudeart: | Wohn- und Geschäftshaus einseitig angebaut; III-geschossig; Unterkellerung; augenscheinlich ausgebautes Dachgeschoss |
| Baujahr: | ca. 1888 (gemäß Bauakte) |
| Modernisierung: | 1909 Umbau des Dachgeschosses (Tagebuch-Nr. 7219/09); Schlussabnahme 18.04.1910 1965 Renovierung des Mehrfamilienhauses Friedrich-Wilhelm-Str. 61 u. Claubergstr. 27 (Bauschein-Nr. 309/65 vom 23.02.1965); Än- derungen im Erdgeschoss (Einrichtung einer Ladenlokals und einer Trinkhalle); Bauschein-Nr. 1047/65 vom 28.06.1965 Herstellung eines weiteren Schaufensters Bauschein-Nr. 1976/65 vom 22.11.1965 Umbau und Fassadenänderung Bauschein-Nr. 1706/90 vom 17.05.1990 |
| Energieeffizienz: | Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetz (GEG) lag nicht vor. |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. |
| Außenansicht: | Straßenseitige Fassade im EG gefliest und gestrichen, darüber baujahrtypisch gegliederte Ornamentputzfassade mit Verzierun- gen insbesondere im Bereich der Fenster |

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die in der **Anlage 2** beigefügten Grundrisse sind veraltet und weichen im Detail ab. Sie dienen nur einer ersten Orientierung.

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

| | |
|------------------------|---|
| Konstruktionsart: | Massivbauweise |
| Fundamente: | Bauzeitraum entsprechend |
| Keller: | unbekannt (nicht begangen) |
| Umfassungswände: | Mauerwerk |
| Innenwände: | Mauerwerk |
| Geschossdecken: | nicht bekannt |
| Treppenhaus: | Eingangsbereich gefliest; Treppe aus Holz, ohne Anstrich, ohne Belege auf Stufen und Podesten; Wände glatt verputzt, ohne Anstrich; zweites Treppenhaus im Gebäude Claubergstraße, Zugang erfolgt über den Hofraum |
| Hauseingang(sbereich): | Hauseingangstreppe mit drei Differenzstufen (beschädigt); Hauseingangstüre im Metallrahmen mit Lichtausschnitt und Drahtverglasung; Klingeltafel mit Gegensprechfunktion; |
| Dach: | Mansarddach mit Ziegeleindeckung; straßenseitige Gauben; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech mit gusseisernem Standrohr |

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | nicht bekannt |
| Elektroinstallation: | nicht bekannt |
| Heizung: | Fernwärmeanschluss gem. übergeprüfter Angabe eines Mieters |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) |
| Warmwasserversorgung: | nicht bekannt |

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung der Einheiten war nicht möglich. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt nach Aktensicht.

| | |
|------------------------|---|
| Bodenbeläge: | nicht bekannt |
| Wandbekleidungen: | nicht bekannt |
| Deckenbekleidungen: | nicht bekannt |
| Fenster: | Fenster aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen |
| Türen: | nicht bekannt |
| sanitäre Installation: | nicht bekannt |
| Grundrissgestaltung: | einfache Grundrisse |

4.2.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|----------------------------------|--|
| besondere Bauteile: | <ul style="list-style-type: none">• Gauben |
| besondere Einrichtungen: | nicht bekannt |
| Besonnung und Belichtung: | nicht bekannt |
| Bauschäden und Baumängel: | <p>Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none">• teilweise offen liegende Leitungen im Treppenhaus und KG• beschädigte Hauseingangstreppe• sanierungsbedürftige Fassaden |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | unbekannt |
| Allgemeinbeurteilung: | Eine allgemeine Beurteilung ist aufgrund der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten nicht möglich. Bereits äußerlich vermittelt das Objekt einen stark vernachlässigten Zustand. |

4.3 Bauzahlen

Bauzahlen:

Ein Aufmaß des Wertermittlungsobjektes wurde nicht durchgeführt. Die Flächen wurden anhand der in der Anlage beigefügten und teilweise im Detail abweichenden Bauzeichnungen (tlw. grafisch) ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Einem Erwerber wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein örtliches Aufmaß empfohlen.

Bebaute Fläche: ca. 158 m²

Brutto-Grundfläche (BGF): ca. 788 m²

planungsadäquate Geschossfläche: ca. 473 m²

wertrelevante Geschossfläche: ca. 591 m²

Wohn-/Nutzfläche: ca. 416 m²

Bei der anrechenbaren Grundstücksgröße von 195 m² betragen die

| | |
|--|--------|
| - realisierte Grundflächenzahl (GRZ) | = 0,82 |
| - planungsadäquate Geschossflächenzahl (GFZ) | = 2,46 |
| - wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) | = 3,08 |

4.4 Nebengebäude

Keine vorhanden.

4.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 47051 Duisburg, Friedrich-Wilhelm-Straße 61, Claubergstraße 27 zum Wertermittlungsstichtag 15.06.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | | |
|-----------|-------|-----------|-------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Duisburg | 4829 | 4 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Duisburg | 331 | 211 | 76 m ² |

| | | | |
|-----------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Duisburg | 4829 | 5 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Duisburg | 331 | 212 | 119 m ² |

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

5.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. §

193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.2.2.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.200 €/m²** (Friedrich-Wilhelm-Straße---Handel, Büro) zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|------------------------------|---|-----------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | MK (Kerngebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (WGFZ) | = | 3 |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II-VIII |
| Grundstücksfläche (f) | = | keine Angabe |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|------------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 15.06.2022 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | MK (Kerngebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (WGFZ) | = | 3 |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | III |
| Grundstücksfläche (f) | = | 195 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.06.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|---|-----------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 1.200,00 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2022 | 15.06.2022 | × 1,00 | E1 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------------------------|----|
| Art der baulichen Nutzung | MK (Kerngebiet) | MK (Kerngebiet) | × 1,00 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 1.200,00 €/m ² | |
| WGFZ | 3 | 3,00 | × 1,00 | E2 |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 195 | × 1,00 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| Vollgeschosse | II-VIII | III | × 1,00 | |
| Zuschnitt | lageüblich | Eckgrundstück | × 0,90 | E3 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 1.080,00 €/m² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|--|---|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 1.080,00 €/m ² | |
| Fläche | × 195 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = 210.600,00 € <u>rd. 211.000,00 €</u> | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.06.2022 insgesamt **211.000 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen der Richtwertfestsetzung und dem Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenwertveränderungen im Bereich der Richtwertzone eingetreten sind.

E2

Die bauliche Ausnutzung im Maß der bodenwertrelevanten Geschossflächenzahl (WFGZ) der anrechenbaren Baufläche des Wertermittlungsgrundstücks entspricht im Wesentlichen der des Richtwertgrundstücks. Eine Wertanpassung ist nicht erforderlich.

E3

Die Ecklage führt zu höheren Erschließungsbeiträgen und Grundbesitzabgaben (Straßenreinigungsgebühren). Darüber hinaus ist sie durch eine stärkere Lärm- und Abgasbelastung beeinflusst. Diese Umstände begründen einen Abschlag vom Bodenrichtwert, der sachverständig in Höhe von 10% beurteilt wird.

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 vorläufigen (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**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebauten Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen 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 ImmoWertV 21 und § 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 (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.4.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|-----------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------|--|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Friedrich-Wilhelm-Straße 61 | 1 | Laden EG | 29,00 | | 15,00 | 435,00 | 5.220,00 |
| | 2 | Wohnung (en) 1. OG | 38,00 | | 5,70 | 216,60 | 2.599,20 |
| | 3 | Wohnung (en) 2. OG | 38,00 | | 5,70 | 216,60 | 2.599,20 |
| | 4 | Wohnung (en) DG | 32,00 | | 5,70 | 182,40 | 2.188,80 |
| Claubergstraße 27 | 5 | Läden EG | 65,00 | | 15,00 | 975,00 | 11.700,00 |
| | 6 | Wohnung (en) 1. OG | 73,00 | | 5,49 | 400,77 | 4.809,24 |
| | 7 | Wohnung (en) 2. OG | 73,00 | | 5,49 | 400,77 | 4.809,24 |
| | 8 | Wohnung (en) DG | 69,00 | | 5,57 | 384,33 | 4.611,96 |
| Summe | | | 417,00 | - | | 3.211,47 | 38.537,64 |

| | |
|---|-------------------------|
| Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 38.537,64 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | - 8.916,35 € |
| jährlicher Reinertrag | = 29.621,29 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 6,00 % von 211.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | - 12.660,00 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | = 16.961,29 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 6,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer | × 11,470 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 194.546,00 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 211.000,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = 405.546,00 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | + 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = 405.546,00 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - 50.000,00 € |
| Ertragswert | = 355.546,00 € |
| | rd. 356.000,00 € |

5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel 2021 (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.11.2021) der Stadt Duisburg abgeleitet.

Beim Mietspiegel 2021 für das Stadtgebiet Duisburg handelt es sich um einen einfachen Mietspiegel gemäß § 558c BGB. Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB wird für den Standort nicht erhoben.

| Netto-Mietspiegel 2021 in Euro/m ² | Gruppe I vor 1948 bezugsfertig | | Gruppe II zwischen 1948 und 1960 bezugsfertig | | Gruppe III zwischen 1961 und 1974 bezugsfertig | | Gruppe IV zwischen 1975 und 1984 bezugsfertig | | Gruppe V zwischen 1985 und 1994 bezugsfertig | | Gruppe VI ab 1995 bezugsfertig | |
|--|---|---------------------|--|---------------------|---|---------------------|--|---------------------|---|---------------------|-----------------------------------|---------------------|
| | normale Wohnlage | gute Wohnlage | normale Wohnlage | gute Wohnlage | normale Wohnlage | gute Wohnlage | normale Wohnlage | gute Wohnlage | normale Wohnlage | gute Wohnlage | normale Wohnlage | gute Wohnlage |
| | Ab 30m ² bis 50 m ² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolierverglasung | 4,99 - 5,02 5,30 | 5,19 - 5,84 5,51 | 5,43 - 6,00 5,72 | 5,49 - 6,29 5,90 | 5,34 - 6,05 5,70 | 5,43 - 6,33 5,89 | 5,51 - 6,23 5,87 | 5,71 - 6,75 6,23 | 6,11 - 6,70 6,40 | 5,98 - 7,61 6,79 | 6,91 - 8,21 7,56 |
| bis 70 m ² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolierverglasung | 4,88 - 5,47 5,17 | 5,07 - 5,70 5,38 | 5,30 - 5,80 5,56 | 5,53 - 6,18 5,86 | 5,33 - 5,79 5,57 | 5,49 - 6,37 5,89 | 5,52 - 6,07 5,80 | 5,80 - 6,52 6,16 | 5,85 - 6,83 6,34 | 5,91 - 7,52 6,72 | 6,72 - 8,25 7,48 | 7,78 - 8,09 7,94 |
| bis 90 m ² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolierverglasung | 4,93 - 5,56 5,24 | 4,94 - 5,53 5,24 | 5,31 - 5,85 5,59 | 5,59 - 6,14 5,88 | 5,25 - 5,75 5,40 | 5,32 - 5,89 5,61 | 5,50 - 5,99 5,75 | 5,69 - 6,51 6,10 | 6,10 - 6,47 6,29 | 5,85 - 7,47 6,67 | 6,81 - 8,06 7,43 | 7,77 - 8,00 7,88 |
| über 90 m ² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolierverglasung | 4,88 - 5,73 5,35 | 4,96 - 5,75 5,35 | 5,24 - 5,82 5,52 | 5,41 - 6,10 5,76 | 5,17 - 5,80 5,48 | 5,26 - 5,72 5,48 | 5,33 - 5,73 5,52 | 5,62 - 6,38 6,00 | 6,05 - 6,32 6,18 | 5,75 - 7,35 6,54 | 6,99 - 7,66 7,32 | 7,72 - 7,82 7,77 |

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe und Art der Wohnungen, hält der Unterzeichner einen Ansatz im mittleren Bereich der Spannen für marktüblich.

Die Mieten für die gewerbliche Einheiten wurde unter Zugrundelegung des o.g. Gewerbemietspiegels 2020/21 sowie aktueller Auswertungen von Immobilienangeboten vergleichbarer Gewerbeobjekte aus dem örtlichen Stadtgebiet wie folgt als marktüblich beurteilt:

Hierbei standen insbesondere folgende Datenquellen zur Verfügung:

- Mietpreisspiegel 2020/21 von Gewerbeimmobilien im Bezirk der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg

Ladenlokale (Erdgeschoss): **15 €/m²**

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig anfallende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich und zugleich regelmäßig nicht durch Umlage oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind (vgl. § 32 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten i. S. d. § 556 Abs. 1 S.2 BGB.

Unter die Verwaltungskosten fallen insbesondere die Kosten für Personal und Einrichtungen, Aufsicht und Geschäftsführung sowie den Gegenwert der vom Eigentümer geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während der Restnutzungsdauer marktüblich aufgebracht werden müssen (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

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 ImmoWertV 2021 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 2021), die regelmäßig vom Eigentümer zu tragen sind und nicht zusätzlich zum zugrunde gelegten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Laden EG:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Verwaltungskosten | 6,00 | ---- | 313,20 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 12,00 | 348,00 |
| Mietausfallwagnis | 4,00 | ---- | 208,80 |
| Summe | | | 870,00 (ca. 17 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Wohnung 1. OG:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 298,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 12,00 | 456,00 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | ---- | 51,98 |
| Summe | | | 805,98 (ca. 31 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Wohnung 2. OG:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 298,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 12,00 | 456,00 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | ---- | 51,98 |
| Summe | | | 805,98 (ca. 31 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Wohnung DG:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 298,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 12,00 | 384,00 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | ---- | 43,78 |
| Summe | | | 725,78 (ca. 33 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Läden EG:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten | 6,00 | ---- | 702,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 12,00 | 780,00 |
| Mietausfallwagnis | 4,00 | ---- | 468,00 |
| Summe | | | 1.950,00 (ca. 17 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Wohnung 1. OG:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 298,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 12,00 | 876,00 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | ---- | 96,18 |
| Summe | | | 1.270,18 (ca. 26 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Wohnung 2. OG:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 298,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 12,00 | 876,00 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | ---- | 96,18 |
| Summe | | | 1.270,18 (ca. 26 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Wohnung DG:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 298,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 12,00 | 828,00 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | ---- | 92,24 |
| Summe | | | 1.218,24 (ca. 26 % des Rohertrags) |

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der nachhaltige Grundstücksertrag ist. Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren u. a. die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Wettbewerbssituation mit vergleichbaren Angeboten, zusammengefasst der erwartete Nutzen aus der Immobilie. Sind die Erwartungen positiv für die zukünftige Markt- und Objektentwicklung, gibt sich ein Investor mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objektes zufrieden. Er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Zukunftserwartungen eher pessimistisch, z. B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig gegebenenfalls höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechend höhere Rendite fordern.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 (S. 51) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser in Höhe von 5 % mit einer Standardabweichung von ± 2,5 Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 26 Jahren.

Für den Teilmarkt der gemischt genutzten Objekte mit einem gewerblichen Mietanteil über 20 % ([teilweise] vermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – ohne Berücksichtigung der Stichprobe aus dem Innenstadtbereich nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

| | |
|-----------------------|---------------------------------|
| Datenbasis | 2020 / 2021 |
| Anzahl der Fälle | 47 |
| Auswertungsmerkmale | BRW < 550 Euro / m ² |
| Liegenschaftszinssatz | 5,0 % |
| Standardabweichung | ± 2,5 |

| Kennzahlen der Stichprobe | Mittelwert | Standardabweichung |
|--|----------------------------|------------------------------|
| Restnutzungsdauer | 26 Jahre | ± 6 Jahre |
| Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche | 864 Euro / m ² | ± 323 Euro / m ² |
| Kaufpreis / Rohertrag | 12,2 | ± 3,6 |
| Wohnfläche | 360 m ² | ± 166 m ² |
| Nutzfläche | 225 m ² | ± 200 m ² |
| Wohn-/Nutzfläche | 586 m ² | ± 285 m ² |
| Nettokaltmiete (Wohnungen) ¹ | 5,46 Euro / m ² | ± 0,51 Euro / m ² |
| Nettokaltmiete (Gewerbe) | 6,57 Euro / m ² | ± 2,06 Euro / m ² |
| Nettokaltmiete (Wohnungen, Gewerbe) ¹ | 5,84 Euro / m ² | ± 1,00 Euro / m ² |
| Gewerblicher Mietanteil | 39,5 % | ± 16,1 |
| Bewirtschaftungskosten | 25,6 % | ± 3,6 |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude | 6 | ± 3 |
| Anzahl der Geschosse | 3 | ± 1 |
| lagetypischer Bodenwert | 229 Euro / m ² | ± 83 Euro / m ² |

¹Die Nettokaltmiete kann auch Anteile von Garagen (soweit beim Vertragsobjekt vorhanden) enthalten

Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Duisburg 2022

Vor dem Hintergrund

- der Lage,
- der in Ansatz gebrachten Restnutzungsdauer
- dem baulichen Zustand und dem damit verbundenen erhöhten Investitionsrisiko
- dem gewerblichen Anteil, bezogen auf die Miete
- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner im vorliegenden Fall einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV 21) in Höhe von 6 % für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Wohn- und Geschäftshäuser liegt in der Regel zwischen 60 und 90 Jahren, abhängig vom Gebäudetyp und der Ausstattung. Der Gutachterausschuss Duisburg setzt in seinem Modell zur Ableitung des LGZ eine GND von 80 Jahren an, die modellkonform übernommen wird.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird in Duisburg das von der AGVGA NRW entwickelte Modell angewendet.

In Anlehnung an das Modell zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden, erarbeitet von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA-NRW), wird im vorliegenden Fall dem Objekt eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren beigemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten | -50.000,00 € |
| • Instandhaltungsrückstau -pauschale Schätzung - | -50.000,00 € |
| Summe | -50.000,00 € |

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die

Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kosten-schätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist im § 194 BauGB definiert:

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

Die Legaldefinition des Verkehrswertes setzt einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraus. Darunter ist ein Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen.

Sicherheitsabschlag:

Wie bereits ausgeführt, konnte das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der tatsächlichen Grundrissgestaltung, Mietflächen und Mieteinnahmen sowie evtl. Baumängel/Bauschäden. Bei der Abschätzung des Sicherheitsabschlages ist auch der während der Ortsbesichtigung gewonnene erste Eindruck tendenziell mit zu berücksichtigen.

In Abwägung der vorliegenden Unterlagen wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % als angemessen erachtet. Damit ergibt sich für die Schätzung des Verkehrswerts folgender Sicherheitsabschlag:

| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| Ausgangswert: | 356.000 € |
| Sicherheitsabschlag 10%: | <u>35.600 €</u> |
| | <u>320.400 €</u> |
| | <u>rd. 320.000 €</u> |

Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber/Bietinteressent das Risiko der nicht erfolgten Innenbesichtigung für sich selbst zu kalkulieren und zu berücksichtigen.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 47051 Duisburg, Friedrich-Wilhelm-Straße 61, Claubergstraße 27

| | | |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Duisburg | 4829 | 4 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Duisburg | 331 | 211 |
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Duisburg | 4829 | 5 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Duisburg | 331 | 212 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.06.2022, überwiegend ohne Innenbesichtigung) mit rd.

320.000 €

in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro

ermittelt.

Die Grundstücke stellen wirtschaftlich eine Einheit dar. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Für die Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert auf die einzelnen Flurstücke dennoch rein rechnerisch aufgeteilt:

| Grundbuch | Blatt | Gemarkung | Flur | Flurstück | Verkehrswert |
|-----------|-------|-----------|------|-----------|--------------|
| Duisburg | 4829 | Duisburg | 331 | 211 | 125.000 € |
| Duisburg | 4829 | Duisburg | 331 | 212 | 195.000 € |
| Summe | | | | | 320.000 € |

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Duisburg, den 18. Oktober 2022



Lars Wegmann
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2022

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 7



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 7



Bild 3: Straßenansicht



Bild 4: Straßenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 7



Bild 5: Rückansicht



Bild 6: Rückansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 7



Bild 7: Rückansicht



Bild 8: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 7



Bild 9: Umgebungsbebauung



Bild 10: Ladenlokal EG (Afro Pub)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 7



Bild 11: Ladenlokal EG (Afro Shop)



Bild 12: Hauseingangsbereich

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 7



Bild 13: Geschosstreppe



Bild 14: Zugang zum Kellergeschoss

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 8

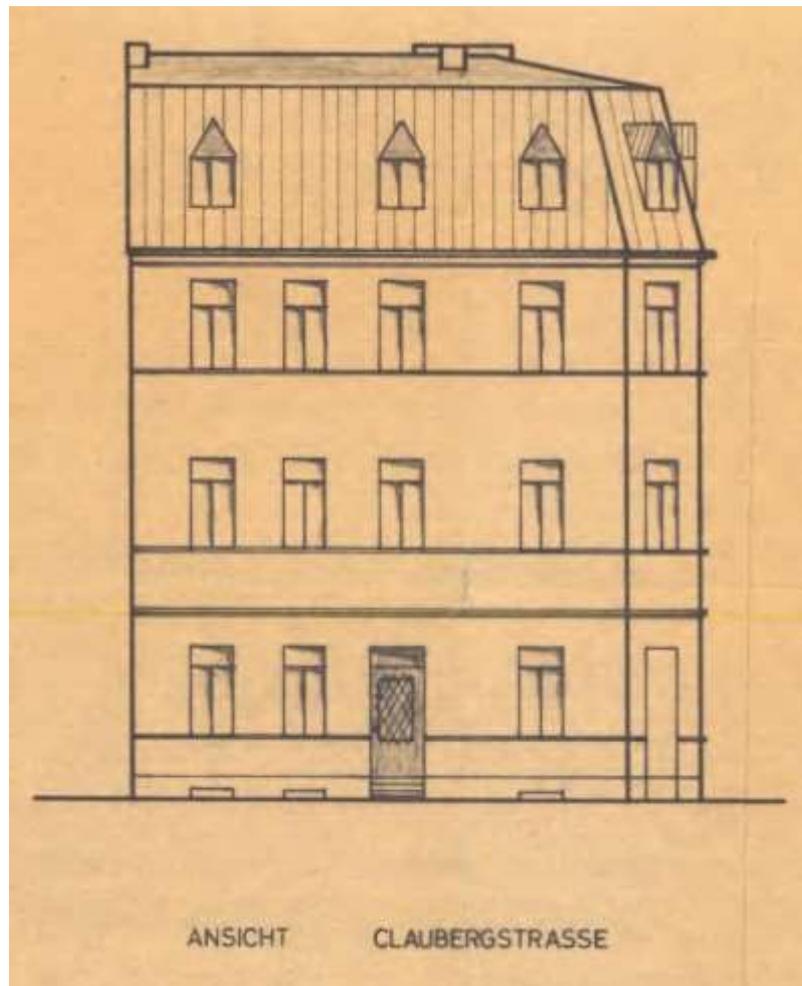


Bild 1: Ansicht (Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg)

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 2 von 8

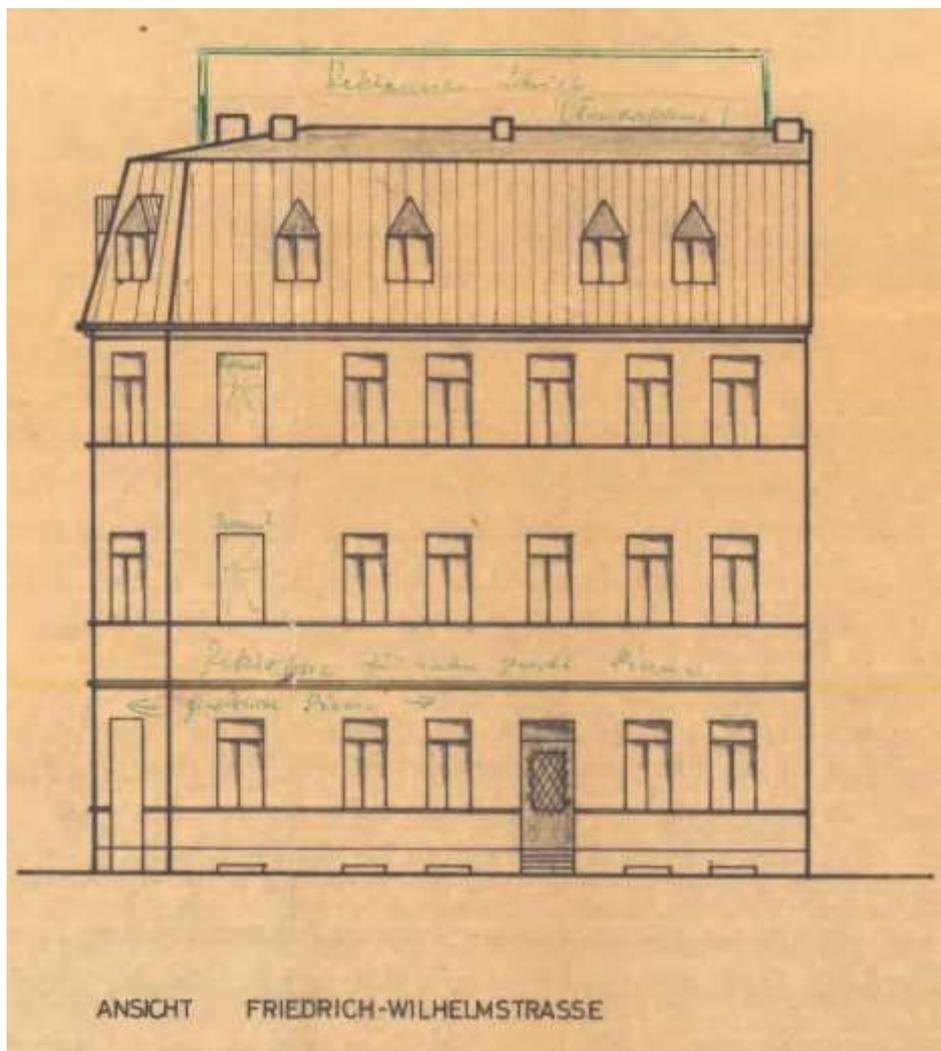


Bild 2: Ansicht (Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg)

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 3 von 8

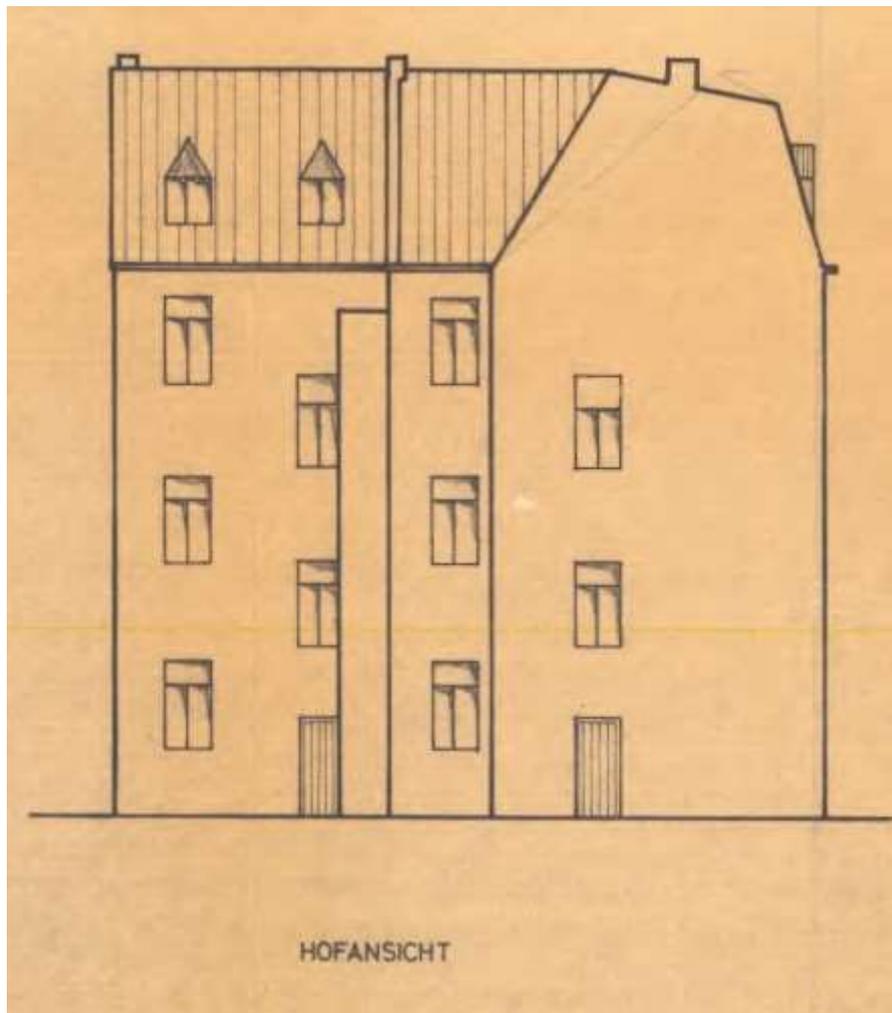


Bild 3: Ansicht (Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg)

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 4 von 8

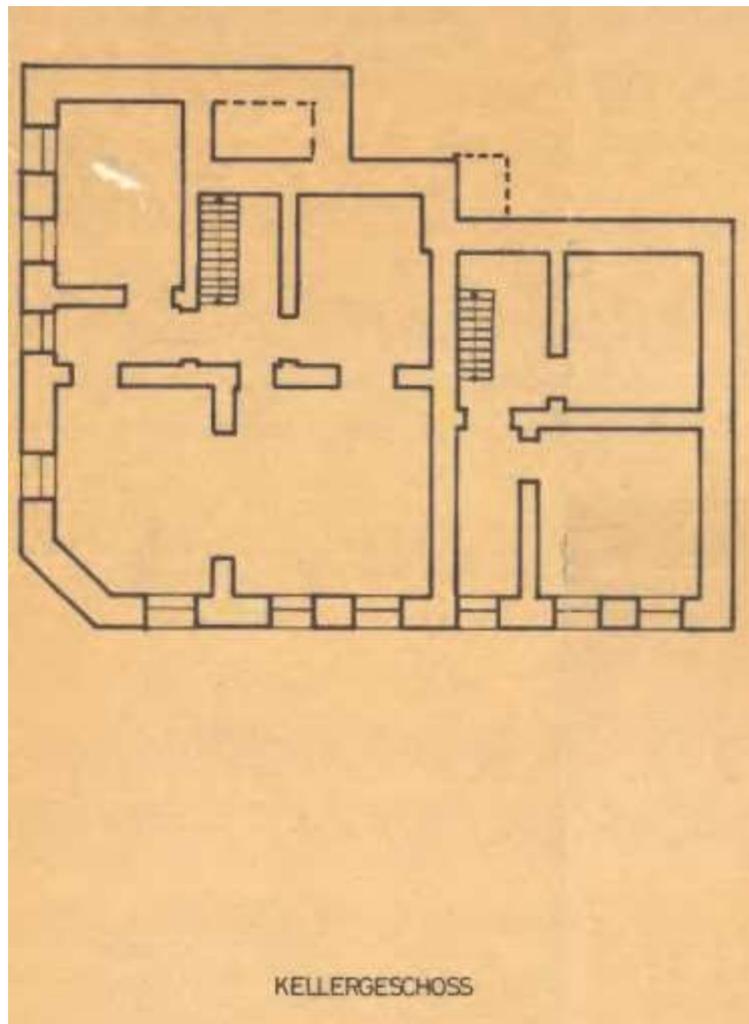


Bild 4: Kellergeschoss (Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg)

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 5 von 8

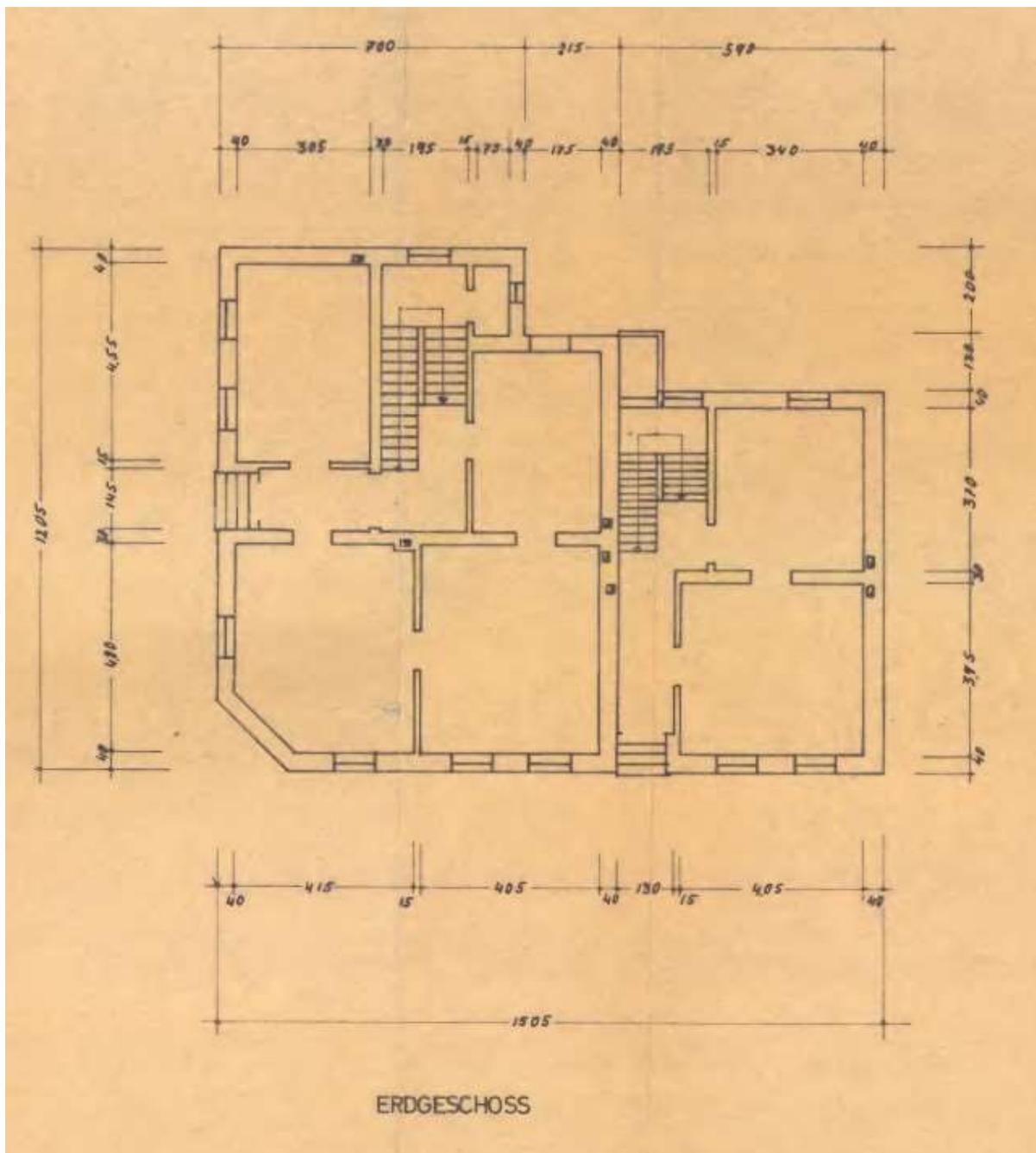


Bild 5: Erdgeschoss (Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg)

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 6 von 8

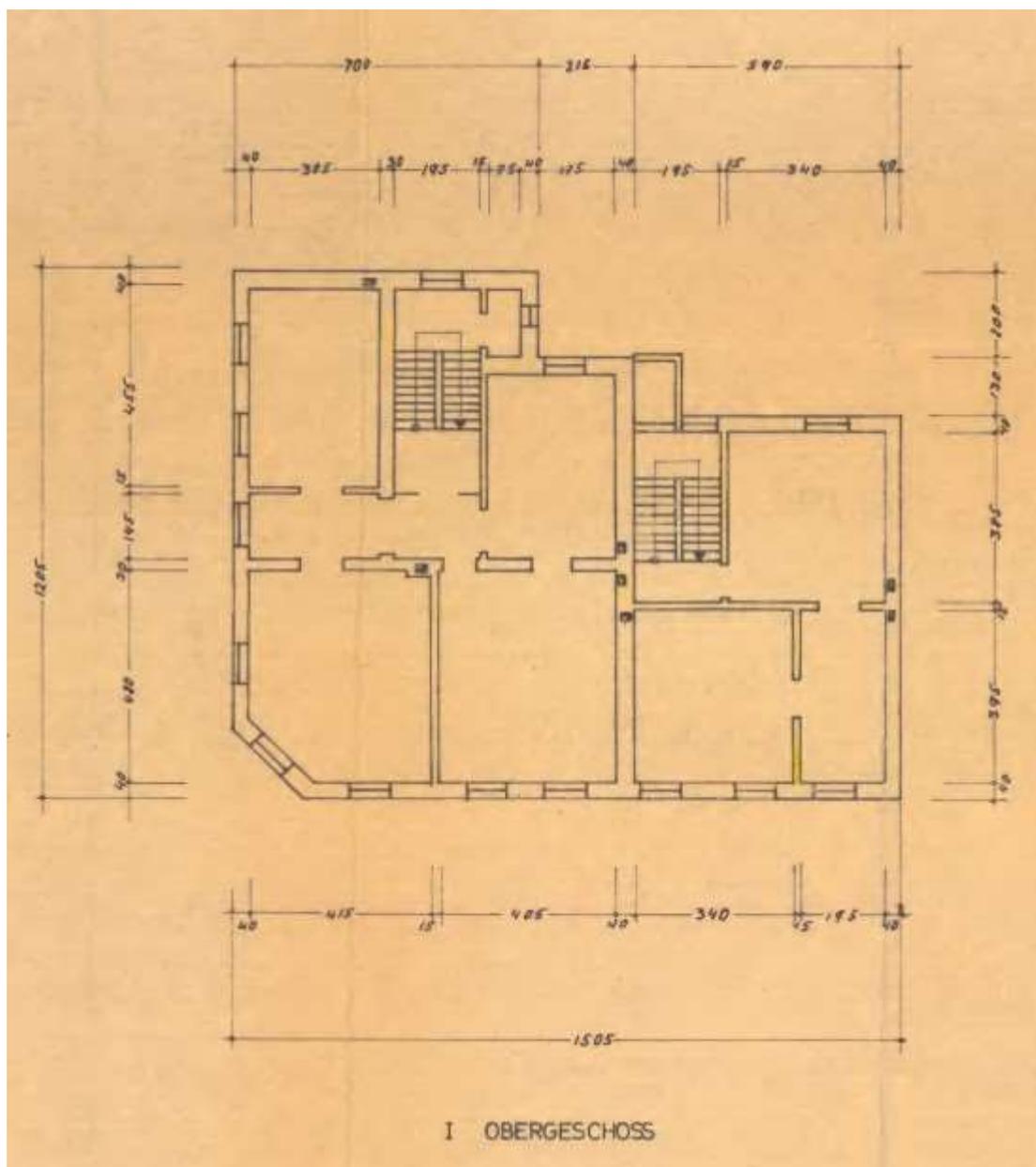


Bild 6: 1. Obergeschoss (Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg)

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 7 von 8

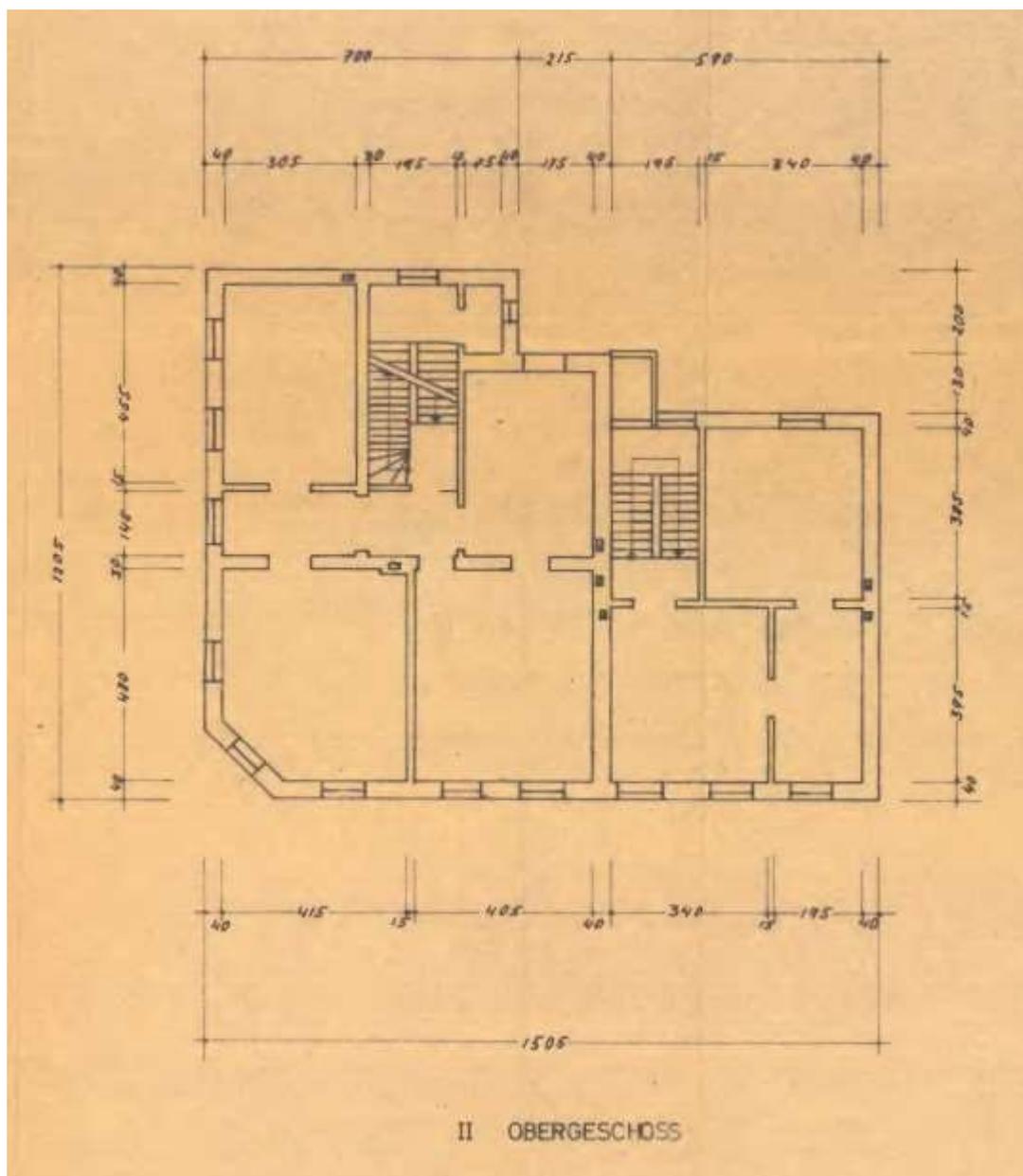


Bild 7: 2. Obergeschoss (Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg)

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 8 von 8

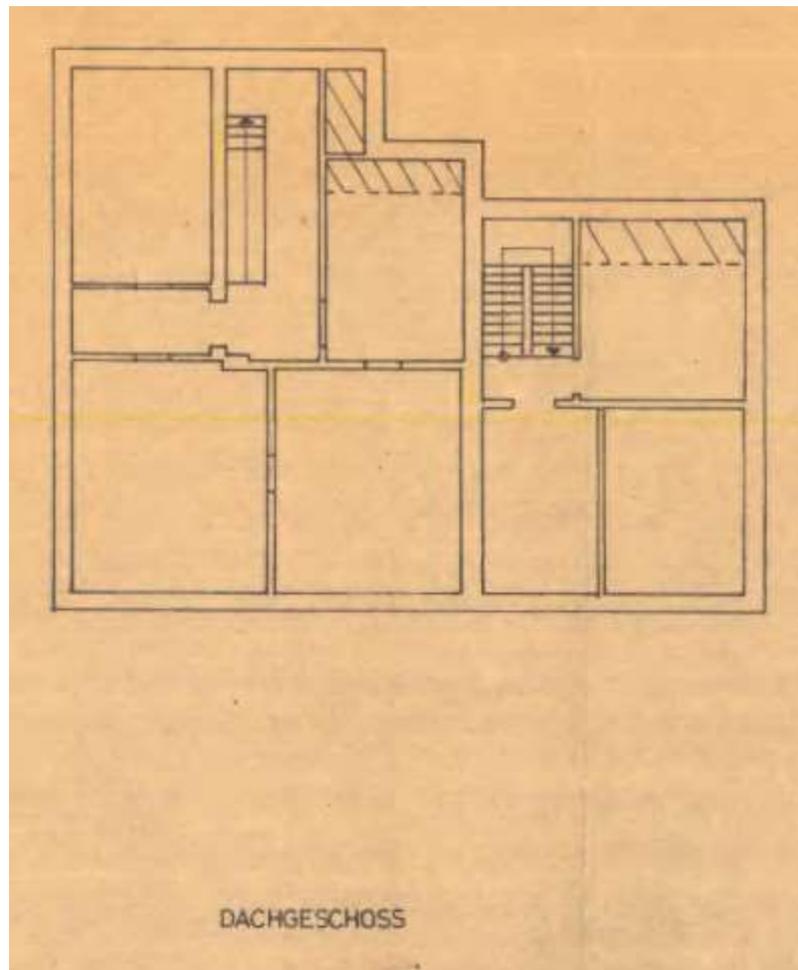
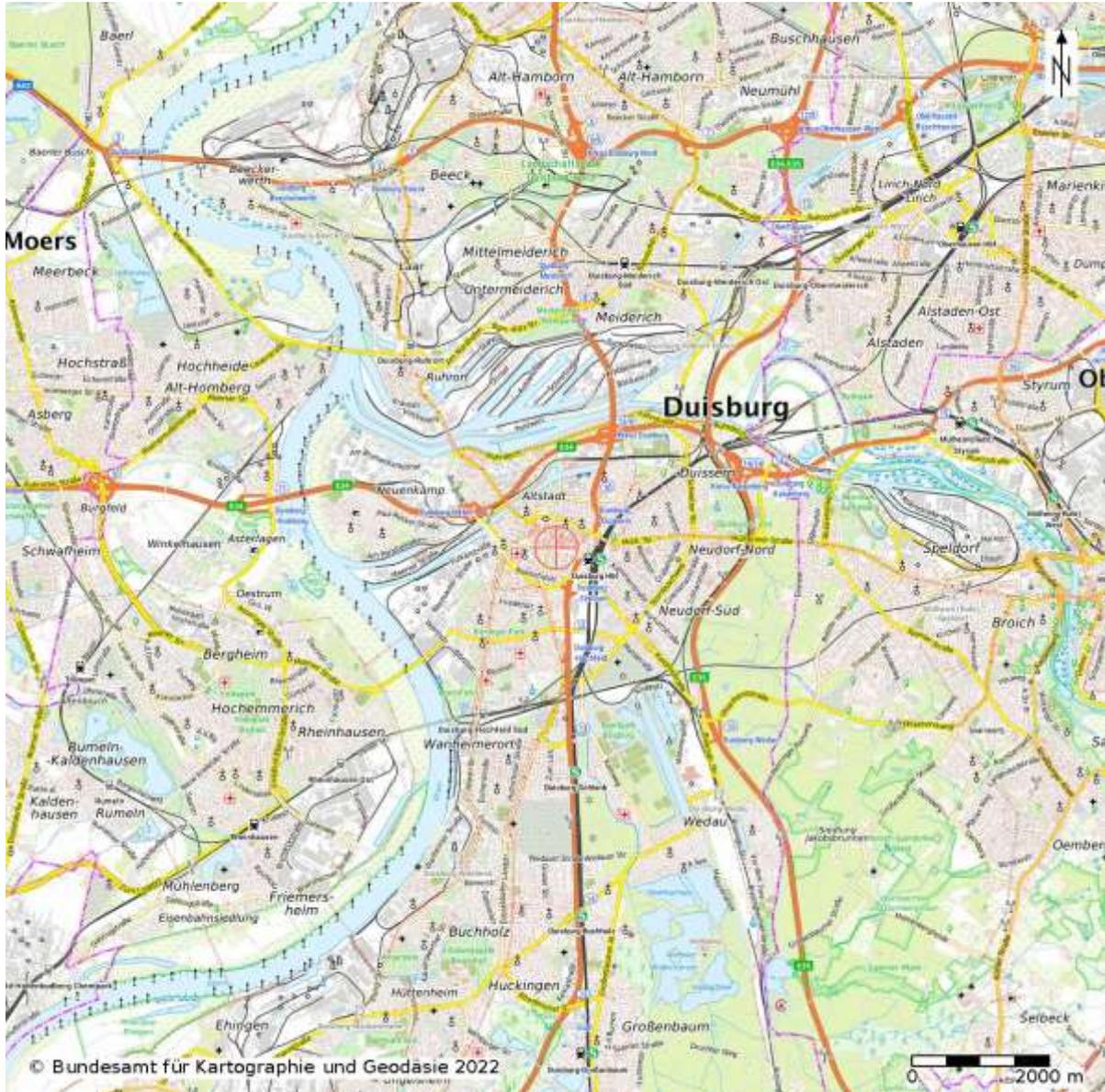


Bild 8: Dachgeschoss (Quelle: Bauakte der Stadt Duisburg)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

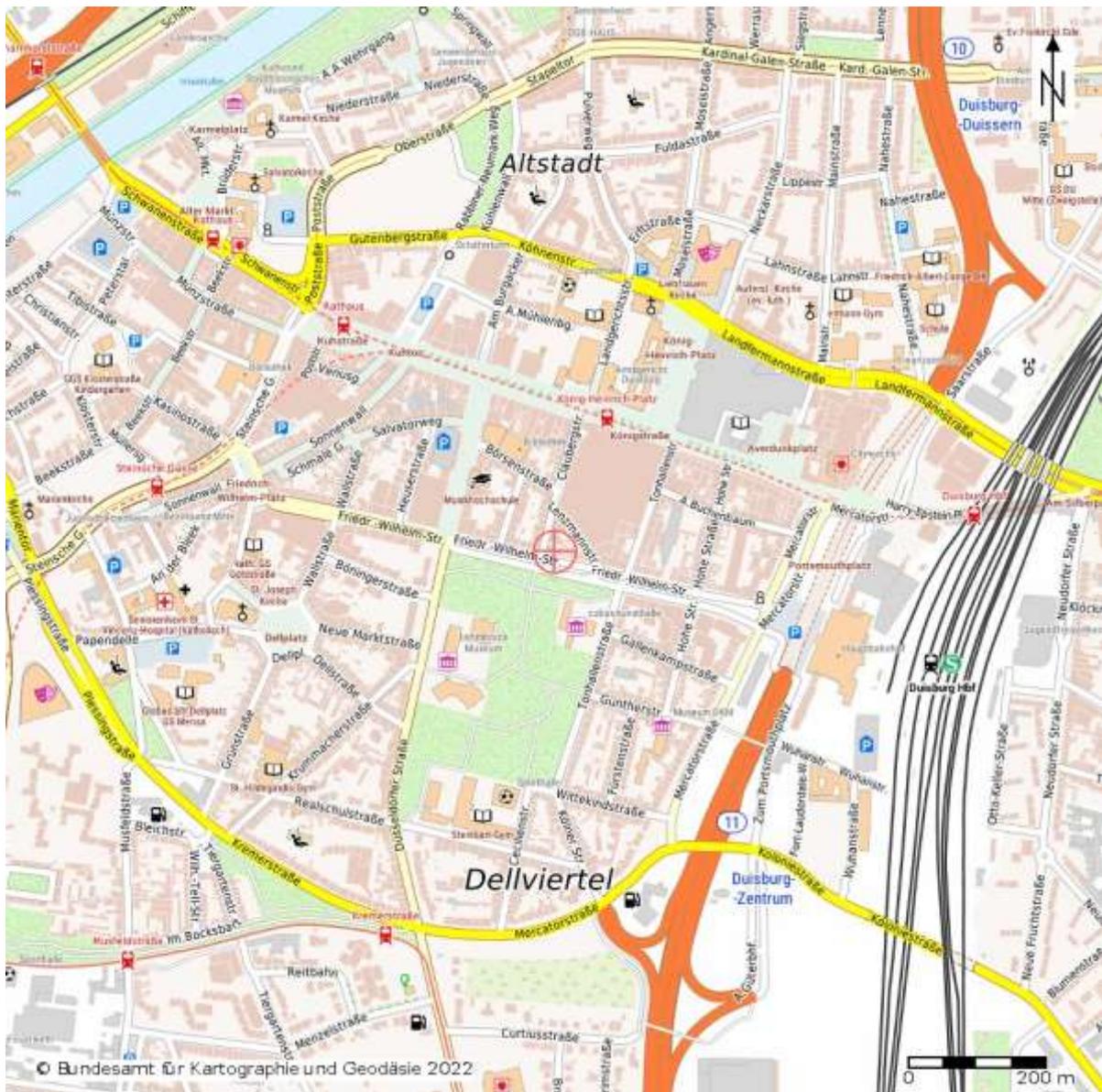
Seite 1 von 2



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Seite 1 von 1

