

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: 25. August 2022
Az.: **046 K 039-22**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im **Wohnungsgrundbuch** von **Hamborn, Blatt 10430** eingetragenen **59,100/1.304,27 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück Gemarkung Hamborn, Flur 210, Flurstück 228 in **47169 Duisburg, Kaiser-Wilhelm-Straße 270, 272**, Größe: 670 m², **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss mitte nebst Kellerraum im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 10 bezeichnet**. Sondernutzungsrechte: Es bestehen Sondernutzungsrechte an der Dachterrasse, im Aufteilungsplan rot umrandet dargestellt sowie an den im Aufteilungsplan mit den Nr'n 17, 18, 19, 20 gekennzeichneten PKW-Stellplätzen



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums (ohne Innenbesichtigung)**
wurde zum Stichtag 22.08.2022 ermittelt mit rd.

5.580 €.

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	WEG-Verwalter	7
2.5	Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB	7
2.6	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
3.1	Lage	9
3.1.1	Großräumige Lage	9
3.1.2	Kleinräumige Lage	10
3.2	Beurteilung der Lage.....	11
3.3	Gestalt und Form	13
3.4	Erschließung, Baugrund etc.....	14
3.5	Privatrechtliche Situation	15
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation	17
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	17
3.6.2	Bauordnungsrecht.....	17
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	18
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	18
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	19
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	19
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus	19
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	19
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
4.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	20
4.3	Nebengebäude.....	21
4.3.1	Nebengebäude im fremden Sondereigentum.....	21
4.4	Außenanlagen.....	21
4.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	21
4.5	Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss mitte	21
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	21
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	22
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	22
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	22
5	Ermittlung des Verkehrswerts	23

5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	23
5.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	23
5.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	23
5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	23
5.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	23
5.2	Bodenwertermittlung	25
5.2.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	26
6	Verkehrswert	27
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	28
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	28
8	Verzeichnis der Anlagen	29

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Das Gutachten behandelt eine Eigentumswohnung im Ortsteil Duisburg-Marxloh in einem Wohn- und Geschäftshaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. Die Liegenschaft wurde 1997 aufgeteilt i. S. d. Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in insgesamt sechzehn Einheiten. Die Wohnfläche des Sondereigentums bemisst sich auf ca. 47,07 m² (zzgl. einer Fläche von 12,03 m² im Kellergeschoss). Das Wohnungseigentum unterteilt sich gemäß Aufteilungsplan in Diele, Schlafraum, Küche, Wohnraum und Bad.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Im Jahr 2019 wurden durch die Stadt Duisburg (Task Force Problemimmobilien) die Gebäude verschlossen. Es wurden Nutzungsuntersagungen erlassen. Hiervon ausgenommen ist die Nutzung der beiden Ladenlokale im Erdgeschoss.

Das Gebäude ist stark verwahrlost. Bereits augenscheinlich sind erhebliche Baumängel und Bauschäden erkennbar. Hauschwamm ist nicht auszuschließen. Weitere Einzelheiten sind der Nutzungsuntersagung zu entnehmen.

Baujahr:

Ein genaues Baujahr konnte nicht ermittelt werden. Soweit erkennbar, lassen Baustil und Bauausführung ein Ursprungsbaupjahr um 1900 und einen evtl. Wiederaufbau nach dem Krieg vermuten.

Grundstücksgröße:

670 m²

Wohnfläche:

ca. 47,07 m² zzgl. 12,03 m² im Kellergeschoss

Mietverhältnisse:

Leerstand

Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

- Wegerechte
- Zwangsversteigerungsvermerk

Baulastenverzeichnis:

keine Eintragung

Altlastensituation:

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.

Mietbindungen:

keine

WEG-Verwalter:

unbekannt

Wertermittlungsstichtag:

22.08.2022

Verkehrswert:

5.580 €

anteiliger Bodenwert:

5.580 €

Zubehör i. S. d. § 97 BGB:

nicht vorhanden

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Kaiser-Wilhelm-Straße 270, 272 47169 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamborn, Blatt 10430, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hamborn, Flur 210, Flurstück 228 (670 m ²)

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 08.08.2022 (Datum des Auftragsschreibens)
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:	22.08.2022 (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:	22.08.2022 (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.
Tag der Ortsbesichtigung:	22.08.2022
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurden eine Außenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt. Die Besichtigungsmöglichkeiten waren stark eingeschränkt. Sie beschränkten sich auf eine äußerliche Inaugenscheinnahme.

Hinweis

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

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr xxxxx (Eigentümer)
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beglaubigter **Grundbuchauszug** vom 20.07.2022

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 08.08.2022
- **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
- **Bauakten** der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- **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
- **Nutzungsuntersagung** der Stadt Duisburg vom 12.09.2019

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 WEG-Verwalter

WEG-Verwalter: unbekannt

2.5 Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB

Zubehör gem. §§ 97 u. 98 BGB: Zubehör oder gewerbliches Inventar i. S. d. §§ 97, 98 BGB sind nicht vorhanden.

2.6 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 03.08.2022 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) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Es bestehen erhebliche bauliche Mängel und Schäden (Gemeinschaftseigentum), wobei Verdacht auf Hausschwamm nicht auszuschließen ist.
- d) **Das Objekt (Wohnungen) wurde durch die Stadt Duisburg geschlossen (Bauschäden und Baumängel) und für unbewohnbar erklärt (Nutzungsuntersagung).** Das Schreiben wird dem Gericht zur Akte überlassen.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 08.08.2022 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht.

Angaben Beteiligter bzw. dritter Personen werden in der Regel als richtig unterstellt – ihre Übernahme und Verwendung folgt den Grundsätzen von Treu und Glauben.

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 Hamborn
Ortsteil Marxloh

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 Hafenbereichen 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 Juli 2022 rd. 12,8 % 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 gut zu beurteilen.

Autobahnzufahrt:

- A 59, Ausfahrt Duisburg-Marxloh, in ca. 1 km Entfernung

Bahnhof:

- Duisburg Hbf. in ca. 10 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 31,5 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf der Kaiser-Wilhelm-Straße (Linien 901, NE 1, SEV 901).

901: Beeck – Laar – Ruhrort – DU-Obermarxloh – Marxloh – DU-Stadtmitte – Mülheim/Ruhr

NE 1: DU-Neumühl – Marxloh – Beeck – Laar – Ruhrort – Stadtmitte – DU-Hbf Osteingang

NE 3: Dinslaken Bf – DU-Walsum – Fahrn – Marxloh – Hamborn – Meiderich – DU-Hbf Osteingang

SEV 901: DU-Obermarxloh Schleife – Duisburg Soltenhofstraße

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Marxloh ist ein Stadtteil im Duisburger Norden. Die Entfernung zur Innenstadt bemisst sich auf ca. 11 km. Die Kaiser-Wilhelm-Straße verläuft westlich der Weseler Straße.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch eine überwiegend III-V-geschossige Wohnbebauung mit überwiegend Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschosslagen

Beeinträchtigungen:

Vor Ort waren, mit Ausnahme der üblichen Einwirkungen durch den Straßenverkehr, keine nachteiligen Auswirkungen wahrnehmbar; vom Objekt ausgehende Emissionen waren ebenfalls

nicht festzustellen.

3.2 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:

Marxloh liegt ca. 10 km nördlich der Duisburger Innenstadt im Stadtbezirk Hamborn und ist der fünfgößte Stadtteil in Duisburg. Marxloh hat heute 21.143 Einwohner (2019). Maßgeblich bestimmt wird die Stadtteilentwicklung Marxlohs nach wie vor durch die Montanindustrie. Als „Ankunftsstadtteil“ leistet der Stadtteil wichtige Integrationsarbeit für die gesamte Stadt Duisburg.

Direkt am Rheinufer erstrecken sich die Flächen der Thyssen-Krupp Steel Europe AG (TKSE), heute immer noch das zweitgrößte integrierte Hüttenwerk der Welt mit Kokerei, Sinteranlage und Hochöfen. Im Süden und Westen ist Marxloh von Flächen der Thyssen KruppSteel Europe AG und der Grillo Zinkindustrie-Werke umgeben; im Norden befindet sich das freigeräumte ehemalige Zechengelände der Schachanlage Friedrich Thyssen 2/5.

Die Bundesautobahn A 59 und die Güterbahntrasse trennen zusätzlich den Stadtteil in zwei Bereiche, die räumlich und funktional nur wenig miteinander verbindet. Die stark befahrene Weseler Straße trennt als Ortsdurchfahrt die Wohnbereiche zusätzlich voneinander. Die Immissionsbelastung, die Prägung durch Industriebetriebe und die isolierte, innenstadtferne Lage stellen einen eindeutigen Nachteil für Marxlohs Stadtteilentwicklung als Wohn- und Gewerbestandort dar.

Bis in die 1970er Jahre profitierte das damals gutbürgerlich geprägte Marxloh von der Prosperität der umgebenden Schwerindustrie und gut bezahlten Arbeitsplätzen. Marxloh galt als das „Einkaufszentrum des Duisburger Nordens“, das damals eine größere Bedeutung hatte als die Duisburger Innenstadt. Die Folgen der Montankrise und der Strukturwandel im Einzelhandel führten zu massiven Leerständen. Die Weseler Straße, der August-Bebel-Platz, das Marxloh-Center, die Kaiser-Wilhelm-Straße und das Pollmannkreuz bilden aber auch heute noch Marxlohs gewerbliches und Einzelhandelszentrum, der durch migrantische lokale Ökonomie und das neu entstandene Hochzeitsmoden-Cluster geprägt ist.

Als klassischem „Arbeiterstadtteil“ mit den umliegenden Montanbetrieben traf Marxloh der montanindustrielle Strukturwandel seit Mitte der 1970er Jahre und die Fusionen im Stahlbereich in den 1990er Jahren besonders hart. Er ging einher mit dem massiven Abbau gut bezahlter Industriearbeitsplätze, der Abwanderung junger Arbeitskräfte, hoher Arbeitslosigkeit, sinkenden Bevölkerungszahlen, sinkender Einkommen und zunehmendem Kaufkraftverlust. Die Bevölkerung Marxlohs schrumpfte im Zeitraum 1970 von ca. 25.000 auf 17.500 Einwohner (2009). Allein zwischen 1990 (22.500 Einwohner) und 2005 17.350 Einwohner sank die Bevölkerung in Marxloh um fast 22%. Mit der schrumpfenden Bevölkerung ging auch eine Änderung der Bevölkerungsstruktur einher.

Mit dem Rückzug der Stahlindustrie einher ging (verstärkt seit den 1990er Jahren) auch der Rückzug der Montanbetriebe aus dem Wohnungsmarkt. Zunächst hielten sich die montanen Wohnungsunternehmen bei Instandhaltungsinvestitionen in den Werkwohnungsbeständen zurück. Später erfolgte der Verkauf

der Werkwohnungsbestände an private Käufer (Selbstnutzer), aber auch externe Käufer und Unternehmen. Viele türkisch-stämmige Bewohner nutzten die Chancen zur Wohneigentumsbildung. Privatisierung der Werkwohnungsbestände und Investitionsschwäche vieler Käufer in Verbindung mit den sinkenden Einwohnerzahlen, Einkommensschwäche und niedrigen Mieten führten zu weiterem Instandhaltungsstau, Abwertungsspiralen, Leerständen in großer Zahl bis hin zu völlig desolaten Schrottimmobilen

Mit der Südosterweiterung der EU wurde eine neue Phase der Stadtteilentwicklung in Marxloh eingeläutet. Für die 2007 zur Europäischen Union hinzugekommenen Staaten Bulgarien und Rumänien („EU-2 Staaten“) wurde zum 31.12.2013 die eingeschränkte Arbeitnehmerfreizügigkeit aufgehoben. Infolge dessen stieg die Zuwanderung aus Bulgarien und Rumänien nach Deutschland, die sich insbesondere auf einige wenige Städte konzentrierte und innerhalb dieser Städte auf wenige Stadtteile. In Duisburg gehört Marxloh zu diesen Stadtteilen. Anders als in früheren Phasen richtete sich die Zuwanderung nicht auf Arbeitsplätze in der Industrie. Ein wichtiger Pullfaktor in Städten wie Duisburg war vielmehr das Vorhandensein von alter, unsanierter Bausubstanz, vernachlässigten und/oder leerstehenden Immobilien.

Diese Zuwanderung wendete die Bevölkerungsschrumpfung in Marxloh seit 2009 wieder in ein Wachstum. Innerhalb von 10 Jahren nahm die Bevölkerungszahl um über 20% (von 17.500 (2009) auf 21.143 Einwohner (2019)) zu. Gleichzeitig sank die Zahl deutscher Bewohner mit und ohne Zuwanderungsgeschichte an der Bevölkerung (auf unter 50% im Jahr 2015). Und in den letzten Jahren verlassen auch vermehrt Bewohner mit Zuwanderungsgeschichte/türkischen Wurzeln den Stadtteil.

Der Anteil der neu zugewanderten Menschen aus Bulgarien und Rumänien stieg in den letzten 10 Jahren auf ein Viertel der Stadtteilbevölkerung. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen, die aus Bulgarien oder Rumänien kommen, ist sehr viel höher (40%) und macht Marxloh heute zu einem jungen Stadtteil. Die Neuzuwanderer aus Südosteuropa haben meist schon im Herkunftsland am Rande der Gesellschaft gelebt, in armen, prekären Lebensverhältnissen, ohne oder mit geringer formeller Bildung. Dies erschwert deren Integrationsperspektive erheblich.

Hinzu kommt eine sehr hohe Fluktuation der Bevölkerung im Stadtteil, die im Jahr 2016 mit rund 50 % doppelt so hoch war wie in der Gesamtstadt. Deutsche und türkisch stämmige Bewohner ziehen weg. Und auch die Fluktuation der Neuzuwanderer aus Bulgarien und Rumänien selbst ist sehr hoch. Dies destabilisiert die Stadtteilentwicklung zusätzlich.

Heute haben 60,4% der Bewohner Marxlohs keinen deutschen Pass und 76% der Bewohner sind Menschen mit Zuwanderungsgeschichte. Ein Viertel der Stadtteilbevölkerung sind Deutsche ohne Migrationshintergrund. Der Stadtteil ist heute vor allem geprägt durch Bewohner mit türkischen Wurzeln, mit und ohne deutschen Pass, und Neuzuwanderer aus Bulgarien und Rumänien, die 26% der Bevölkerung im Stadtteil stellen. Aber auch Menschen aus Syrien und Polen stellen große Anteile. Insgesamt leben in Marxloh Menschen aus 92 verschiedenen Nationen.

Zunehmend überlagern sich in Marxloh eine demografische, eine ethnische und eine soziale Segregation: Der Stadtteil ist jung, der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund steigt und der Anteil von Menschen in hoch prekären Lebenslagen nimmt zu. Die Arbeitslosendichte in Marxloh beläuft sich auf 14%, die Langzeitarbeitslosigkeit auf 42% und die SGB-II-Quote auf 36% (2019). Ein besonderer Beleg ist das hohe Maß an Kinderarmut. Insgesamt sind die Lebenslagen von etwa 71 % aller Kinder in Marxloh von Armut geprägt. Mehr als die Hälfte aller Kinder leben in Haushalten mit SGB II-Bezug. Schätzungen gehen davon aus, dass 18-21 % der unter 15-Jährigen in extremer Armut leben, ohne Anspruch auf Transferleistungen des SGB II.

Besonders schwer wiegen hierbei die Formen extremer Armut, die insbesondere bei Zuwanderern aus Südosteuropa vorzufinden sind. Sie sind in prekären Jobs im informellen Arbeitsmarkt tätig und haben häufig keine andere Möglichkeit, als über den Schattenwohnungsmarkt an eine Unterkunft zu gelangen. Aufgrund fehlender Ansprüche auf staatliche Unterstützung (z.B. SGB II und damit verbundener Leistungen wie Kosten der Unterkunft und Krankenversicherung) bestehen hier schwere Defizite im Rahmen der gesundheitlichen Grundversorgung, der Wohnsituation und der Bildung. Von diesen Entwicklungen sind insbesondere Kinder und Jugendliche betroffen.

In Marxloh sind überdurchschnittlich viele Zwangsversteigerungsverfahren anhängig. Marxloh steht immer wieder aufgrund erheblicher sozialer und struktureller Probleme bundesweit im Fokus der Öffentlichkeit.

Auf der Kaiser-Wilhelm-Straße und der näheren Umgebung sind erhebliche, strukturell bedingte Leerstände nach einem starken Zuzug von Menschen aus Osteuropa erkennbar. Mehrere Objekte in direkter Nachbarschaft wurden ebenfalls durch die Stadt Duisburg (Task-Force Problemimmobilien) geschlossen.

3.3 Gestalt und Form

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.

Gestalt und Form:

Rechteckig geschnittenes Grundstück mit einem aufstehenden Baukörper in Südwest- Ausrichtung.

Straßenfront:

ca. 22 m

mittlere Tiefe:

ca. 28 m

Grundstück Größe:

Flurst. Nr.: 228 670 m²

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

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	öffentliche Anliegerstraße
Straßenausbau:	Die Kaiser-Wilhelm-Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes als Fußgängerzone ausgebaut, mit einer Befestigung aus Betonsteinpflaster und eingelassenen Straßenbahnschienen. Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse: • elektrischer Strom • Wasser aus öffentlicher Versorgung • Kanalanschluss • Telefonanschluss Ob ein Gas- oder Fernwärmeanschluss vorhanden ist, konnte nicht geklärt werden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es bestehen beidseitige Grenzbebauungen. Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (http://www.gdu.nrw.de/ [abgerufen am 22.08.2022]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in einem Gebiet mit der Kennzeichnung „Gasaustritt in Bohrungen“.



Quelle: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/#

Altlasten:	Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 11.08.2022 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 im Parallelverfahren 046 K 032-22 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. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 20.07.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1 zu 1 tlw.:

Eine Wegegerechtigkeit nach Maßgabe der Bewilligung vom 29. Juni 1923 für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 67 Nr. 27, 28, 29, 30 (H 25-1055), 164/32, (H 37-1440), 37, 38 (H 11-418), 39, 40, 69 (BH 9-7), 41, 42 (H 17-669), 5455 (H-21-852), 56, 57 (BH 23-24), 59 (BH 26-43), 51 (BH 36-1), 52.70.65. eingetragen am 12. Juli 1923.

Lfd. Nr. 2 zu 1 tlw.:

Ein Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 67 Parzellen Nr. 46, 47, 48 (H 80-3225) unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17. August 1935 eingetragen am 29. August 1935.

Lfd. Nr. 3 zu 1 tlw.:

Ein Wegerecht nach Maßgabe der Bewilligung vom 17. August 1935 für den jeweiligen Eigentümer der Parzellen Flur 67 Nr. 43, 44, 45, 213/36, 35, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 (H 34-1405) und Parzellen Flur 67 Nr. 46, 47 und 48 (H 80-3225) eingetragen am 13. Januar 1936.

Lfd. Nr. 4 zu 1 tlw.:

Eine Wegegerechtigkeit nach Maßgabe der Bewilligung vom 03. Mai 1934 zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Parzellen 67 Nr. 49, 50, 51 (B.H. 36-1) Nr. 179/52 und 53 (H 65-2660) Nr. 58 und 59 (BH 26-43). eingetragen am 29. November 1934.

Lfd. Nr. 5 zu 1 tlw.:

Ein Wegerecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzellen Flur 18 Nr. 758/9 etc., 595/1 etc., 759/9 etc., 662/9 etc., 594/1 etc., 663/9 etc., 664/9 etc., 593/1 etc., 592/1, 591/1 etc., 590/1 etc., 589/1 etc., 588/1 etc., 585/1 etc., 584/1 etc., 586/1 etc., 583/1 etc., 582/1 etc., 657/1 etc., 656/1, 658/1 etc., 720/1, 715/1 etc., 714/1, 716/1 etc., 713/1, 717/1 etc., 712/1, 718/1 etc., 711/1, 719/1 etc., 710/1 und 709/1 der Gemarkung Hamborn unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 08. November 1905 eingetragen am 12. Januar 1906.

Lfd. Nr. 6 zu 1 tlw.:

Eine Wegegerechtigkeit nach Maßgabe der Bewilligung vom 29. Juni 1923 für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fur 67 Nr. 27, 28, 29, 30 (H. 25-1055) 164/32, 31 (H. 37-1440), 37, 37 (H. 22-418), 39, 40, 69 (BH. 9-7), 41, 42 (H. 17-669), 54, 55 (H. 21-852), 56, 57 (BH. 23-24), 59 (BH. 26-43), 51 (BH. 36-1), 52, 70, 65. eingetragen am 12. Juli 1923.

Lfd. Nr. 7 zu 1 tlw.:

Eine Wegegerechtigkeit nach Maßgabe der Bewilligung vom 03. Mai 1934 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Parzellen Flur 67 Nr. 49, 50, 51 (BH. 36-1) Nr. 179/52 und 53 (H 65-2660) Nr. 58 und 59 (BH. 26-43). Eingetragen am 29. November 1934.

Lfd. Nr. 8 zu 1 tlw.:

Ein Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 67 Parzelle Nr. 46, 47 und 48 – Hamborn Band 80 Blatt 3225 – unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17. August 1935 eingetragen am 29. August 1935.

Lfd. Nr. 9 zu 1 tlw.:

Eine Wegegerechtigkeit nach Maßgabe der Bewilligung vom 17. August 1935 für den jeweiligen Eigentümer der Parzellen Flur 67 Nr. 211/33 und 34 (H 83-3326) eingetragen am 13. Januar 1936.

Lfd. Nr. 10 zu 1 tlw.:

Ein Wegerecht nach Maßgabe der Bewilligung vom 26. September 1935 für den jeweiligen Eigentümer der Parzellen Flur 67 Nr. 43, 44, 45 (H. 66-2722) eingetragen am 13. Januar 1936

sind mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Hamborn Blatt 5855 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Hamborn Blätter 10421, 10422, 10423, 10424, 10425, 10426, 10427, 10428, 10429, 10430, 10431, 10432, 10433, 10434, 10435 und 10436 mit Ausnahme dieses Blattes übertragen am 05. Februar 1998.

Lfd. Nr. Nr. 16:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 14.07.2022, AZ: 046 K 039-22. Eingetragen am 20.07.2022.

Anmerkung:

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

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.

Herrschvermerke:

Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind nicht vorhanden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

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 08.08.2022 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 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.

Im Jahr 2019 wurden durch die Stadt Duisburg (Task Force Problemimmobilien) die Gebäude verschlossen. Hiervon ausgenommen ist die Nutzung der beiden Ladenlokale im Erdgeschoss. Es wurden Nutzungsuntersagungen erlassen. Es bestehen Baumängel, Bauschäden, brandschutzrechtliche Mängel. Hausschwamm ist nicht auszuschließen. Bietinteressenten wird dringend empfohlen, vor Vermögensdisposition bauordnungsrechtliche Fragen zu klären, insbesondere unter welchen Bedingungen eine zukünftige Nutzung der Liegenschaft wieder möglich ist.

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 im Parallelverfahren 046 K 032-22 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 bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, 1997 aufgeteilt nach dem Wohnungseigentumsgesetz in insgesamt 16 Einheiten (2 Gewerbeeinheiten, davon eine mit Garage), 11 Wohnungen sowie 3 Garagen)

Die zu bewertende Einheit war zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

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 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Beidseitig angebautes, IV-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	Ein genaues Baujahr konnte nicht ermittelt werden. Soweit erkennbar, lassen Baustil und Bauausführung ein Ursprungsbaujahr um 1900 und einen evtl. Wiederaufbau nach dem Krieg vermuten.
Modernisierung:	unbekannt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor. Eine Folgerung für die Wertigkeit der Immobilie wird hieraus nicht gezogen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	straßenseitige Fassade verkleidet; Rückfront augenscheinlich verputzt

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	nicht bekannt

Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingangsbereich:	provisorische Bautür, versiegelt; Hauseingangspodest; Eingangstüren zu den Ladenlokalen aus Kunststoff mit Alufüllung und feststehendem Element
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech; straßenseitig sechs, rückseitig drei verschieferte Gauben

4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	unbekannt
Elektroinstallation:	unbekannt
Heizung:	unbekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf- tung)
Warmwasserversorgung:	unbekannt

4.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	• Gauben
besondere Einrichtungen:	unbekannt
Besonnung und Belichtung:	unbekannt
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Be- sichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkenn- bar: • Fassaden mit Anstrichschäden • Beschädigte Glaseinsätze und Fenster • Fenster teilweise provisorisch geschlossen • Im Dachgeschoss aufstehende Fenster, hier kann Feuchtigkeit eindringen • Defekte Dachrinnen • Garagen mit Putzschäden und Rissbildungen, stark vernach- lässigt • Erhebliche Mengen an Sperrmüll
wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt
Allgemeinbeurteilung:	Eine allgemeine Beurteilung des Gemeinschaftseigentums ist aufgrund der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten (Schließung durch die Taskforce) nicht möglich. Die Liegenschaft vermittelt bereits äußerlich einen stark

vernachlässigten Gesamteindruck. Es wird angenommen, dass sich das Gebäude auch im Inneren in einem desolaten Zustand befindet.

4.3 Nebengebäude

4.3.1 Nebengebäude im fremden Sondereigentum

3 Garagen

Die Garagen werden über die Arminstraße bzw. über nachbarliche Grundstücke angefahren. Eine gesicherte Erschließung wird für dieses Gutachten angenommen.

4.4 Außenanlagen

4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen

4.5 Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss mitte

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 3. OG mitte im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet.

Wohnfläche: Die Wohnfläche bemisst sich auf ca. 47,07 m² (zzgl. einer Fläche von 12,03 m² im Kellergeschoss).

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächen wurden einer Flächenberechnung aus der Teilungserklärung entnommen. Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung unterteilt sich gemäß Aufteilungsplan in Diele, Schlafrum, Küche, Wohnraum, Bad.

Im Kellergeschoss besteht ein Kellerraum.

Grundrissgestaltung: Der Grundriss ist als zweckmäßig zu beurteilen und genügt einfachen Ansprüchen.

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen
Türen:	unbekannt
sanitäre Installation:	unbekannt

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Einrichtungen:	unbekannt
besondere Bauteile:	unbekannt
Baumängel/Bauschäden:	unbekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene Räume” (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)
Sonstige Besonderheiten:	unbekannt
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Keine allgemeine Beurteilung möglich.

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Gemäß Grundbuch bestehen für diese Einheit keine Sondernutzungsrechte.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) sind nicht bekannt.
Abweichende Regelung:	Eine von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum besteht nicht.
Instandhaltungsrücklage:	unbekannt Aufgrund des Zustands des Gemeinschaftseigentums kann nicht von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes entsprechend dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ausgegangen werden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.1.1.1 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).

5.1.1.2 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.

5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.1.2.1 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 Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- 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 (§ 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). Der Bodenrichtwert 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 und auch 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 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Kaiser-Wilhelm-Straße Höhe Hs. Nr. 271-Wohn- u. Geschäftshäuser) **155 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,5
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.08.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV
Grundstücksfläche (f)	=	670 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	155,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.08.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Kaiser-Wilhelm-Straße Höhe Hs. Nr. 271---Wohn- und Geschäftshäuser	vergleichbar	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 155,00 €/m²	
WGFZ	1,5	2,00	× 1,18	E1
Fläche (m²)	keine Angabe	670	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II-IV	IV	× 1,00	
Tiefe (m)	30		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 182,90 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 182,90 €/m ²	
Fläche	× 670 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 122.543,00 € <u>rd. 123.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2022 insgesamt 123.000 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

5.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 57,100/1.304,27) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	123.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	123.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 57,100/1.304,27	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	5.574,62 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 5.574,62 € <u>rd. 5.580,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2022 5.580 €.

6 Verkehrswert

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.

Vergleichbare Sondereigentume besitzen kaum noch eine Marktgängigkeit. Ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr i.S.d. 194 BauGB finden hier nicht mehr statt. Wenn solche Objekte überhaupt noch gehandelt werden, dann meist außerhalb eines gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, z.B. innerhalb der Eigentümergemeinschaft oder als Paketverkauf, wenn sämtliche Wohnungen innerhalb des Objekts den Eigentümer wechseln können. Insofern ist der ausgewiesene Verkehrswert mit erheblichen Unwägbarkeiten behaftet.

Die Kosten für notwendige Modernisierungen am Gemeinschafts- und Sondereigentum stehen aufgrund der einfachen Wohnlage in Marxloh oftmals in einem Missverhältnis zu den nach Modernisierung erzielbaren Mieten. Ein Abriss vergleichbarer Gebäude erfolgt selten, da hiermit aufgrund der Aufteilung in Wohnungseigentum zahlreiche Rechtsfragen verbunden sind.

Die Verkehrswerte von vergleichbaren Sondereigentumen bewegen sich dann oftmals im Bereich des anteiligen Bodenwertes, der in der Wertermittlung als unvergänglich angesehen wird.

Der **Verkehrswert** für den 57,100/1.304,27 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 47169 Duisburg, Kaiser-Wilhelm-Straße 270, 272 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss mitte nebst Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamborn	10430	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn	210	228

wird zum Wertermittlungstichtag 22.08.2022 mit rd.

5.580 €

in Worten: fünftausendfünfhundertachtzig Euro

ermittelt.

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 25. August 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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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

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 6



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Rückansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 6



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 6



Bild 5: Ladenlokal



Bild 6: Ladenlokal

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 6



Bild 7: Hauseingang



Bild 8: Garagen

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 6



Bild 9: Zufahrt Garagen



Bild 10: Zufahrt Garagen

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 6



Bild 11: Versiegelte Bautür durch die Taskforce



Bild 12: Beschädigte Klingelanlage

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

Seite 1 von 5



Bild 1: SE Nr. 10 im 3.OG / Quelle: Aufteilungsplan Grundakte

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

Seite 2 von 5

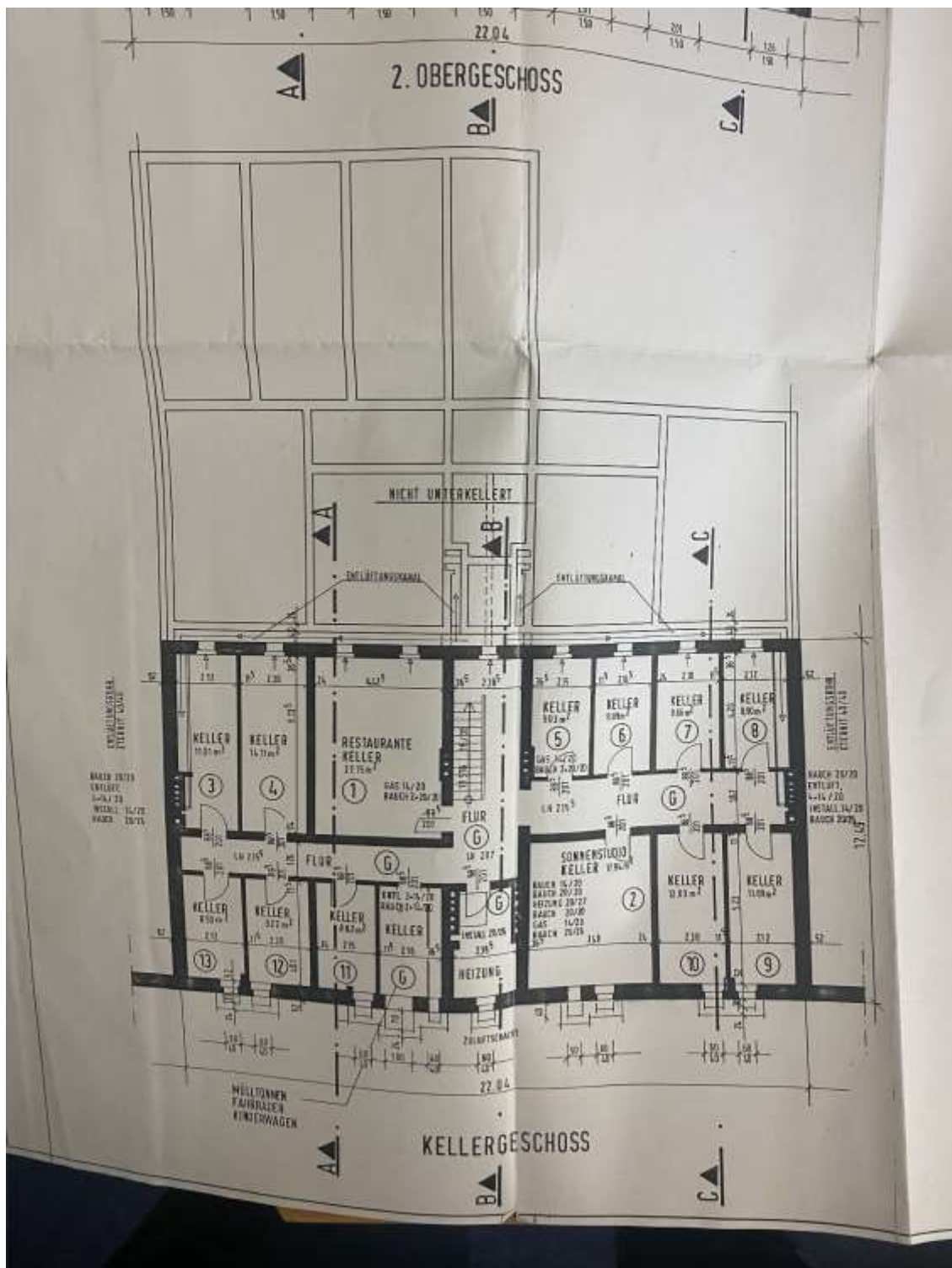


Bild 2: Kellergeschoss / Quelle: Aufteilungsplan Grundakte

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

Seite 3 von 5

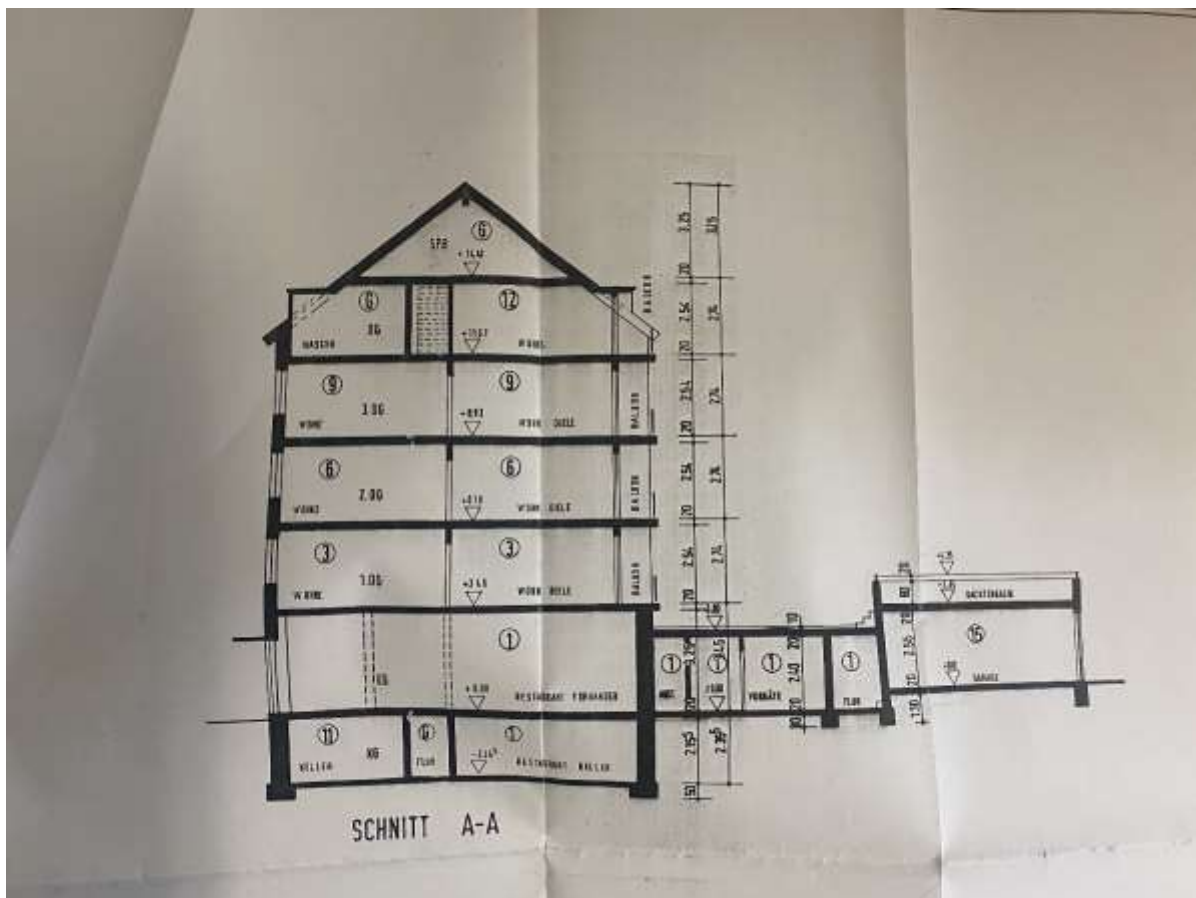


Bild 3: Schnitt / Quelle: Aufteilungsplan Grundakte

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

Seite 4 von 5

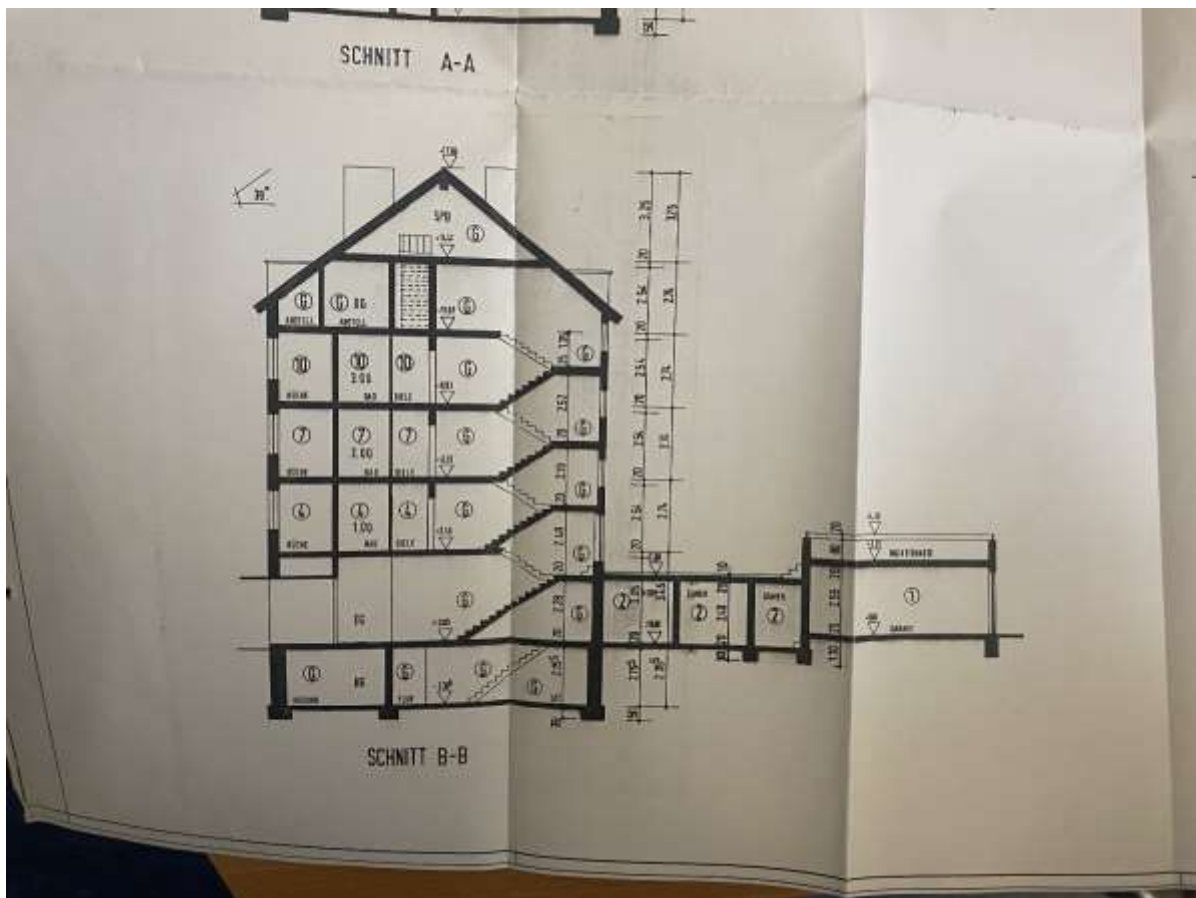


Bild 4: Schnitt / Quelle: Aufteilungsplan Grundakte

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

Seite 5 von 5

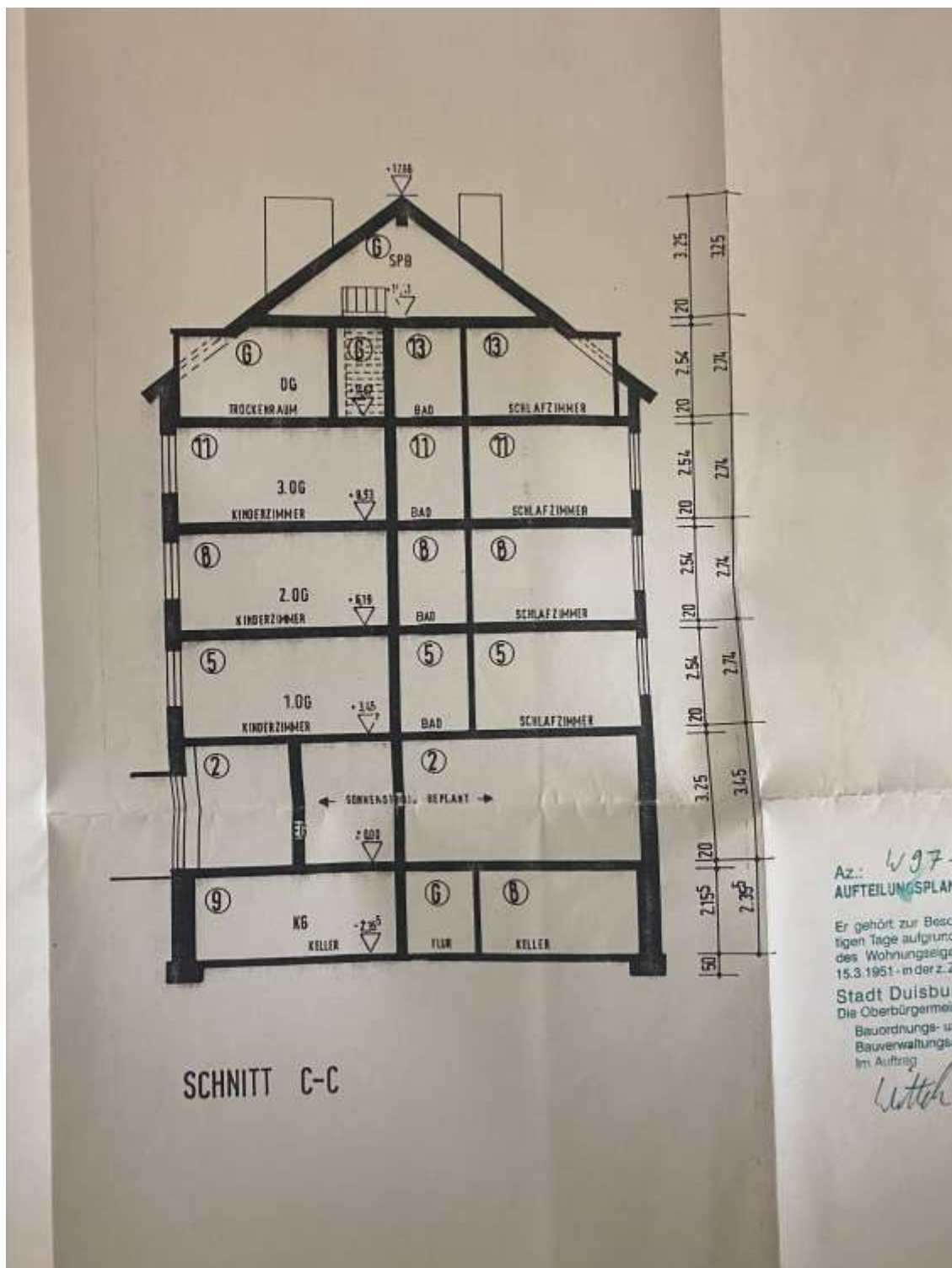
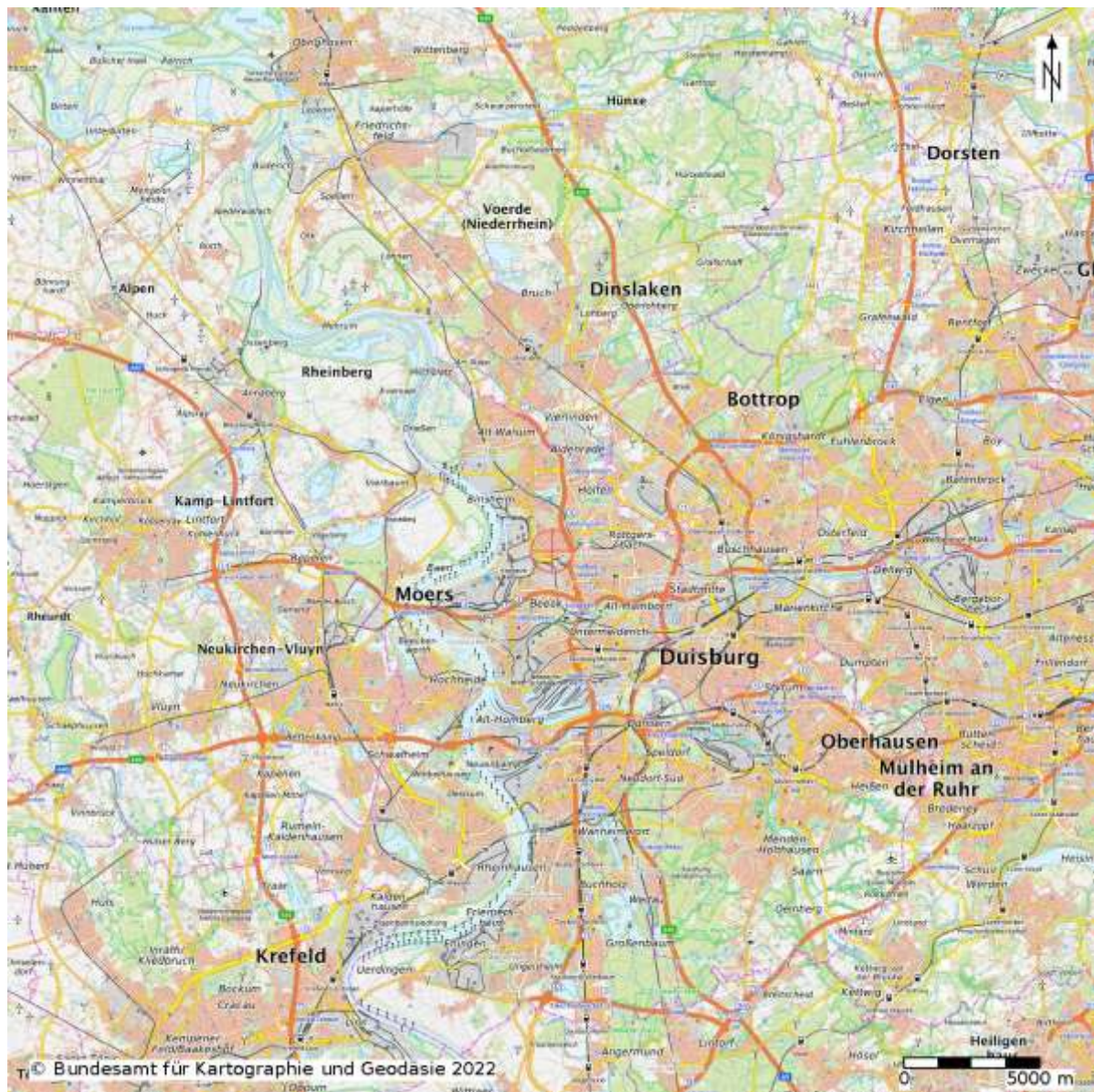


Bild 5: Schnitt / Quelle: Aufteilungsplan Grundakte

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

