

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: 28. Oktober 2024
Az.: **651 K 27-24**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit
einem überwiegend zu Wohnzwecken genutzten
Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 47169 Duisburg, Kaiser-Friedrich-Straße 29,
Roonstr. 69 und 71



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
15.10.2024 (überwiegend ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

818.000 €.

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	6
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
3	Grund- und Bodenbeschreibung	10
3.1	Lage	10
3.1.1	Großräumige Lage	10
3.1.2	Kleinräumige Lage	12
3.1.3	Beurteilung der Lage	15
3.2	Gestalt und Form	15
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	16
3.4	Privatrechtliche Situation	18
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	19
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	19
3.5.2	Bauplanungsrecht	19
3.5.3	Weitere künftige Entwicklung	20
3.5.4	Bauordnungsrecht	20
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	20
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	21
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	21
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	23
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	23
4.2	Wohn- und Geschäftshaus	23
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	23
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	23
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	24
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	24
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	25
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	25
4.2.5.2	Roonstraße 69 2.OG links	25
4.2.6	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	26
4.3	Bauzahlen	27
4.4	Nebengebäude	27
4.5	Außenanlagen	27
5	Ermittlung des Verkehrswerts	28
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	28
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	28

5.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	28
5.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	28
5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	29
5.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	29
5.1.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	29
5.2	Bodenwertermittlung	31
5.3	Ertragswertermittlung	33
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
5.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	33
5.3.3	Ertragswertberechnung	36
5.3.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	38
5.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	41
5.4.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	41
5.4.2	Zur Aussagefähigkeit des Verfahrensergebnisses	41
6	Verkehrswert	42
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	43
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	43
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	43
8	Verzeichnis der Anlagen	44

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Es handelt sich um ein überwiegend zu Wohnzwecken genutztes Wohn- und Geschäftshaus in Duisburg-Marxloh. Die Grundstücksgröße beträgt 598 m². Die aufstehenden Gebäude umfassen drei Hauseingänge mit insgesamt 18 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit (Kiosk) im Erdgeschoss. Zudem bestehen drei Garagen und vier Stellplätze. Das Objekt wurde im Jahr 1963 errichtet.

Die Mehrzahl der Wohnungen waren zum Besichtigungszeitpunkt vermietet.

Die gewerbliche Nutzfläche des Gebäudes bemisst sich auf ca. 87 m² und die Wohnfläche auf ca. 1102 m². Dies entspricht einem gewerblichen Anteil – bezogen auf die Mietfläche – von rd. 7 %..

Das Objekt wurde zum Wertermittlungsstichtag überwiegend von Mietern aus Südosteuropa und des Mittleren Ostens bewohnt und vermittelte bereits im Rahmen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten einen vernachlässigten Gesamteindruck.

Durch den Zwangsverwalter wurden erste wirksame Maßnahmen hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Verwaltung sowie erste Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.

Der allgemeine Bau- und Unterhaltungszustand der Immobilie ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Baujahr:

1963 gemäß Bauakte

Grundstücksgröße:

Zu bewertende Fläche: 598 m²

Nutz-/Wohnflächen:

Gewerbliche Nutzfläche: ca. 87 m²
Wohnfläche: ca. 1102 m²

Mietverhältnisse:

Siehe Abschnitt Ertragswertermittlung 5.3.3 „tatsächliche Mieten“.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

Folgende Eintragungen liegen vor:

1. Lfd. Nr. 1:

Ein Wegerecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Gemarkung Hamborn Flur 43 Nr. 137 (Band 53 Blatt 2097) nach Maßgabe der Bewilligung vom 9. November 1922 eingetragen am 4. Januar 1923

2. Lfd. Nr. 6

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

-Recht zur Errichtung und zum Betrieb einer Wärmeerzeugungsanlage nebst Betretungsrecht und Verzicht auf Wärmebezug von Dritten-

ThermoPlus GmbH, Duisburg

Bezug: Bewilligung vom 23. August 2002 (Notar: Dr. Rolf Thiele, Altdorf, Ur. Nr. 1183 T/2002).

Eingetragen am 19. September 2002.

3. Lfd. Nr. 10

Die **Zwangsverwaltung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 12.12.2023
(AZ: 651 L 1/23). Eingetragen am 04.01.2024.

4. Lfd. Nr. 11

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 01.07.2024
(AZ: 651 K 27/24). Eingetragen am 05.07.2024.

Baulastenverzeichnis:

Folgende Eintragung ist im Baulastenverzeichnis verzeichnet:
Zufahrtsbaulast für das Flurstück 178
Belastetes Flurstück 181
Begünstigtes Flurstück 178
Eintragung Blatt 10.228:

Altlastensituation:

kein konkreter Verdacht

Erschließungsbeiträge:

gezahlt

Wertermittlungsstichtag:

15.10.2024

Verkehrswert inkl. 5 % Sicherheitsab-
schlag:

818.000 €

Ertragswert:

861.000 €

Zubehör i. S. d. § 97 BGB:

nicht vorhanden

Verkehrswert / m² Mietfläche:

rd. 688 €/m²

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Wohn- und Geschäftshaus. Die Gebäude umfassen drei Hauseingänge.
Objektadresse:	Kaiser-Friedrich-Straße 29, Roonstr. 69 und 71 47169 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamborn, Blatt 4968, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hamborn-Nord, Flur 43, Flurstück 181, zu bewertende Fläche 598 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 10.09.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	Xxx 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.
Wertermittlungstichtag:	15.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungstichtag.
Qualitätstichtag:	15.10.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt. Die Besichtigungsmöglichkeiten waren stark eingeschränkt. Die

überwiegende Anzahl der Wohnungen sowie die Garagen waren nicht zugänglich. Teilweise wurde der Zutritt durch Mieter verweigert. Die Innenbesichtigung beschränkte sich auf die Treppenhäuser, die Keller, das Dachgeschoss inkl. Dachterrasse und die zum Zeitpunkt der Besichtigung leerstehende Wohnung Roonstraße 69 im 2. OG links.

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 darüber hinaus ergebenden Risiken (z. B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, abweichende Nutzflächen oder Raumaufteilungen, Instandhaltungsschäden oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Bietinteressenten und Drittverwender des Gutachtens zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen. Einem Erwerber wird vor einer Vermögensdisposition dringend eine Innenbesichtigung empfohlen.

Teilnehmer am Ortstermin:

- Frau xxx (Anwärterin beim AG Duisburg)
- Herr xxx (Vertreter der Zwangsverwaltung)
- Herr xxx (Mitarbeiter des Unterzeichners)
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Zwangsversteigerungsbeschluss** (Az. 651 K 27/24) vom 10.09.2024
- **Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch** von Hamborn, Blatt 4968 (Abdruck vom 09.07.2024)

Vom Zwangsverwalter wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- **Inbesitznahmebericht** vom 02.04.2024
- **Mietaufstellung**

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 15.03.2024 (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- © **Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- © **Daten des Grundstücksmarktberichts 2024** (Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2023) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – **Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW** – (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem **Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen**, (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
- Auszug aus dem GEOportal.NRW – **Umgebungsärmkartierung** – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – **Wohnlagenkarte** – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – **Neuaufstellung FNP** – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/neuaufstellungFNP/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – **Bebauungspläne** – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/>)
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg** bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten, Denkmalschutz und Erschließungskostensituation
- **Digitale Bauakten** der Stadt Duisburg ((**8 Bände, 1065 Seiten**)) mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- **Qualifizierter Mietspiegel 2024** für die Stadt Duisburg gemäß § 558d BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2024)
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins
- **Fotografische Aufnahmen** des Wertermittlungsobjekts

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die xxxx und xxxx 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 vom Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, ggf. ergänzt und für das vorliegende Gutachten verwendet.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 10.09.2024 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) eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, soll dies mitgeteilt werden
- c) sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- f) zum bestehen oder nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- g) Außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind
- h) ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen
- i) zum bestehen des Denkmalschutzes
- j) zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- k) einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- l) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Ein Gewerbebetrieb in Form eines Kiosks wird im Erdgeschoss durch Herrn Goliq geführt (Einzelheiten vergleiche Bericht des Zwangsverwalters).
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Zubehör ist nicht vorhanden
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind unbekannt
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind vorhanden. Es besteht eine Baulast zum Überfahren und Begehen. Der Auszug aus dem Baulastenverzeichnis ist dem Anhang beigelegt.
- f) Es besteht keine Wohnungsbindung
- g) Details sind dem Gutachten unter Punkt 3.9 „Derzeitige Nutzung“ zu entnehmen.
- h) Es besteht kein konkreter Altlastenverdacht.
- i) Es besteht kein Denkmalschutz.
- j) Es sind keine Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen vorhanden.
- k) Lage- und Gebäudeplan sind in der Anlage beigelegt
- l) Lichtbilder sind in der Anlage beigelegt

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 11.09.2024 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zum Stichtag befand sich das Objekt in der Zwangsverwaltung durch den gerichtlich bestellten Zwangsverwalter Herrn xxxx.

Angaben von Beteiligter oder Dritten werden grundsätzlich als richtig unterstellt – ihre Übernahme und Verwendung erfolgt nach dem Grundsatz 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 508.652 Einwohnern (Stand: 30.12.2023) 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 128.041 Einwohnern bei 25,2 %.

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 befand sich seit Rückgang des Bergbaus und der rohstoffverarbeitenden Schwerindustrie in einer finanziellen Krise. In der Vergangenheit waren regelmäßige Zuwendungen vom Bund und dem Land NRW nötig, was wiederum zu erheblichen Einsparungen in öffentlichen Bereichen führte und im Haushaltssicherungskonzept, unter der Aufsicht der Bezirksregierung, gipfelte. In den letzten Jahren ist jedoch eine positive finanzielle Entwicklung festzustellen. Unter anderem hat die Stadt Duisburg seit dem Jahr 2014 einen ausgeglichenen Haushalt und konnte aus dem Haushaltssicherungskonzept der Bezirksregierung entlassen werden. Die aktuellsten Haushaltszahlen des Geschäftsjahrs 2023 bestätigen den Trend. Das Geschäftsjahr 2023 konnte mit einem bilanziellen Überschuss von 115,7 Mio. Euro abgeschlossen werden und lies das Eigenkapital der Stadt auf 315,9 Mio. Euro ansteigen. Dies verschafft der Stadt für die Zukunft erhebliche Spielräume für kommunale Investitionen. Hinsichtlich der kommunalen Steuern für Grund und Gewerbe zählt Duisburg trotz der seit 2022 gesunkenen Gewerbesteuer von 520 % auf aktuell 505 % weiterhin zu einem der teuersten Standorte Deutschlands. Die Stadt befindet sich weiterhin 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. Thyssen-Krupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose wird von der Stadt Duisburg (Quelle: Stadt Duisburg; Stabstelle für Wahlen und Informationslogistik; Zuzug durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement; Artikel: „Die Duisburger Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035“) mit einer relativ konstanten Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 gerechnet. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unterstreicht die Prognose aus dem Jahr 2021. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im Juli 2024 rd. 12,7 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,6 % bzw. 6,0 %).

Mit Stand 2021 liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Duisburg mit 81,3 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 aktuellen Regionen-Ranking 2024 von der Firma IW-Consult, in Auftrag gegeben durch das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln, in denen alle 400 Kreise und kreisfreien Städte miteinander verglichen wurden, belegt Duisburg im Niveauranking den 398 Platz. Damit schneidet Duisburg, wie viele andere Ruhrgebietsstädte weiterhin sehr schlecht ab. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des trotz in den letzten Jahren leicht gesunken, aber weiterhin hohen Gewerbesteuerersatzes (z. Zt. 505%), der unterdurchschnittlichen Beschäftigungsrate bei Frauen, der hohen privaten Überschuldung der Haushalte und der Anzahl der Straftaten. Im Dynamik-Ranking zeigt sich wiederum ein anderes Bild. Hier steht Duisburg auf Platz 154 und konnte im Vergleich zur letzten Studie um 144 Plätze steigen. Dies ist auf die positiven Entwicklungen in den Bereichen Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt zurückzuführen. Hierbei ist besonders die erneute Senkung des Gewerbesteuerersatzes sowie das zukünftig hohe Arbeitskräfteangebot positiv in die Bewertung eingeflossen.

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

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. 11 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf befindet sich in etwa 25 km

Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich unmittelbar in der Nähe des Bewertungsobjektes auf der Kaiser-Friedrich-Straße (Linien 901, NE 1) und auf der Weseler Str. (Linien 903, NE 3)

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

903: Dinslaken Bf – DU-Walsum – Hamborn – Meiderich – Stadtmitte – Hochfeld – Wanheim – DU-Hüttenheim

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

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Der Ortsteil Marxloh liegt ca. 10 km nördlich der Duisburger Innenstadt im Stadtbezirk Hamborn, dem fünftgrößten Stadtbezirk Duisburgs, und verzeichnet eine Bevölkerungszahl von 22.010 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) in ca. 8.900 Haushalten. Der Ausländeranteil liegt mit 13.952 Bewohnern bei ca. 63,4 % und damit deutlich über dem Anteil des Stadtbezirks von 36,2 % und dem des gesamten Stadtgebietes mit 25,2 %. Die Quote der Wohnungsleerstände ist die Höchste des gesamten Stadtgebietes.

Die Stadtteilentwicklung Marxlohs wird nach wie vor maßgeblich durch die Montanindustrie bestimmt. Als „Ankunftsstadtteil“ leistet der Stadtteil wichtige Integrationsarbeit für die Gesamtstadt Duisburg. Direkt am westlich gelegenen Rheinufer erstrecken sich die Flächen der ThyssenKrupp 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 Schachtanlage Friedrich Thyssen 2/5.

Die Bundesautobahn A59 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 türkischstämmige 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. Dies wirkte sich deutlich auf alle Funktionsbereiche des Stadtteils Marxloh aus. Und die große Zahl desolaten Gebäudebestandes beeinflusste die nächste Phase der Stadtteilentwicklung.

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 56 % 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.

All dies stellt einen erneuten radikalen Umbruch der Bevölkerungsstruktur dar. Die bis in die 2000er Jahre erzielte Stabilisierung im Ankunftsstadtteil Marxloh wurde in dieser neuen Phase wieder zurückgeworfen. Es gibt massive sozialräumliche Problemlagen, städtebauliche Funktionsverluste und neue Versorgungsbedarfe in dem Ankunftsstadtteil, die es aufzufangen gilt. All dies stellt eine große Herausforderung dar für das Zusammenleben, für den Zusammenhalt im Stadtteil und für die Integration der neu Zugewanderten. Und es stellt in quantitativer und in qualitativer Hinsicht, neue Anforderungen an die (u. a. Bildungs-)Infrastruktur im Ortsteil.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch eine überwiegend 2-4 geschossige, geschlossene Wohnbebauung. Unmittelbar vor dem Hauseingang Kaiser-Friedrich-Straße 29 beginnt eine Fußgängerzone mit weitestgehend gewerblichen genutzten Einheiten in den Erdgeschosslagen. Es besteht ein deutlicher strukturell bedingter Leerstand.

Darüber hinaus wird der Gebietscharakter der näheren Umgebung durch ein Kirchengebäude im Kreuzungsbereich Kaiser Friedrich-Straße und Roonstraße geprägt

Das Gebiet entspricht einem Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO.

Beeinträchtigungen (**Anlage 5**):

Überdurchschnittliche Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung aufgrund der auf der Kaiser-Friedrich-Straße verlaufenden Straßenbahn wahrnehmbar.

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßenverkehr 24h
L-den < 55 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 17.10.2024)

Schienenverkehr 24h
L-den ab 65 bis 69 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Schiene, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 17.10.2024)

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Wohnlage (**Anlage 6**):

Entsprechend den Einstufungen der aktuellen Duisburger Wohnlagenkarte 2024 ist die Wohnlage als **einfach** zu beurteilen.

Sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Kirchen) sind in der Ortslage von Marxloh vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Der Ortsteil Marxloh ist aufgrund seiner strukturellen und sozialen Probleme immer wieder bundesweit im Fokus der Öffentlichkeit.

3.2 Gestalt und Form

Topografie:

Soweit erkennbar, ist das Grundstück eben.

Gestalt und Form:

Quadratisch geschnittenes Grundstück mit einem aufstehenden Baukörper in L-Form in Nordwest-Ausrichtung.

Straßenfront:
Roonstraße ca. 24,5 m
Kaiser-Friedrich-Straße ca. 24 m

mittlere Tiefe:

von der Roonstraße ca. 24 m

von der Kaiser-Friedrich-Straße ca. 24,5 m

<u>Grundstück</u>	<u>Größe:</u>
Flurst. Nr.: 181	598 m ²

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

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Roonstraße: öffentliche Straße

Kaiser-Friedrich-Straße: Fußgängerzone

Straßenausbau:

Roonstraße:

asphaltierte Fahrbahn; beidseitig plattierte Gehwege; Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind vorhanden

Kaiser-Friedrich-Straße:

Diese ist im Bereich des Bewertungsobjektes eine Fußgängerzone mit mittig eingelassenen Straßenbahnschienen und plattierten Gehwegen; Straßenbeleuchtungseinrichtungen, Kanalisation und Baumbestand sind vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

- elektrischer Strom
- Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss
- Gasanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Es bestehen Grenzbebauungen. Sonstige besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich) (**Anlage 7**):

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 17.10.2024]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich:

- Gasaustritt in Bohrungen

Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen der Stadt Duisburg vom 12.09.2024 besteht nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials für das Wertermittlungsobjekt kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenverunreinigungen einzustufen sind.

Hinweis zu siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in Oberböden

Bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte wurden für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten.

Das Flurstück 181 liegt in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus. Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten.

Unbeschadet dessen besteht bei der Gartennutzung die Möglichkeit, die Aufnahme von Schadstoffen aus Gründen der Vorsorge zu reduzieren. Die aktuellen Handlungsempfehlungen finden Sie unter www.duisburg.de/handlungsempfehlungen.

Bitte beachten Sie, dass eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen kann.

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit

In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebiets werden im Grundwasser die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS-Werte) der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für verschiedene Schadstoffe überschritten. Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofffahnen und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit und die bestehende Anzeigepflicht für die Bohrung von Gartenbrunnen bei der Unteren Wasserbehörde verwiesen. Das in Gartenbrunnen zur privaten Nutzung geförderte Grundwasser ist KEIN Trinkwasser und sollte grundsätzlich auch nicht zum Befüllen von Swimmingpools genutzt werden, da es im Gegensatz zur umfangreichen Überwachung des Leitungswassers keiner geregelten Kontrolle unterliegt.

Das Schreiben der Stadt Duisburg wurde dem Auftraggeber zur Akte überlassen.

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.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.12.2017 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

1. Lfd. Nr. 1:

Ein Wegerecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Gemarkung Hamborn Flur 43 Nr. 137 (Band 53 Blatt 2097) nach Maßgabe der Bewilligung vom 9. November 1922 eingetragen am 4. Januar 1923

2. Lfd. Nr. 6

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

-Recht zur Errichtung und zum Betrieb einer Wärmeerzeugungsanlage nebst Betretungsrecht und Verzicht auf Wärmebezug von Dritten-

ThermoPlus GmbH, Duisburg

Bezug: Bewilligung vom 23. August 2002 (Notar: Dr. xxx, Altdorf, Ur. Nr. 1183 T/2002).

Eingetragen am 19. September 2002.

3. Lfd. Nr. 10

Die **Zwangsverwaltung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 12.12.2023 (AZ: 651 L 1/23). Eingetragen am 04.01.2024.

4. Lfd. Nr. 11

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 01.07.2024 (AZ: 651 K 27/24). Eingetragen am 05.07.2024.

Anmerkung:

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

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.

Herrschervermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschervermerke eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
(Anlage 9)

Das Baulastenverzeichnis von Duisburg wurde vom Unterzeichner erfragt. Demnach besteht eine Eintragung in Form einer Zufahrtsbaulast für das Flurstück 178.

Bei der Zufahrtsbaulast wird sichergestellt, dass ein Grundstück über ein anderes Grundstück erreicht wird. Hierdurch wird sichergestellt, dass Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Krankenwagen, PKW der Anwohner auf das begünstigte Grundstück gelangen. Bei einer Überfahrlast darf die Zufahrt nicht bebaut oder durch Tore oder Türen eingeschränkt werden.

Aus Sicht des Unterzeichners hat die Baulast zum Bewertungsstichtag keinen messbaren Einfluss auf den Verkehrswert des gegenständlichen Grundstücks. Es wird aber darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Baulast um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung handelt, die auch für einen neuen Eigentümer gilt und grundsätzlich im Zwangsversteigerungsverfahren nicht untergeht.

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste der Stadt Duisburg konnte vom Unterzeichner zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht abgerufen werden.

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Bewertungsgrundstücks gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als **gemischte Bauflächen (M)** im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Hinweis:

Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) beauftragt. Dies wird als Projekt "Duisburg2027" umgesetzt. Im Vorentwurf dieses FNP nach Änderungen der Planzeichnungen 2024 nach Offenlage 2023 wird der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, weiterhin als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Wertermittlungsobjekt liegt weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) bzw. § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB (**unbeplanter Innenbereich**).

Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich richtet sich grundsätzlich nach der Eigenart der näheren Umgebung, die sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt.

Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegt nicht vor.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Wertermittlungsobjekt weder in ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung [§§ 45 ff. BauGB]) noch in städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff. BauGB) einbezogen ist.

3.5.3 Weitere künftige Entwicklung

Weitere künftige Entwicklung:

Künftige Änderungen des Grundstückszustandes, wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen, werden berücksichtigt, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsgrundstück in absehbarer Zeit betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und Kommunalplanung gibt keine Hinweise auf zukünftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

3.5.4 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauplänen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Brandschutzrechtliche und brandschutztechnische Vorschriften wurden ebenfalls nicht geprüft. Die vorliegende Wertermittlung setzt daher die formelle und materielle Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen voraus.

Anmerkung: Der Zwangsverwalter hat aufgrund des desaströsen Zustands der Balkone deren Nutzung durch die Mieter untersagt. Städtische Nutzungsuntersagungen liegen dem Unterzeichner während des Bearbeitungszeitraums des Gutachtens nicht vor.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand:

Gemäß der Anliegerbescheinigung über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge der Stadt Duisburg vom 13.09.2024 ist der Erschließungsbeitrag nach § 127 ff. BauGB für die derzeit vorhandene Erschließungsanlage "Kaiser-Friedrich-Straße und Roonstraße" bzgl. des Wertermittlungsgrundstücks gezahlt bzw. abgegolten.

Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) ist ebenfalls abgegolten.

Die Anliegerbescheinigung wurde der Auftraggeberin zur Akte überlassen. Bewertungstechnisch ist das Wertermittlungsgrundstück erschließungsbeitrags- und abgabefrei.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Angaben zu den privat- und öffentlich-rechtlichen Verhältnissen wurden, soweit nicht anders angegeben, online oder (fern-)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition über das Wertermittlungsobjekt eine schriftliche Bestätigung dieser Angaben bei der jeweils zuständigen Stelle einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit einem 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit drei Eingängen (Hausnummern). Es bestehen 18 Wohnungen, ein Ladenlokal, drei Garagen und 6 Stellplätze.

Die Vermietungssituation stellt sich gemäß Auskunft und Unterlagen des Zwangsverwalters, sowie nach Feststellungen im Ortstermin wie folgt dar:

Kaiser-Friedrich-Straße 29:

Ladenlokal:

Vermietet für eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 740,00 €, zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 10,- €/mtl. Mietbeginn konnte durch den Unterzeichner nicht festgestellt werden.

Wohnung EG:

Vermietet für eine monatlichen Kaltmiete in Höhe von 202,80 €, zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 51,95,- €/mtl. und einer Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 47,60 €/mtl. Mietbeginn konnte durch den Unterzeichner nicht festgestellt werden.

Wohnung 1. OG links:

Vermietet für eine monatlichen Kaltmiete in Höhe von 358,45 €, zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 161,23 €/mtl. Mietbeginn konnte durch den Unterzeichner nicht festgestellt werden.

Wohnung 1. OG rechts:

Vermietet für eine monatlichen Kaltmiete in Höhe von 386,00 €, zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 200,00 €/mtl. Mietbeginn war der 09.09.2022.

Wohnung 2. OG links:

Vermietet für eine monatlichen Kaltmiete in Höhe von 350,00 €, zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 150,00 €/mtl. und einer Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 75,00 €/mtl. Mietbeginn war der 15.09.2019.

Wohnung 2. OG rechts:

Vermietet für eine monatlichen Kaltmiete in Höhe von 469,00 €, zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 150,00 €/mtl. Mietbeginn konnte durch den Unterzeichner nicht festgestellt werden.

Wohnung 3. OG links:

Vermietet für eine monatlichen Kaltmiete in Höhe von 368,50 €, zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 166,43 €/mtl. und einer Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 75,00 €/mtl. Mietbeginn war der 01.10.2015.

Wohnung 3. OG rechts:

Vermietet für eine monatlichen Kaltmiete in Höhe von 470,00 €, zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 150,00 €/mtl. Mietbeginn konnte durch den Unterzeichner nicht festgestellt werden.

Roonstraße 69:

Wohnung EG links:

Vermietet für eine monatlichen Kaltmiete in Höhe von 370,00 €, zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 231,58,- €/mtl. und einer Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 305,00 €/mtl. Mietbeginn war der 01.01.2018.

Wohnung EG rechts:

Vermietet für eine monatlichen Kaltmiete in Höhe von 308,88 €, zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung in

Höhe von 75,00- €/mtl. und einer Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 170,41 €/mtl. Mietbeginn war der 01.01.2015

Wohnung 1. OG links:

Vermietet für eine monatlichen Kaltmiete in Höhe von 392,04 €, zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 203,44 €/mtl. und einer Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 182,70 €/mtl. Mietbeginn war der 01.12.2016.

Wohnung 1. OG rechts:

Vermietet für eine monatlichen Kaltmiete in Höhe von 490,00 €, zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 130,00 €/mtl. und einer Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 130,00 €/mtl. Mietbeginn war der 01.09.2023.

Wohnung 2. OG links:

Zum Zeitpunkt des Ortstermins leerstehend.

Wohnung 2. OG rechts:

Gemäß telefonischer Aussage der Zwangsverwaltung vom 22.10.2024 um 13:55 Uhr war diese Wohnung zum Zeitpunkt des Ortstermins leerstehend.

Wohnung 3. OG links:

Vermietet für eine monatlichen Kaltmiete in Höhe von 450,00 €, zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 100,00 €/mtl. und einer Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 125,00 €/mtl. Mietbeginn war der 15.09.2022.

Wohnung 3. OG rechts:

Vermietet für eine monatlichen Kaltmiete in Höhe von 350,00 €, zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 80,00 €/mtl. und einer Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 80,00 €/mtl. Mietbeginn war der 01.11.2017.

Roonstraße 71:

Wohnung 1. OG:

Vermietet für eine monatlichen Kaltmiete in Höhe von 257,30 €, zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 143,92,- €/mtl. und einer Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 74,00 €/mtl. Mietbeginn war der 01.07.1994.

Wohnung 2. OG:

Vermietet für eine monatlichen Kaltmiete in Höhe von 350,00 €, zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 100,00- €/mtl. und einer Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 265,81 €/mtl. Mietbeginn konnte durch den Unterzeichner nicht festgestellt werden.

Wohnung 3. OG:

Vermietet für eine monatlichen Kaltmiete in Höhe von 350,00 €, zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 90,00 €/mtl. und einer Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 352,32 €/mtl. Mietbeginn war der 01.11.2017.

Garage 1. rechts neben der Hauseingangstür Roonstraße 71:

Vermietet an einen Wohnungsmieter. Der Mietzins ist in der Wohnungsmiete inkludiert.

Garage 2. links neben der Einfahrt:

Wird aktuell durch den Zwangsverwalter als Abstellfläche der Mülltonnen verwendet.

Garage 3. im Hof:

Vermietungssituation ungeklärt. Zuletzt vermietet an den Bewohner der DG Wohnung der Kaiser-Friedrich-Straße 29. Da für diese Räumlichkeiten keine Wohngenehmigung vorliegt, wurde die Wohnung durch den Zwangsverwalter geräumt.

Stellplätze im Hof:

TLw, an die Wohnungsmieter vermietet/überlassen. Die Mietzinsen sind in der Wohnungsmiete inkludiert.

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 Wohn- und Geschäftshaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein auf einem Eckgrundstück errichtetes, zweiseitig angebautes, viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Kiosk im Erdgeschoss (rd. 7% gewerblicher Anteil an der Mietfläche); Unterkellerung vorhanden, Satteldach mit tlw. ausgebautem Dachgeschoss; einseitig abgewalmte Konstruktion
Baujahr:	1963 (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor. Größere energische Maßnahmen wurden bisher nicht ausgeführt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude Kaiser-Friedrich-Straße 29 ist barrierefrei. Die Zugänge zu den Gebäuden Roonstraße 69 und 71 sind nicht barrierefrei.
Außenansicht:	Fassade ist straßenseitig aus Spaltklinker; Rückseitige Fassade ist glatt verputzt und weitestgehend ungestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Insgesamt umfasst das Gebäude mit drei Hauseingängen 18 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit, drei Garagen und vier Stellplätzen. Im Dachgeschoss des Hauses Kaiser-Friedrich-Straße 29 befinden sich genehmigte Aufenthaltsräume. Ein Wohnnutzung ist nicht genehmigt. Die genauen Raumaufteilungen der Einheiten sind den in der Anlage beigelegten Pläne zu entnehmen.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	Kellerboden aus Beton mit Zementestrich; Kellerwände in Teilflächen verputzt; Nutzung der Kellerräume als Abstellräume,
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppen aus Stahlbeton mit Kunststeinbelag; Treppengeländer aus Metall mit Kunststoffhandlauf; Treppenhauswände sind glatt verputzt und mit einem Öllandstrich versehen
Hauseingangsbereich:	1. Kaiser-Friedrich-Straße 29 zurückliegende ebenerdige Hauseingangstüre aus Holz mit Briefkastenschlitzen; Hauseingangsbereich gefliest und angrenzend an das Verkaufsfenster des Kiosks; Klingeltafel mit Gegensprechfunktion (defekt); 2. Roonstraße 69 Hauseingangstüre aus Holz mit Lichtausschnitt und einer Differenzstufe; Klingeltafel 3. Roonstraße 71 Hauseingangstüre aus Holz mit Lichtausschnitt und einer Differenzstufe; Klingeltafel; Briefkastenschlitze
Dach:	Satteldachkonstruktion beziehungsweise einseitig abgewalmte Konstruktion mit Ziegeleindeckung; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech (gemäß Inbesitznahmebericht des ZV sind diese defekt und zeitnah zu erneuern); "Hofraum" auf dem Dach mit Bitumenbahneindeckung; vier gemauerte Kaminöpfe

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	baujahrs- und wohnungstypische Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen je Raum;
Heizung:	Zentralheizung mit Gasbefuerung. Diese wurde gemäß den Unterlagen der Sparkasse Duisburg im Jahr 2010 erneuert. Es gibt Hinweise auf eine mögliche Wärmebereitstellung durch die Thermoplus GmbH (Contracting Modell) aufgrund der Eintragung einer Grunddienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs aus dem Jahr 2002. Auf Nachfrage des Unterzeichners beim Zwangsverwalter konnte kein Wärmecontractingvertrag vorgelegt werden. Des Weiteren wird laut Aussage der Zwangsverwaltung aktuell keine Zahlung an ein Contracting-Unternehmen geleistet. Die Eigentumssituation konnte daher nicht vom

Unterzeichner abschließend geklärt werden.

Einem Erwerber bzw. Drittverwendern des Gutachtens wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition eine eindeutige Klärung empfohlen.

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); "Kölner Lüftung" in innenliegenden Bädern

Warmwasserversorgung: tlw. Durchlauferhitzer; tlw. über Gasetagenheizungen

Hinweis:

Gemäß Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters wurden die Gaszähler der Etagenheizungen zur Warm-Wasser-Versorgung aufgrund Ermangelung an Zahlungen demontiert. Hiernach wird die Warm-Wasser-Versorgung weitestgehend durch unterdimensionierte und nicht spritzwassergeschützte Durchlauferhitzer ermöglicht. Nach telefonischer Rücksprache mit der Zwangsverwaltung am 22.10.2024 um 13:55 Uhr sind die Durchlauferhitzer teilweise zurückgebaut und wieder durch Gasetagenheizungen ersetzt worden. Welche Wohnungen durch Gasetagenheizungen und ob und wenn ja welche Wohnungen weiterhin durch Durchlauferhitzer mit Warm-Wasser versorgt werden, war für den Unterzeichner aufgrund der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit nicht möglich festzustellen.

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Innenbesichtigungsmöglichkeit beschränkte sich auf die Wohnung 2.OG links in der Roonstraße 69. Gemäß Aussage des Vertreters des Zwangsverwalters, kann diese Wohnung als exemplarisches Beispiel für eine durchschnittliche Wohnung im Gebäude herangezogen werden.

4.2.5.2 Roonstraße 69 2.OG links

Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, PVC

Wandbekleidungen: überwiegend tapeziert und tlw. gestrichen

Deckenbekleidungen: tlw. tapeziert und gestrichen;
tlw. abgehängte Paneelen;
tlw. mit Styroporplatten beklebt

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen

Türen: Wohnungseingangstür:
aus Holz

Zimmertüren:
einfache Türen, aus Holz (weitestgehend beschädigt)

sanitäre Installation: Das Badezimmer ist deckenhoch gefliest. Sanitäre Installationen in Form von

- Einbauwanne
- Waschtisch mit Einhebelmischbatterie
- Stand-WC mit Druckspüler

Die sanitären Installationen sind überaltert. Die Entlüftung erfolgt über eine "Kölner Lüftung".

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

wirtschaftliche Wertminderungen: Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand

4.2.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

werthaltige Bauteile: keine vorhanden

werthaltige Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: durchschnittlich

Bauschäden und Baumängel:

- Feuchtigkeitsschäden an der straßenseitigen Fassade im Sockelbereich
- Erhebliche Feuchtigkeitsschäden an den rückseitigen Balkonen; aufgrund unklarer Standsicherheit wurde deren Nutzung durch den Zwangsverwalter untersagt
- offenliegende Kabel und nicht fachgerechte Verkabelungen im Keller
- stellenweise schadhaftes Dach; beschädigte Dachrinnen mit Bewuchs und beschädigten Fallrohre
- gem. Aussage der Zwangsverwaltung diverse Schäden innerhalb der Wohnungen (vgl. Bericht Zwangsverwalter)
- defekte Klingelanlage an der Kaiser-Friedrich-Straße 29
- erhebliche Rissbildungen und Putzabplatzungen an der rückseitigen Fassade
- Gemäß Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters löchrige Abwasserleitungen im Haus Roonstraße 69 mit bereits mehrfachem Rückstau von fäkalienhaltigem Wasser in Wohnungen. Versicherungsfrage ungeklärt. Gemäß telefonischer Auskunft der Zwangsverwaltung ist das Problem behoben worden. Seitdem kam es zu keinem weiteren Rückstau in den Wohnungen.

Sonstiges:

- Sperrmüll im Kellergeschoss

wirtschaftliche Wertminderungen: Nicht bekannt

Allgemeinbeurteilung: Durch den Zwangsverwalter wurden erste wirksame Maßnahmen hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Verwaltung sowie erste Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.

Der allgemeine Bau- und Unterhaltungszustand der Immobilie ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Die Marktgängigkeit vergleichbarer Objekte ist unterdurchschnittlich. Aufgrund der Mieterstruktur kann von einem erhöhten Verwaltungsaufwand und einem erhöhten Mietausfallrisiko ausgegangen werden.

4.3 Bauzahlen

Bauzahlen:

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächen wurden der Flächenberechnung, welche im Zuge der Bestandsaufnahme am 04.07.2018 erstellt und dem Unterzeichner durch die Sparkasse Duisburg zur Verfügung gestellt wurden, entnommen. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Einem Erwerber wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein Aufmaß empfohlen.

Außenmaße Kaiser-Friedrich-Straße 29

- ca. 13 m x ca. 12 m

Außenmaße Roonstraße 69 und 71

- ca. 25,5 m x ca. 10,5 m

Geschossfläche (wertrelevant):

ca. 2300 m²

Das Grundstück ist baulich intensiv ausgenutzt. Bei der anrechenbaren Grundstücksgröße von 598 m² beträgt die (boden-)wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) = 3,85

Wohn- und Nutzfläche(n):

Wohnfläche:	ca. 1102 m ²
Nutzfläche:	ca. 87 m ²

4.4 Nebengebäude

Keine vorhanden.

4.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen
- Pflasterungen
- Zufahrt aus Beton

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). 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).

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.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- 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) **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 **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

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 abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

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 Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 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 Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.1.2.2 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. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

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 und es stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV) 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 bebauten 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.

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Kaiser-Friedrich-Straße Höhe Hs. Nr. 35 --- (344602/5708292)--- Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbe) **150 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2 - 4
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	3,85
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	4
Grundstücksfläche (f)	=	598 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	25 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.10.2024 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)	=	150,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	15.10.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Kaiser-Friedrich-Straße Höhe Hs. Nr. 35--- (344602/5708292)--- Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbe	vergleichbar	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	150,00 €/m ²
GFZ	1,2	3,85	× 1,39	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	598	× 1,00	
Vollgeschosse	2 - 4	4	× 1,00	
Tiefe (m)	30	25	× 1,00	

vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	208,50 €/m²	
---	----------	-------------------------------	--

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	208,50 €/m²	
Fläche	×	598 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	124.683,00 € <u>rd. 125.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 15.10.2024 rd. **125.000 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

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

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den 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 bebautes 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) 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.

5.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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)

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 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)

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)

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). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

5.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	An- zahl (Stck.)	marktgüblich erzielbare Nettokalt- miete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Kaiser-Friedrich-Str. 29	1	Laden EG	86,61		8,54	739,65	8.875,80
	2	Wohnung EG links	40,83		6,14	250,70	3.008,40
	3	Wohnung 1.OG links	68,31		5,84	398,93	4.787,16
	4	Wohnung 1.OG rechts.	54,71		5,94	324,98	3.899,76
	5	Wohnung 2.OG links.	68,31		5,84	398,93	4.787,16
	6	Wohnung 2.OG rechts	54,71		5,94	324,98	3.899,76
	7	Wohnung 3.OG links.	68,31		5,84	398,93	4.787,16
	8	Wohnung 3.OG rechts	54,71		5,94	324,98	3.899,76
Roonstraße 69	9	Wohnung EG links	66,46		5,84	388,13	4.657,56
	10	Wohnung EG rechts	51,21		5,94	304,19	3.650,28
	11	Wohnung 1.OG links	66,26		5,84	386,96	4.643,52
	12	Wohnung 1.OG rechts	61,04		5,88	358,92	4.307,04
	13	Wohnung 2.OG links	66,26		5,84	386,96	4.643,52
	14	Wohnung 2.OG rechts	61,04		5,88	358,92	4.307,04
	15	Wohnung 3.OG links	66,26		5,84	386,96	4.643,52
	16	Wohnung 3.OG rechts	61,04		5,88	358,92	4.307,04
Roonstraße 71	17	Wohnung 1.OG	63,49		5,84	370,78	4.449,36
	18	Wohnung 2.OG	64,44		5,84	376,33	4.515,96
	19	Wohnung 3.OG	64,44		5,84	376,33	4.515,96
	20	Garage 1		1	50,00	50,00	600,00
	21	Stellplätze Hinterhof		4	20,00	80,00	960,00
	22	Plakatwerbung Hauswand Roonstr. 69		2	25,00	50,00	600,00
	23	Garage 3 Hof		1	50,00	50,00	600,00
Summe			1.188,44	8		7.445,48	89.345,76

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		89.345,76 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	25.715,52 €
jährlicher Reinertrag	=	63.630,24 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,75 % von 125.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	4.687,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	58.942,74 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×	13,896
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	819.068,22 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	125.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	944.068,32 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	944.068,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	82.777,30 €
Ertragswert	=	861.291,02 €
	rd.	861.000,00 €

5.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- und Nutzflächen

Die angegebenen Flächen wurden anhand der Flächenaufstellungen aus der Bestandsaufnahme für die Sparkasse Duisburg ermittelt und mit veralteten und im Detail abweichenden Grundrissen überschlägig plausibilisiert. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden. Sie sind nicht geeignet für ein späteres Mieterhöhungsverlangen.

Rohertrag

Die tatsächlich erzielte Nettokaltmiete weicht um rd. 9100 € / Jahr von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab. Dies ist überwiegend in den leerstehenden Wohnungen im 2.OG links und 2.OG rechts in der Roonstraße 69 begründet. Gemäß Aufstellung des Zwangsverwalters befinden sich die ein kommenden Nettokaltmieten, abgesehen von kleineren Ausreißern, weitestgehend im Rahmen des örtlichen Mietspiegels für vergleichbaren Wohnraum. Daher wird als Basis für die Ermittlung des Rohertrags die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete herangezogen.

Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel 2024 (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2024) der Stadt Duisburg abgeleitet. Beim Mietspiegel 2024 für das Stadtgebiet Duisburg handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558c und 558d BGB.

Auf Grund der unterschiedlichen Größen und Ausstattungsmerkmale wurde der marktübliche Mietzins für jede Wohnung einzeln über den Online-Rechner qualifizierter Mietspiegel für Duisburg 2024 (Quelle: <https://omsp.analyse-konzepte.de/duisburg/>) ermittelt.

Die in der Ertragswertermittlung angesetzten marktüblichen Mieten befinden sich jeweils im mittleren Bereich der Spanne.

Unter Berücksichtigung der Art, Lage, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und energetischen Eigenschaften, hält der Unterzeichner diese Ansätze für marktüblich.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	18 Whg. × 420,00 €	7.560,00 €
	Garagen/Stellplätze (Gar.)	6 Gar. × 46,00 €	276,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	284,27 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1.001,71 m² × 13,80 €/m²	13.823,60 €
	Garagen/Stellplätze (Gar.)	6 × 100,00 €	600,00 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	86,61 m² × 13,80 €/m²	1.195,22 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		1.597,40 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag		379,03 €
Summe			25.715,52 €

Dies entspricht in Bezug auf den jährlichen Rohertrag, einem Bewirtschaftungskostenanteil i. H. v. 28,95 %.

Die Ansätze erfolgen modellkonform. Der erhöhte Verwaltungsaufwand sowie das erhöhte Mietausfallrisiko werden in einem erhöhten Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

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

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 2024 (S. 51) folgenden Liegenschaftszins:

Grundstücksmarktbericht der Stadt Duisburg 2024

51

5.2.1.2 Mehrfamilienhäuser

Für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil bis 20 % ([teilweise] vermietete als auch unvermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer geschlossen werden.

Datenbasis	2023
Anzahl der Fälle	52
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	≤ 15
Liegenschaftszinssatz	2,4 %
Standardabweichung	± 1,8

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	28 Jahre	± 7 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.070 Euro / m ²	± 303 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	16,1	± 3,8
Kaufpreis / Sachwert	0,98	± 0,32
Wohnfläche	397 m ²	± 164 m ²
Nettokaltmiete (Wohnungen) ¹	5,72 Euro / m ²	± 0,71 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	30,4 %	± 4,3
Anzahl der Einheiten im Gebäude	6	± 2
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	251 Euro / m ²	± 92 Euro / m ²

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

Vor dem Hintergrund

- der einfachen Wohnlage in Verbindung mit lagetypischen Bodenwert,
- der vergleichbaren Restnutzungsdauer
- der aktuellen Marktsituation für vergleichbare Objekte
- sowie der Mieterstruktur

hält der Unterzeichner **im vorliegenden Fall** einen im Vergleich zum durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz erhöhten objektspezifische Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV) in Höhe von **3,75 %** für angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern liegt in der Regel zwischen 60 und 90 Jahren, abhängig vom Gebäudetyp und der Ausstattung. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg setzt in seinem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Ermittlung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung durchgeführter oder zeitnah durchzuführender wesentlicher Modernisierungsmaßnahmen, wird die Vorgehensweise gemäß Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW – Stand: 11.07.2017 mit redaktionellen Anpassungen (Juni 2018) – angewendet. Im vorliegenden Fall wird dem Gebäude 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.
Baumängel und Bauschäden	-70.777,30 €
• Sanierung der Regenrinnen und Fallrohre gem. vorliegendem Angebot	-30.777,30 €
• Balkonsanierungen	-40.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-12.000,00 €
• Reparatur Klingelanlage	-2.000,00 €
• Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen an der Fassade	-10.000,00 €
Summe	-82.777,30 €

Erläuterungen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen**1. Baumängel und Bauschäden****a) Sanierung Regenrinnen und Fallrohre:**

Gemäß vorliegendem Angebot vom 15.03.2024 im Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters, beträgt die zeitnah auszuführende Reparatur 30.777,30 €.

5.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.4.2 Zur Aussagefähigkeit des Verfahrensergebnisses

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in den Ertragswert einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Ertragswert beträgt **861.000 €**.

6 Verkehrswert

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 nur stark eingeschränkt von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der tatsächlichen Grundrissgestaltung und Nutzflächen 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 5 % als angemessen erachtet. Damit ergibt sich für die Schätzung des Verkehrswerts folgender Sicherheitsabschlag:

Ausgangswert:	861.000 €
Sicherheitsabschlag 5 %:	- 43.050 €
	<u>817.950 €</u>
	<u>rd. 818.000 €</u>

Der **Verkehrswert** für das mit drei Mehrfamilienhäusern mit tlw. gewerblicher Nutzung im EG bebaute Grundstück in 47169 Duisburg, Kaiser-Friedrich-Straße 29, Roonstr. 69 und 71

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamborn	4968	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn-Nord	43	181

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.10.2024 mit rd.

818.000 €

in Worten: achthundertachtzehntausend 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 28. Oktober 2024



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

ImmoWertA

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

GEG:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2024

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Fotodokumentation
- Anlage 02: Ungeprüfte Bauzeichnungen und Flächenberechnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 03: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 04: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 05: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW
- Anlage 06: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte
- Anlage 07: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW
- Anlage 08: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)
- Anlage 09: Baulasteintragung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 32



Bild 1: Vorderansicht



Bild 2: Vorderansicht Kaiser-Friedrich-Straße 29

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 32



Bild 3: Vorderansicht Kaiser-Friedrich-Straße 29



Bild 4: Umgebungsansicht (Kaiser-Friedrich-Straße)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 32



Bild 5: Umgebungsansicht (Roonstraße)



Bild 6: Umgebungsansicht (Kreuzung Kaiser-Friedrich-Straße und Roonstraße)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 32



Bild 7: Hauseingangstür Kaiser-Friedrich-Straße 29



Bild 8: Hauseingangstür Roonstraße 69

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 32



Bild 9: Hauseingangstür Roonstraße 71



Bild 10: Hofdurchfahrt

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 32



Bild 11: Rückansicht



Bild 12: Rückansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 32



Bild 13: Rückansicht mit Ansicht auf Garage Nr. 3



Bild 14: Garage Nr. 1

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 32



Bild 15: Garage Nr. 2; umgenutzt zum Mülltonnenstellplatz



Bild 16: Eingang zum Haus Kaiser-Friedrich-Straße über den Hof

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 32



Bild 17: Hauseingangstür Kaiser-Friedrich-Straße von innen



Bild 18: Treppenhaus Kaiser-Friedrich-Straße

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 32



Bild 19: Treppenhaus Kaiser-Friedrich-Straße



Bild 20: Kameras im Treppenhaus Kaiser-Friedrich-Straße (nicht mehr in Betrieb)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 32



Bild 21: Tür zum Keller Kaiser-Friedrich-Straße

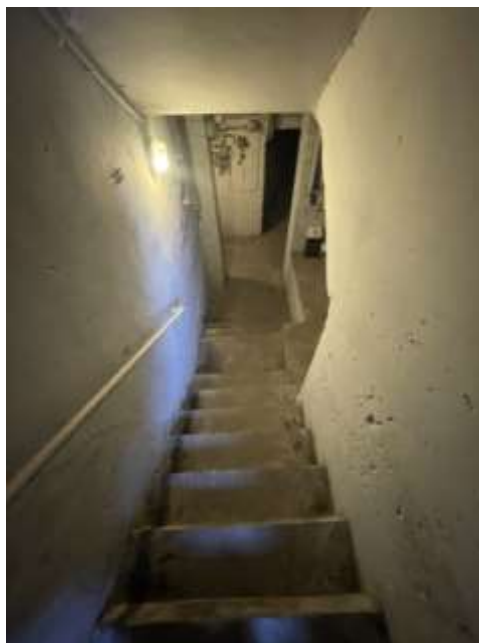


Bild 22: Kellertreppe Kaiser-Friedrich-Straße

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 32



Bild 23: Gasanschlüsse Kaiser-Friedrich-Straße



Bild 24: Keller Kaiser-Friedrich-Straße 29

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 32



Bild 25: Fahrradkeller Kaiser-Friedrich-Straße



Bild 26: Zählerkasten Kaiser-Friedrich-Straße

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 32



Bild 27: Keller Kaiser-Friedrich-Straße

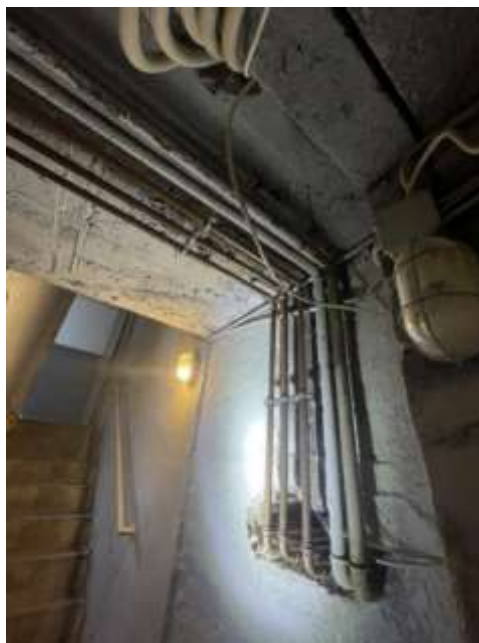


Bild 28: Keller Kaiser-Friedrich-Straße

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 32



Bild 29: Treppenhaus 1.OG Kaiser-Friedrich-Straße



Bild 30: Treppenhaus 2.OG Kaiser-Friedrich-Straße

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 16 von 32



Bild 31: Treppenhaus 3.OG Kaiser-Friedrich-Straße



Bild 32: Terrassenfläche auf dem Dach

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 17 von 32



Bild 33: Dach



Bild 34: Hofansicht vom Dach

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 18 von 32



Bild 35: Ansicht Dachüberstand



Bild 36: Dachfläche mit Wasseransammlung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 19 von 32



Bild 37: Ansicht Dach



Bild 38: Ansicht Dach

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 20 von 32



Bild 39: Putzschaden im Hausflur Roonstraße 69

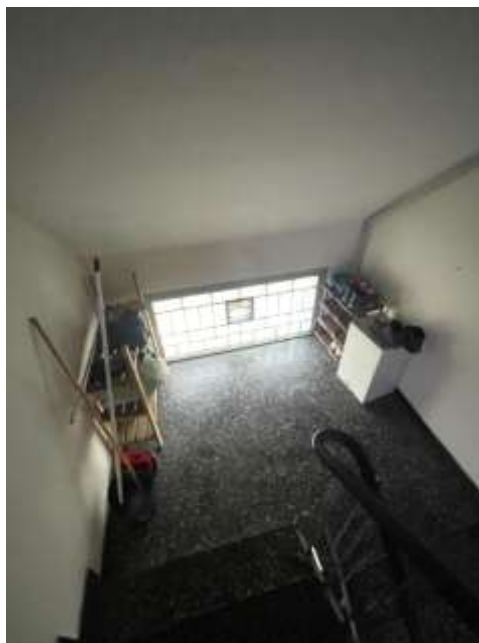


Bild 40: Treppenhaus Roonstraße 69

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 21 von 32



Bild 41: Treppenhaus Roonstraße 69



Bild 42: Beispielhafter Zählerschrank Roonstraße 69

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 22 von 32



Bild 43: Küche Wohnung Roonstraße 69 2.OG links



Bild 44: Zimmer Wohnung Roonstraße 69 2.OG links

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 23 von 32



Bild 45: Zimmer Wohnung Roonstraße 69 2.OG links



Bild 46: Zimmer Wohnung Roonstraße 69 2.OG links

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 24 von 32



Bild 47: Ansicht Wohnung Roonstraße 69 2.OG links



Bild 48: Abstellkammer Wohnung Roonstraße 69 2.OG links

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 25 von 32



Bild 49: Badezimmer Wohnung Roonstraße 69 2.OG links



Bild 50: Abstellkammer Wohnung Roonstraße 69 2.OG links

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 26 von 32



Bild 51: Feuchtigkeitsmerkmale in der Wohnung Roonstraße 69 2.OG links



Bild 52: Briefkästen Roonstraße 69

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 27 von 32



Bild 53: Keller Roonstraße 69



Bild 54: Keller Roonstraße 69

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 28 von 32



Bild 55: Keller Roonstraße 69



Bild 56: Heizung Roonstraße 69

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 29 von 32



Bild 57: Keller Roonstraße 69



Bild 58: Keller Roonstraße 69

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 30 von 32

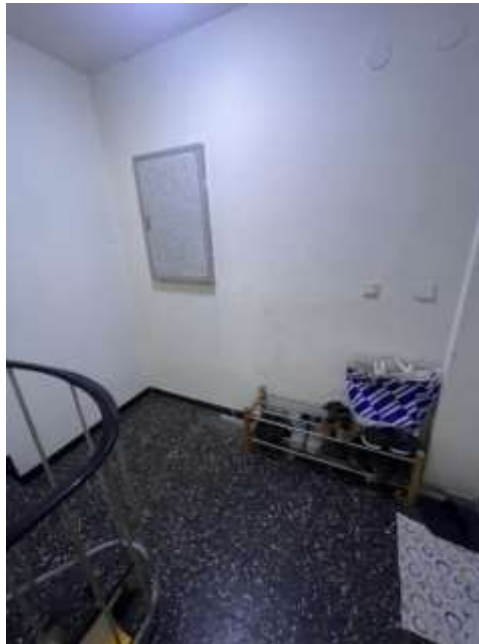


Bild 59: Treppenhaus Roonstraße 71



Bild 60: Treppenhaus Roonstraße 71

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 31 von 32



Bild 61: Treppenhaus Roonstraße 71



Bild 62: Treppenhaus Roonstraße 71 mit Brandlasten

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 32 von 32



Bild 63: Dachgeschoss Roonstraße 69

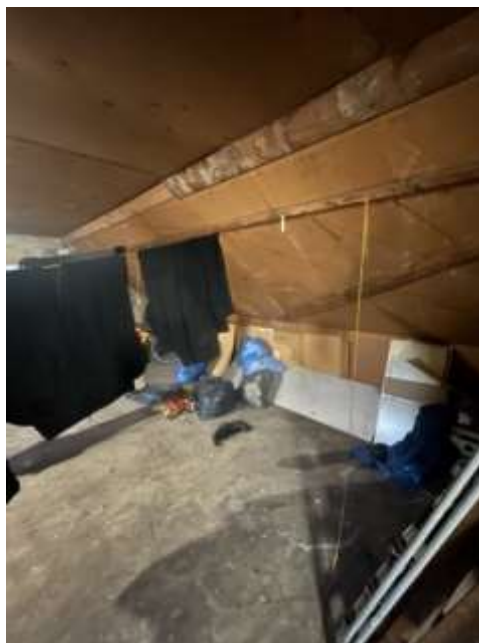


Bild 64: Dachgeschoss Roonstraße 69

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

Seite 1 von 11

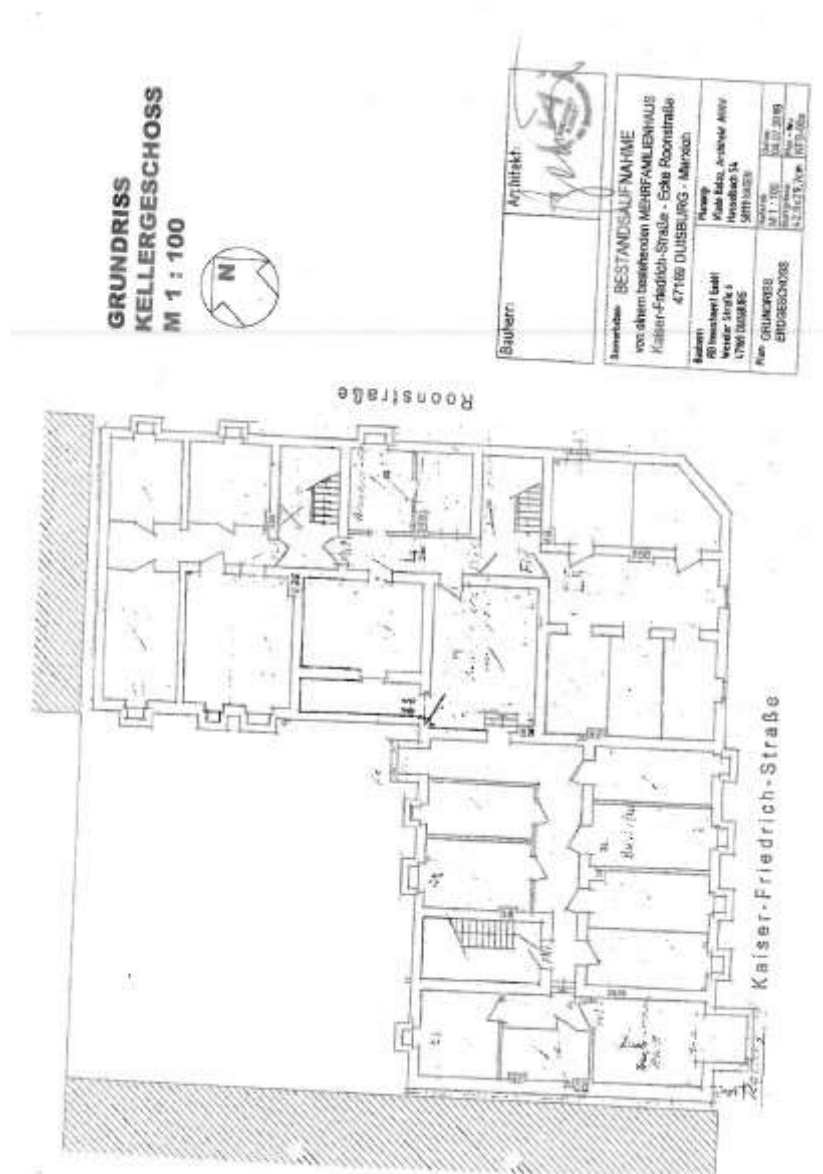


Bild 1: Grundriss KG

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

Seite 2 von 11



Bild 2: Grundriss EG

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

Seite 3 von 11



Bild 3: Grundriss 1.OG

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

Seite 4 von 11



Bild 4: Grundriss 2.OG

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

Seite 5 von 11

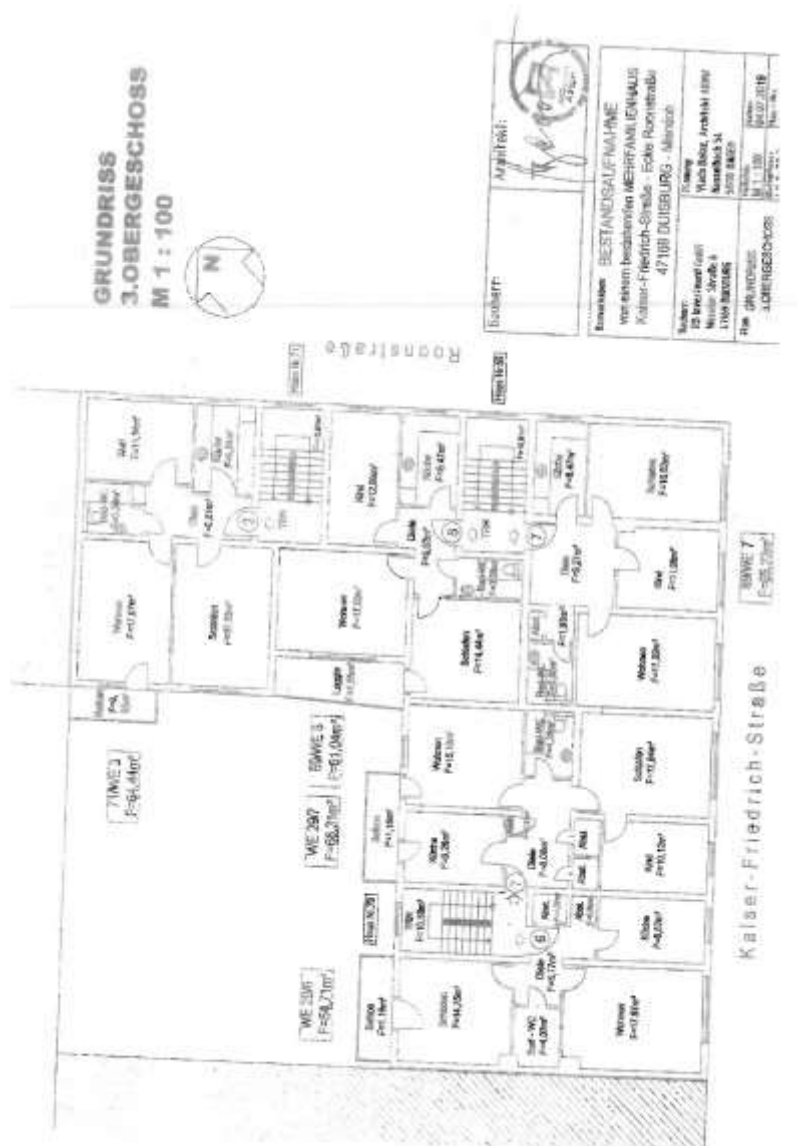


Bild 5: Grundriss 3.OG

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

Seite 6 von 11

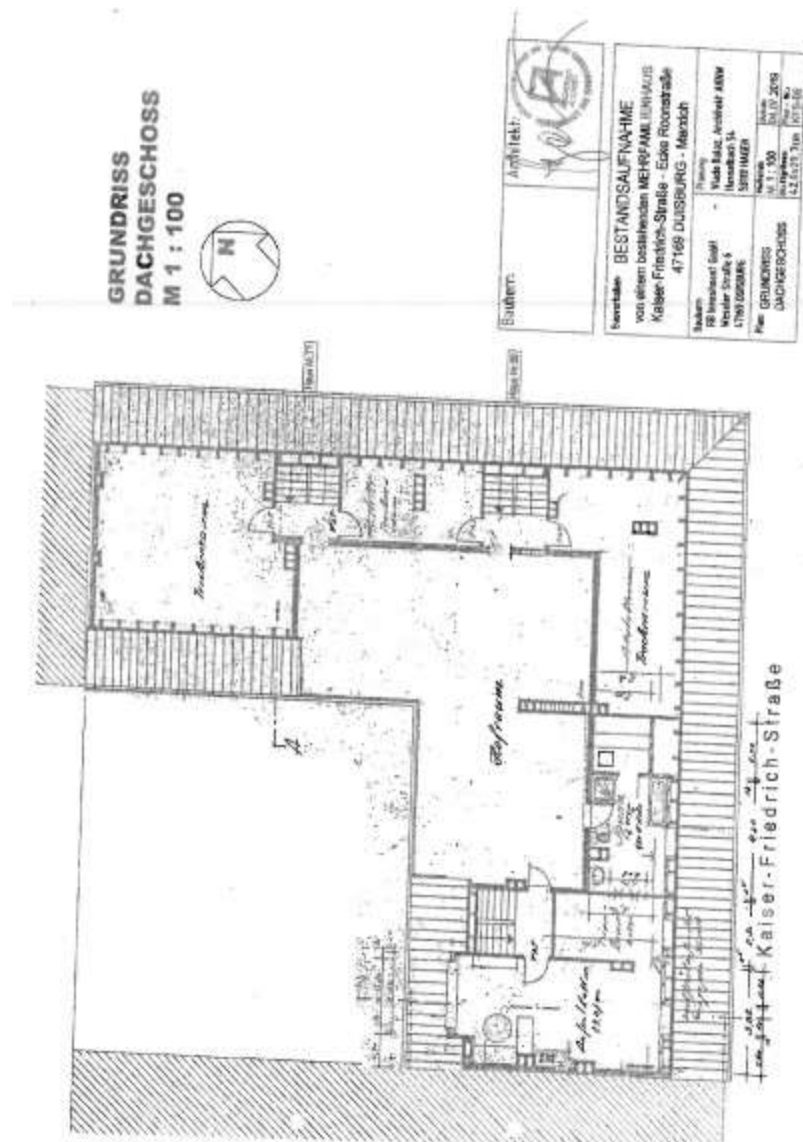


Bild 6: Grundriss DG

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

Seite 7 von 11



Bild 7: Schnitt A-A

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

Seite 8 von 11

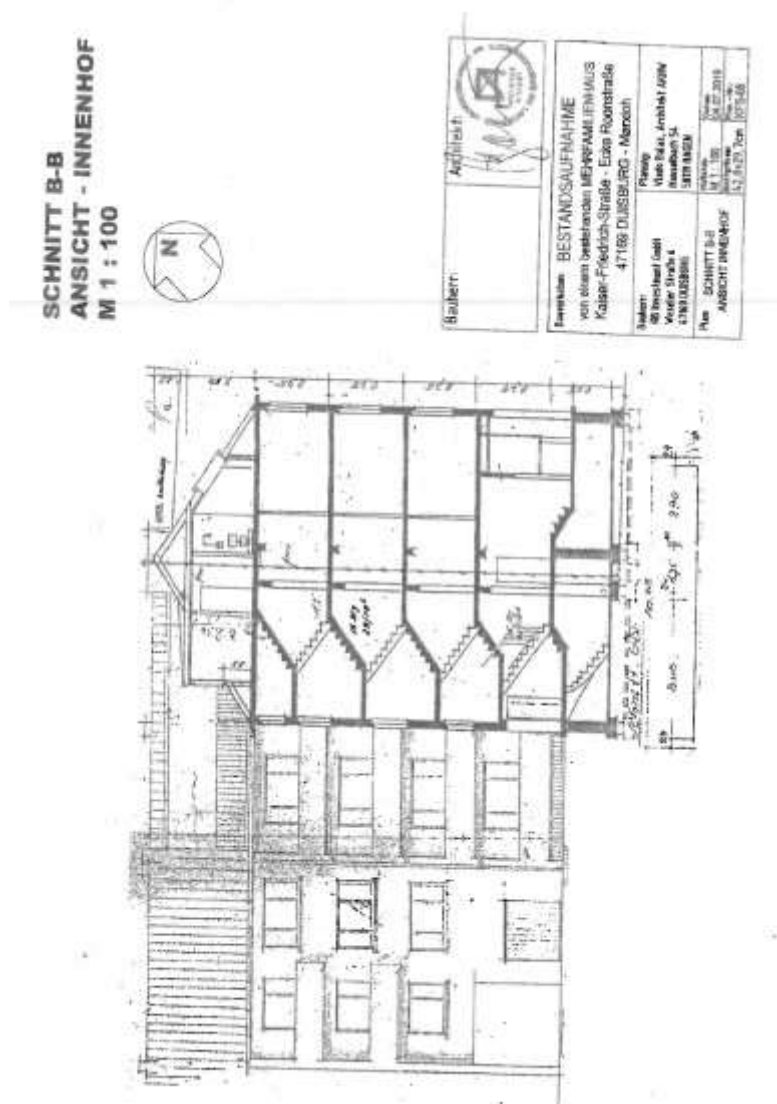


Bild 8: Schnitt B-B

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

Seite 9 von 11

[illegible]

Bild 9: Flächenberechnung 1

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

Seite 10 von 11

BESTANDSAUFNAHME von einem MEHRFAMILIENHAUS					Stand: Blatt 25
Kaiser-Friedrich-Str. 29 - Roomstr. 88, 71 - 47189 DUISBURG					04.07.2008
Bauherr: RE Immobilien GmbH					
Vorbereitet von: Vito BALAZ, Architekt AG					
Hessenstr. 14 - 46119 HAGEN					
NUTZ- und WOHNFLÄCHENBERECHNUNG nach WoFlV (2003)					"Nr. 89"
Geschoss - Weg	Raumbezeichnung	Verkaufst.	Nutzfläche	Wohnfläche	Summe in m²
Haus Nr. 89					
Erdschosse					
	1. Geschoss mit Haupttr.	10,81			
Wohnung 1					
	Wohn			8,80	
	Bad-WC			4,07	
	Küche			1,90	
	Flur			8,48	
	Wohn			11,35	
	Wohn			11,35	
	Wohn			11,35	
	SUMME WE 1			66,45	
Wohnung 2					
	Wohn			8,80	
	Bad-WC			4,07	
	Küche			1,90	
	Flur			8,48	
	Wohn			11,35	
	Wohn			11,35	
	Wohn			11,35	
	SUMME WE 2			66,45	
Zwischensumme EG		10,81	0,00	117,87	138,48 m²
1. Obergeschoss					
	1. Geschoss mit Haupttr.	10,81			
Wohnung 3					
	Wohn			8,79	
	Bad-WC			1,59	
	Küche			1,90	
	Flur			8,47	
	Wohn			16,25	
	Wohn			11,25	
	Wohn			11,25	
	SUMME WE 3			68,92	
Wohnung 4					
	Wohn			8,79	
	Bad-WC			1,59	
	Küche			1,90	
	Flur			8,47	
	Wohn			16,25	
	Wohn			11,25	
	Wohn			11,25	
	SUMME WE 4			68,92	
Zwischensumme 1.OG		10,81	0,00	127,26	138,07 m²
2. Obergeschoss					
	2. Geschoss mit Haupttr.	10,81			
Wohnung 5					
	Wohn			8,79	
	Bad-WC			1,59	
	Küche			1,90	
	Flur			8,47	
	Wohn			16,25	
	Wohn			11,25	
	Wohn			11,25	
	SUMME WE 5			68,92	
Wohnung 6					
	Wohn			8,79	
	Bad-WC			1,59	
	Küche			1,90	
	Flur			8,47	
	Wohn			16,25	
	Wohn			11,25	
	Wohn			11,25	
	SUMME WE 6			68,92	
Zwischensumme 2.OG		10,81	0,00	127,26	138,07 m²
3. Obergeschoss					
	3. Geschoss mit Haupttr.	10,81			
Wohnung 7					
	Wohn			8,79	
	Bad-WC			1,59	
	Küche			1,90	
	Flur			8,47	
	Wohn			16,25	
	Wohn			11,25	
	Wohn			11,25	
	SUMME WE 7			68,92	
Wohnung 8					
	Wohn			8,79	
	Bad-WC			1,59	
	Küche			1,90	
	Flur			8,47	
	Wohn			16,25	
	Wohn			11,25	
	Wohn			11,25	
	SUMME WE 8			68,92	
Zwischensumme 3.OG		10,81	0,00	127,26	138,07 m²
SUMME HAUS Nr. 89		43,34	0,00	469,45	542,59 m²

Bild 10: Flächenberechnung 2

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

Seite 11 von 11

Bauvorhaben: BESTANDSAUFNAHME von einem MSHR-FAMILIENHAUS					Stand: BestPL
Kaiser-Friedrich-Str. 29 - Roonstr. 69, 71 - 47169 DUISBURG					04.07.2019
Bestand: KB Investment GmbH					
Plan/Aufstellung: Video BALAZ, Architekt AG/AG					
Hesselbach 64 - 65119 RACHEN					"Nr.71"
NUTZ- und WOHNFLÄCHENBERECHNUNG nach WoFIV (2003)					
Geschosse - Wng	Raumbezeichnung	Verbleibend	Nutzfläche (Wohnfl.)	Summe in m²	Bemerkung
Haus Nr. 71					
Erdgeschoss					
	Freizeithaus mit Hausflur	10,81			
	Garten	11,75			
	Garten	13,88			
	Garten	21,07			
Zwischensumme EG		57,49	0,00	0,00	57,49 m²
1. Obergeschoss					
	Freizeithaus mit Hausflur	10,81			
Wohnung 1					
	Flur		5,81		
	Bad-WC		3,80		
	Küche		11,34		
	Küche		8,84		
	Schlafen		17,89		
	Wohnen		17,89		
SUMME WE 1			65,43		
Zwischensumme 1.OG		10,81	0,00	65,43	74,30 m²
2. Obergeschoss					
	Freizeithaus mit Hausflur	10,81			
Wohnung 2					
	Flur		5,81		
	Bad-WC		3,80		
	Küche		11,34		
	Küche		8,84		
	Schlafen		17,89		
	Wohnen		17,89		
SUMME WE 2			65,43		
Zwischensumme 2.OG		10,81	0,00	65,43	76,26 m²
3. Obergeschoss					
	Freizeithaus mit Hausflur	10,81			
Wohnung 3					
	Flur		5,81		
	Bad-WC		3,80		
	Küche		11,34		
	Küche		8,84		
	Schlafen		17,89		
	Wohnen		17,89		
SUMME WE 3			65,43		
Zwischensumme 3.OG		10,81	0,00	65,43	76,26 m²
SUMME HAUS Nr. 71		89,92	0,00	192,37	282,29 m²
ZUSAMMENFASSUNG					
1.) Haus - Kaiser-Friedrich-Straße 29	48,02	88,61	406,89	544,52 m²	
2.) Haus - Roonstraße 69	43,24	0,00	499,45	542,69 m²	
3.) Haus - Roonstraße 71	89,92	0,00	192,37	282,29 m²	
GESAMT - Häuser 1 bis 3	181,18	88,61	1.101,71	1.369,50 m²	

Bild 11: Flächenberechnung 3

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungs-objektes

Seite 1 von 1

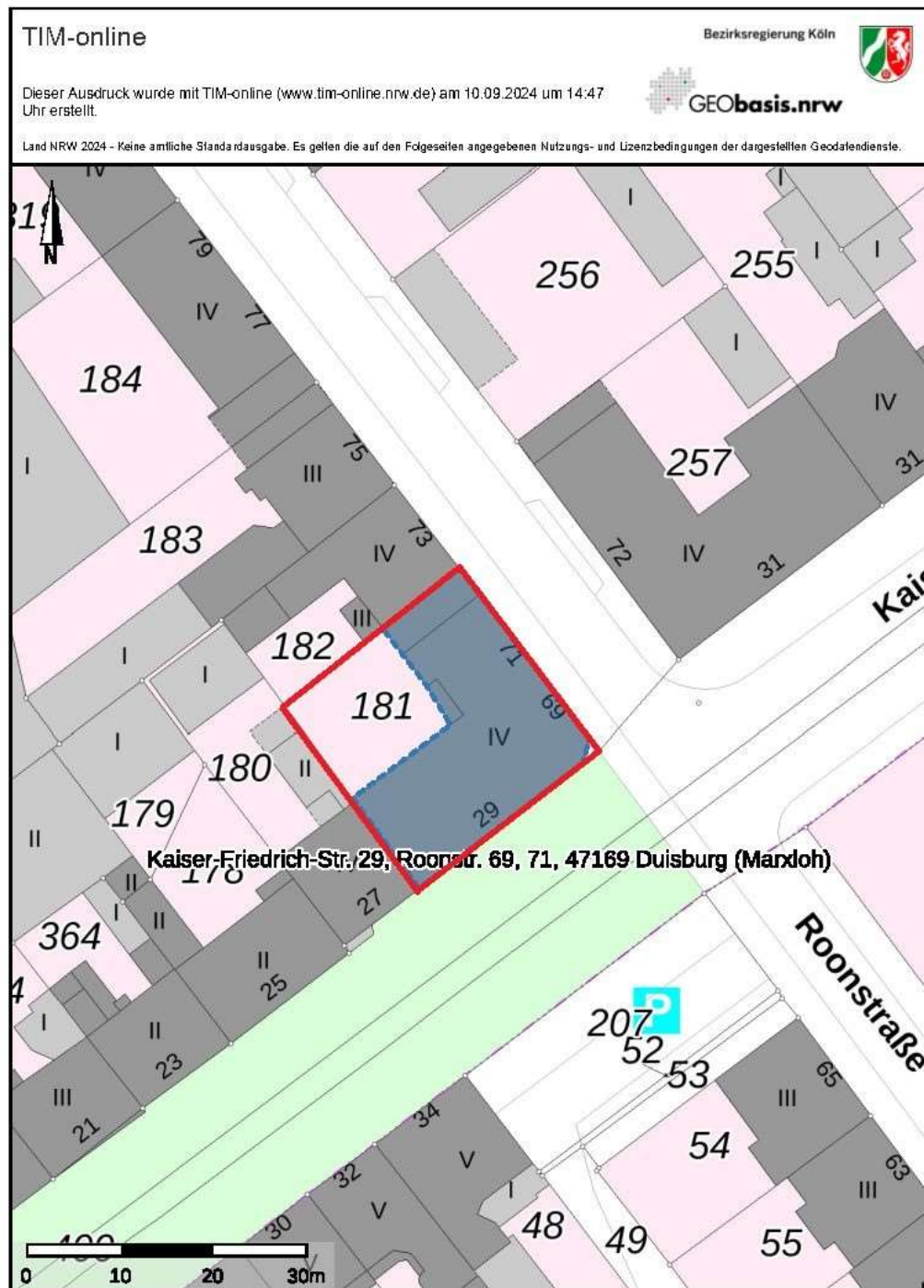


Bild 1: Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/> - Eigene Darstellung

Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

Seite 1 von 2

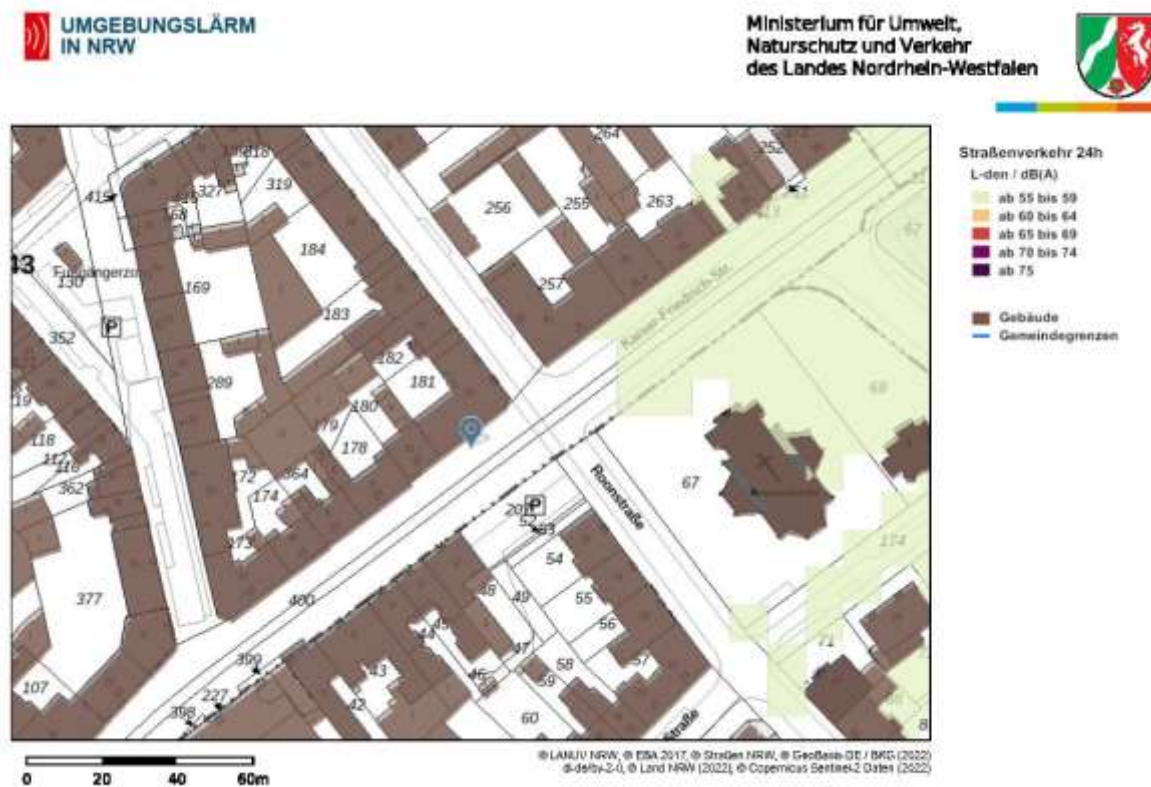


Bild 1: Umgebungslärm Straße

Quelle: <https://www.umgebungslaerm.nrw.de/laermkarte>

Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

Seite 2 von 2

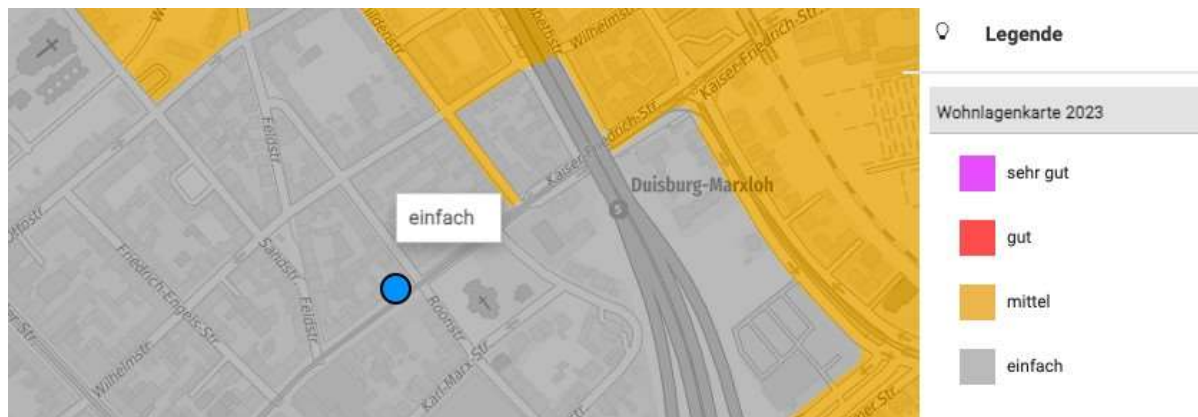


Bild 2: Umgebungslärm Schiene

Quelle: <https://www.umgebungslaerm.nrw.de/laermkarte>

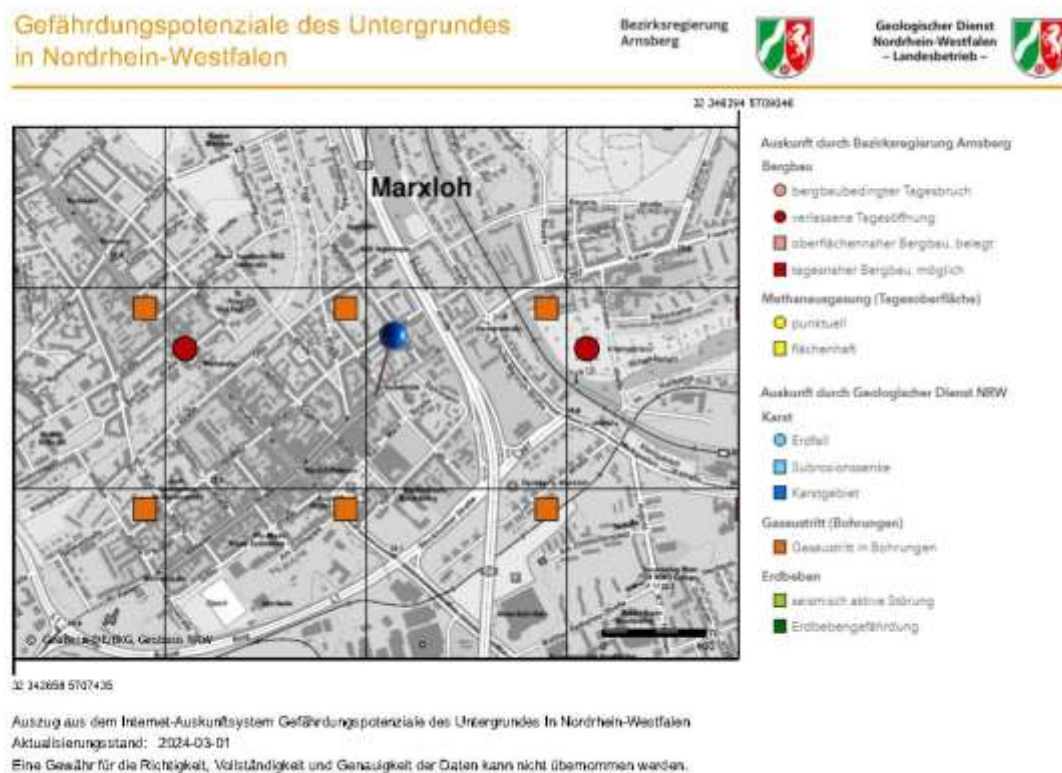
Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Seite 1 von 1

Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte>

Anlage 7: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

Seite 1 von 1



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

Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seite 1 von 1



Flächennutzungsplan Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/>
aktuell:

Anlage 9: Baulasteintragung

Seite 1 von 2

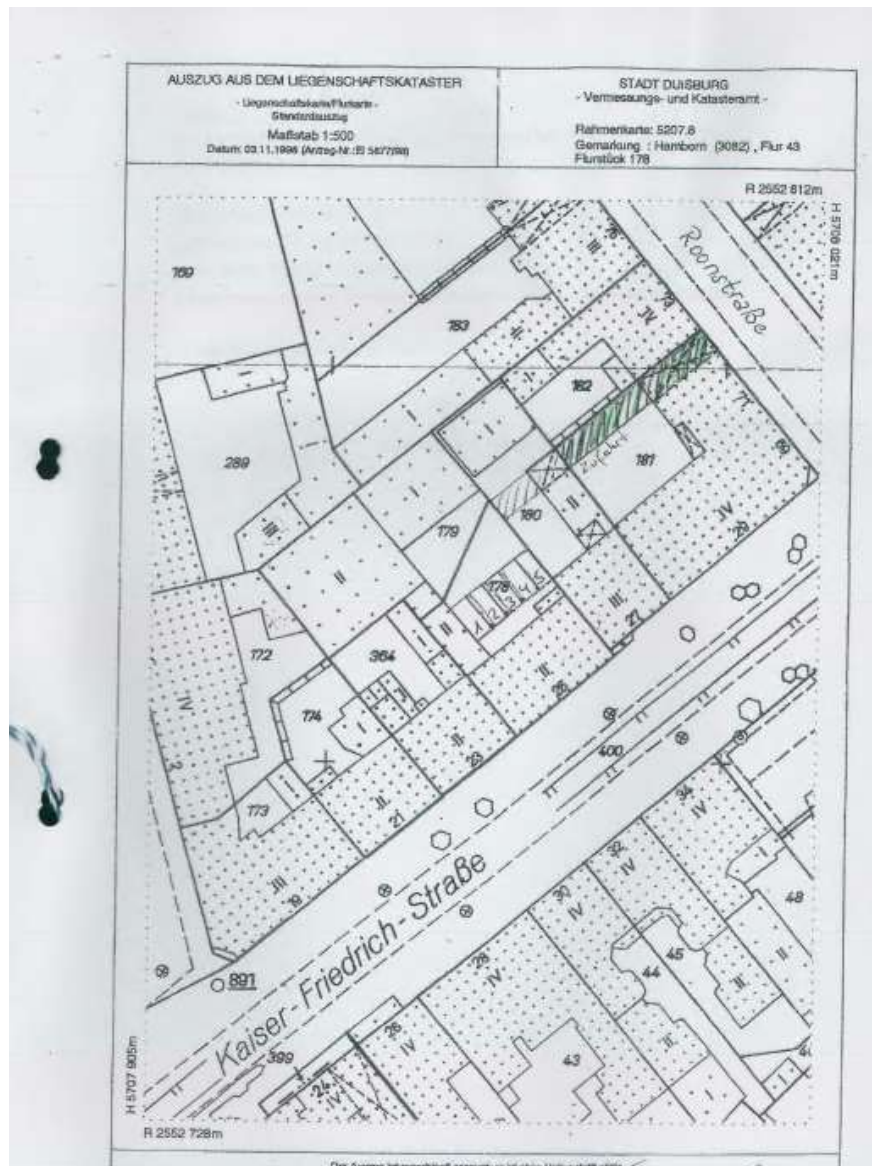
Baulastenverzeichnis von Duisburg		Baulastenblatt Nr. 10.228		Seite 1
Grundstück Kaiser-Friedrich-Straße 29 / Roonstraße 69 - 71				
Gemarkung Hamborn	Flur 43	Flurstück 181		
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung			Bemerkungen
1	belastetes Grundstück: Straße und Hausnummer: Kaiser-Friedrich-Straße 29 / Roonstraße 69 - 71 Gemarkung Flur Flurstück Hamborn 43 181 begünstigtes Grundstück: Straße und Hausnummer: Kaiser-Friedrich-Straße 25 Gemarkung Flur Flurstück Hamborn 43 178 <u>Bezeichnung der Baulast</u> Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o. g. belasteten Grundstücks zugunsten des begünstigten Grundstücks eine Fläche zum Befahren mit Personenkraftwagen und zum Begehen zur Verfügung zu stellen. Die Fläche ist von Einfriedungen freizuhalten. In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 03.11.1998 ist die belastete Fläche grün schraffiert gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung. Diese Eintragung stützt sich auf die von Herrn Günter Erkens am 20.03.2006 abgegebene Baulasterklärung. Eingetragen am 10.04.2006.			



Baulasteintragung Quelle: Bauakte

Anlage 9: Baulasteintragung

Seite 2 von 2



Baulasteintragung Quelle: Bauakte