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: 28.04.2025
Az.: 651 K 86-24

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 47226 Duisburg, Krefelder Straße 1

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 03.02.2025 (überwiegend ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

314.000 €.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Übersichtsblatt**	**4**
2	**Allgemeine Angaben**	**5**
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
3	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**9**
3.1	Lage	9
3.1.1	Großräumige Lage	9
3.1.2	Kleinräumige Lage	11
3.1.3	Beurteilung der Lage	11
3.2	Gestalt und Form	12
3.3	Topografie	12
3.4	Erschließung, Baugrund etc.	12
3.5	Privatrechtliche Situation	14
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation	15
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	15
3.6.2	Bauplanungsrecht	15
3.6.3	Bauordnungsrecht	15
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
4	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**18**
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	18
4.2	Wohn- und Geschäftshaus	18
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	20
4.2.6	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	20
4.3	Bauzahlen	21
4.4	Nebengebäude	22
4.5	Außenanlagen	22
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**23**
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	23
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	23
5.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	23

5.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren 23
5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren 23
5.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung 23
5.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks 24
5.2 Bodenwertermittlung 26
5.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung 27
5.3 Ertragswertermittlung 28
5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 28
5.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 28
5.3.3 Ertragswertberechnung 31
5.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung 33
6 Verkehrswert 38
7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur 39
7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 39
7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 39
8 Verzeichnis der Anlagen 40

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:	Es handelt sich um ein ca. 1925 erbautes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Duisburg-Hochemmerich mit Keller und ausgebautem Dachgeschoss sowie einem zweigeschossigen, unterkellerten Hofanbau und einem weiteren zweigeschossigen Hofgebäude. Die Grundstücksgröße beträgt 446 m². Die Gebäude umfassen zwei gewerbliche Einheiten, davon eine straßenseitig im Erdgeschoss (zum Stichtag als Lebensmittelgeschäft genutzt) und eine im Hofgebäude im Obergeschoss (Nutzung als Kulturverein) und insgesamt 5 Wohneinheiten. Die Wohn-/Nutzfläche bemisst sich auf insgesamt ca. 414 m² (EG Geschäft mit Lagerräumen ca. 100 m², OG Verein Hofgebäude ca. 31 m², Wohnungen im OG und Nebengebäude mit insgesamt ca. 283 m²). Das Objekt machte im Rahmen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten einen durchschnittlichen bis mäßig gepflegten Gesamteindruck. Es bestand ein Instandhaltungsstau sowie Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.
Baujahr:	ca. 1925 oder früher gemäß sachverständiger Schätzung
Grundstücksgröße:	446 m²
Wohn-/Nutzfläche:	insgesamt 414 m² Der gewerbliche Flächenanteil beträgt ca. 32 %.
Mietverhältnisse:	vermietet
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Zwangsversteigerungsvermerk - Zwangsverwaltungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	gezahlt
Wertermittlungsstichtag:	03.02.2025
Verkehrswert inkl. 5 % Sicherheitsabschlag:	314.000 €
Ertragswert:	331.000 €
Verkehrswert/Rohertrag:	9,6-fach
Verkehrswert/Wohn-/Nutzfläche:	758 €/m²
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Krefelder Straße 1 47226 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rheinhausen, Blatt 2226, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Rheinhausen, Flur 6, Flurstück 172, Fläche 446 m²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 02.01.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	Xxx Xxx Xxx

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	03.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	03.02.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	03.02.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt. Die Besichtigungsmöglichkeiten waren stark eingeschränkt Die Wohnungen sowie die Gewerbeeinheiten waren nicht zugänglich, die Besichtigungsmöglichkeiten beschränkten sich auf eine Außenbesichtigung von der Straße und vom Hof aus sowie auf das Treppenhaus und das Kellergeschoss. **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 ergebenen Risiken (z. B. abweichende Mietflächen, unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Interessenten und Drittverwender des Gutachtens zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigten. Bietinteressenten wird vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung empfohlen.

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr xxxx (Mitarbeiter des Unterzeichners)
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 651 K 86-24) vom 02.01.2025
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Rheinhausen, Blatt 2226 (Aus-/Abdruck vom 12.11.2024)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 07.01.2025 (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 (https://www.boris.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 Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg 2025, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) https://www.boris.nrw.de
- ©Daten des Grundstücksmarktberichts 2025 (Auswertungs-/Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2024) 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 Geoportal der Stadt Duisburg – Wohnlagenkarte – (https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Umgebungslärm – (https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm/)
- 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/)
- Auszug aus dem Internet-Auskunftsystem “Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen” (Stand: 16.04.2025), (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
- Auszug aus dem GEOportal.NRW – Umgebungslärmkartierung – (https://www.geoportal.nrw/themenkarten)
- Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- Digitale Hausakten der Stadt Duisburg 3 Bände (Grundrisszeichnungen nicht vorhanden)
- Qualifizierter Mietspiegel 2024 für die Stadt Duisburg gemäß § 558d BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2024)
- Gewerblicher Mietpreisspiegel 2023/2024 Duisburg – mittlerer Teil – der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer (IHK)
- Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins
- Fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die xxxxx 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 06.02.2024 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) ob 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) Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen

g) einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
h) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Zu den Fragen des Gerichts:

a) Im Erdgeschoss wird ein Gewerbebetrieb in Form eines kleinen Lebensmittelladens geführt. Im OG des Hofgebäude wird ein Kulturverein betrieben.
b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
c) Zubehör ist nicht vorhanden
d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind unbekannt
e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden
f) Es besteht kein konkreter Altlastenverdacht
g) Eine Lageplan wird in der Anlage beigefügt; Grundrisszeichnungen waren nicht vorhanden
h) Lichtbilder werden in der Anlage beigefügt

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 07.01.2025 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

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 geopolitische Daten:

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

Duisburg ist mit 507.876 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) 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 129.229 Einwohnern bei 25,4 %.

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 März 2025 rd. 13,4 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,9 % bzw. 6,4 %).

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 Gewerbesteuersatzes (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 Gewerbesteuersatzes sowie das zukünftig hohe Arbeitskräfteangebot positiv in die Bewertung eingeflossen.

Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), Stadt Duisburg, Niederrheinische 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.

<u>Autobahnzufahrt:</u>
A 40, Ausfahrt Duisburg-Homberg in ca. 3,5 km Entfernung

<u>Bahnhof:</u>
Bahnhof Rheinhausen in ca. 2,2 km Entfernung
Duisburg HBF in ca. 7,8 km Entfernung

Flughafen:
Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 32,2 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung “Haltestelle Friedrich-Alfred-Straße” (Linien 912, 914, 930, 922, 923, 924, 925, 927, 945, NE27; NE2)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Der Ortsteil Rheinhausen-Hochemmerich liegt westlich des Rheins. Die Entfernung zur Duisburger Innenstadt beträgt ca. 4 km.

Die Liegenschaft befindet sich in einer Nebenzentrumslage am Hochemmericher Markt, unweit des Kreuzungsbereichs Hochemmericher Straße, Duisburger Straße, Atroper Straße und Krefelder Straße.

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

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird geprägt durch eine drei- bis viergeschossige, gemischt genutzte Bebauung, oftmals mit kleineren Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschosslagen und Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen.

Beeinträchtigungen:
Anlage 4

Es herrscht reger Durchgangsverkehr.

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Schienenverkehr:
L-den > 65... <= 75 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN https://www.GEOportal.NRW/ (abgerufen am 25.04.2025)

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage
Anlage 5

Entsprechend den Einstufungen der aktuellen Duisburger Wohnlagenkarte 2023 ist die Wohnlage als “einfach” zu beurteilen.

Danach ist die einfache Wohnlage wie folgt definiert:

Einfache Wohnlagen sind geprägt durch eine teilweise stark verdichtete, geschlossene homogene Bebauung und eine direkte Nähe zu Gewerbe und Industrie. Diese Wohnlage weist geringe Frei- und Grünflächen, erhöhte Immissionsbelastungen durch Industrie und Verkehr und ein einfaches Image auf. Einfache Wohnlagen können eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und ein umfassendes Angebot an täglichen Versorgungsmöglichkeiten haben.

Bei der Gewerbelage handelt es sich um eine einfache Gewerbelage in einem Nebenzentrum.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Rechteckig geschnittenes Grundstück in Südost- Ausrichtung. Straßenfront: ca. 12 m mittlere Tiefe: ca. 36,50 m Grundstück Größe: Flurst. Nr.: 172 446 m² Die genaue Form und die Ausdehnung sind aus dem beiliegenden Lageplan (**Anlage 3**) ersichtlich.

3.3 Topografie

Topografie:	Soweit erkennbar, ist das Grundstück eben.

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	öffentliche Anliegerstraße
Straßenausbau:	Die Krefelder Straße ist in Höhe des Bewertungsobjektes teilweise als Spielstraße ausgebaut, im weiteren Verlauf mit einem Fahrbahnbelag aus Asphalt. Es bestehen beidseitig angelegte Parkstreifen. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum ist stark angespannt.
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 beidseitige Grenzbebauungen. Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): **Anlage 6**	Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftsystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (http://www.gdu.nrw.de/ [abgerufen am 16.04.2025) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgendem Bereich: • Erdbebengefährdung • Gasaustritt in Bohrungen Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 14.02.2025 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

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 besteht für das o. g. Grundstück 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 Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen 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 über¬ schreiten. Um zu beurteilen, inwiefern von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten eine Gefahr ausgeht, wurden Beurteilungswerte abgeleitet, bei deren Überschreitung Maß¬ nahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden.

Die betroffenen Bereiche mit Maßnahmenbedarf hat die Stadt Duisburg als Bodenschutzgebiet ausgewiesen und die erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in einer Rechtsverordnung festgelegt.

Das Grundstück liegt in **Teilgebiet 2** des Bodenschutzgebietes. In diesem Gebiet liegen erhöhte Cadmiumgehalte im Oberboden vor, die eine Einschränkung des Anbaus von Nahrungspflanzen in privaten Hausgärten erforderlich machen. Die Anbaufläche für Nahrungspflanzen ist im Teilgebiet 2 auf maximal 10 m2 pro Garten zu begrenzen. Weitere Informationen zum Bodenschutzgebiet finden Sie unter www.duisburg.de/bodenschutzqebiet. Weitere zusätzliche Möglichkeiten zur Reduzierung einer Schadstoffaufnahme können Sie den allgemeinen Handlungs-empfehlungen zur Gartennutzung entnehmen, die aus Gründen der Vorsorge für das gesamte Stadtgebiet gelten.

Die aktuellen Handlungsempfehlungen finden Sie unter www.duisburq.de/handlungsempfehlungen.

Es ist zu beachten, dass eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grund¬ stück 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.

Weitere Details sind dem Schreiben der Stadt Duisburg zu entnehmen, das dem Gericht zur Akte überlassen wurde.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.11.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 6:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Duisburg 651 K 86-24). Eingetragen am 11.11.2024

Lfd. Nr. 7:
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. (Amtsgericht Duisburg 651 L 7-24). Eingetragen am 12.11.2024

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

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke: Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind **keine** Herrschvermerke eingetragen.

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

3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 17.01.2025 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen. Begünstigende Baulasten wurden nicht bekannt gemacht.
Denkmalschutz:	Die Denkmalliste der Stadt Duisburg wurde am 25.04.2025 unter dem auf der Internetseite der Stadt Duisburg angegebenen Link https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online?type=userStart&login=denkmal&password=Denkmal2024! abgerufen. Hiernach bestehen keine Eintragungen.

3.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: **Anlage 7**	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet (MK) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan: **Anlage 8**	Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 31.12.2011 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1136 - Hochemmerich- der Stadt Duisburg. Dieser enthält für das Wertermittlungsgrundstück folgende Festsetzungen (auszugsweise): MK = Kerngebiet Es bestehen textliche Festsetzungen

3.6.3 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.

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Nach Auskunft der Stadt Duisburg waren zum Wertermittlungsstichtag Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen nicht mehr zu zahlen. Eine evtl. Beitragspflicht nach § 8 KAG – Erweiterung und Verbesserung von Straßen, wird damit jedoch nicht ausgeschlossen.

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht zur Akte überlassen.

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die 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.

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut .Zudem besteht ein zweigeschossiger, unterkellerten Hofanbau und ein weiteres zweigeschossiges Hofgebäude.

Die Gebäude umfassen zwei gewerbliche Einheiten, davon eine straßenseitig im Erdgeschoss (zum Stichtag als Lebensmittelgeschäft genutzt) und eine im Hofgebäude im Obergeschoss (Nutzung als Kulturverein) und insgesamt 5 Wohneinheiten. Die Wohn-/Nutzfläche bemisst sich auf insgesamt ca. 414 m² (EG Geschäft mit Lagerräumen ca. 100 m², OG Verein Hofgebäude ca. 31 m², Wohnungen im OG und Nebengebäude mit insgesamt ca. 283 m²).

Nach Auskunft der Zwangsverwaltung stellte sich die Vermietungssituation zum der Stichtag wie folgt dar.

EG Ladenlokal:	
Kaltmiete:	€ 900,00
Betriebskostenvorauszahlung	€ 100,00
Gesamtmiete monatlich	**€ 1.000,00**

Hier liegt nur ein Mieterfassungsbogen vor. Angaben zum Mietbeginn bzw. Laufzeit waren hieraus nicht ersichtlich.

1. OG rechts:	
Gesamtmiete monatlich	€ 375,00

Kein Mietvertrag vorhanden.

1. OG links:	
Kaltmiete:	€ 255,00
Betriebskostenvorauszahlung	€ 70,00
Gesamtmiete monatlich	**€ 325,00**

Mietbeginn 01.08.2013 auf unbestimmte Zeit

2. OG rechts:	
Kaltmiete:	€ 500,00
Betriebskostenvorauszahlung	€ 100,00
Gesamtmiete monatlich	**€ 600,00**

Mietbeginn 01.02.2021 auf unbestimmte Zeit

2. OG links:	
Kaltmiete:	€ 270,00
Betriebskostenvorauszahlung	€ 80,00
Gesamtmiete monatlich	**€ 350,00**

Mietbeginn 07.01.2021 auf unbestimmte Zeit

EG/OG Anbau:

Kaltmiete:	€ 450,00
Betriebskostenvorauszahlung	€ 70,00
Gesamtmiete monatlich	**€ 520,00**

Mietbeginn 01.02.2017 auf unbestimmte Zeit

OG Gewerbeeinheit Hofgebäude:

Gesamtmiete monatlich	**€ 250,00**

Mietbeginn 01.01.2011 auf unbestimmte Zeit mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten

Die Mietverträge lagen nur in Auszügen vor.

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:	Wohn- und Geschäftshaus; Hofdurchgang; beidseitig angebaut; II-geschossig; Unterkellerung; ausgebautes Dachgeschoss; II-geschossiger, unterkellerter Anbau; II-geschossiges, nicht unterkellertes Hofgebäude
Baujahr:	Das genaue Baujahr konnte nicht ermittelt werden, da in den Hausakten keine entsprechenden Unterlagen bzw. Grundrisszeichnungen vorhanden sind. Der Baustil und die Bauausführung lassen ein Ursprungsbaujahr um 1925 oder früher vermuten.
Modernisierung:	unbekannt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	unbekannt
Außenansicht:	straßenseitig baujahrtypische Ziegelfassade mit Verzierungen im Bereich der Fenster im Obergeschoss; rückseitige Fassade verputzt und gestrichen; Anbau verputzt und gestrichen; Hofgebäude mit Ziegelfassade

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Grundrisse waren in der Bauakte der Stadt Duisburg nicht vorhanden. Die Angaben wurden dem Zwangsverwalterbericht entnommen.

Wohn- und Geschäftshaus

Erdgeschoss :
Eine Gewerbeeinheit

1. Obergeschoss:
2 Einheiten

2. Obergeschoss:
2 Einheiten

Anbau EG/OG:
1 Einheit

Hofgebäude:

Erdgeschoss:
Lagerfläche

Obergeschoss:
1 Gewerbeeinheit

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	Steile Kellertreppe; Kellerbodenaus Beton mit Zementestrich; Kellerwände in Ziegelmauerwerk, teilweise verputzt; Holzbretterverschläge
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Eisenbetondecke im Kellergeschoss, ansonsten Holzbalkenlage
Treppen:	Geschosstreppen aus Holz mit Geländer, überwiegend ohne Beläge auf Stufen und Podesten; Eingangsbereich baujahrtypisch gefliest
Hauseingangsbereich:	Ladenlokal: Zugang straßenseitig über eine Treppe mit drei Differenzstufen: Wohnungen: Zugang über den Hofdurchgang; Klingeltafel mit Gegensprechfunktion
Dach:	Mansarddachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech mit gusseisernem Standrohr; straßenseitig Attika und zwei Gauben; rückseitig zwei Gauben und ein Dachlukenfenster

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	soweit erkennbar, veraltete Elektrik; Leitungen im Treppenhaus auf Putz verlegt
Heizung:	Gasanschlüsse sind vorhanden; vermutlich Gasetagenheizungen oder gasbetriebene Warmwasserboiler; Zähler im Treppenhaus, tlw. auf Putz verlegt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung aller Einheiten war nicht möglich. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt nach Aktenlage.

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen, teilweise mit Oberlichtern; Stahlkellerfenster
Türen:	Zimmertüren: unbekannt Wohnungsabschlusstüren: überwiegend Türen aus Holz
sanitäre Installation:	nicht bekannt

4.2.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	• Gauben • Attika • Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	unbekannt
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar: • straßenseitige Fassade stellenweise mit Beschädigungen und

Graffitschäden
- im Bereich der straßenseitigen Gauben Anstrichschäden am Holzwerk
- Anstrichschäden an der Holztür zum Hofdurchgang
- aufsteigende Feuchtigkeiten im Kellermauerwerk mit Aussandungen in den Fugen

wirtschaftliche Wertminderungen: unbekannt

Allgemeinbeurteilung: Eine allgemeine Beurteilung ist aufgrund der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten nicht möglich.

4.3 Bauzahlen

Bauzahlen: Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächen wurden den Angaben des Zwangsverwalters bzw. den überlassenen Mietverträgen entnommen. Grundrisszeichnungen waren in der Bauakte nicht vorhanden. Eine Überprüfung konnte nur grob überschlägig erfolgen.

Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Einem Erwerber wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein Aufmaß empfohlen.

Außenmaße Vorderhaus gem. Flurkarte
- ca. 12,00 m x ca. 10,50 m

Anbau gem. Flurkarte:
- ca. 11,90 m x ca. 4,40 m

Anbau 2 gem. Flurkarte:
- ca. 8,00 m x ca. 5,00 m

Geschossfläche (wertrelevant):

Wohn- und Geschäftshaus:	ca. 317,35 m²

Bei der anrechenbaren Grundstücksgröße von 446 m² beträgt die (boden-)wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) = 0,7

Wohn-/Nutzfläche(n):

Gewerbe (EG)	ca. 70 m²
Gewerbe (Hofgebäude EG)	ca. 30 m³
Gewerbe (Hofgebäude OG)	ca. 31 m²
Insgesamt Gewerbe:	ca. 131 m²
Wohnung (1. OG)	ca. 56 m²
Wohnung (1. OG)	ca. 65 m²
Wohnung (2. OG)	ca. 33 m²
Wohnung (2. OG)	ca. 65 m²
Wohnung Anbau (EG/OG)	ca. 64 m²
Insgesamt Wohnen:	ca. 283 m²

Der gewerbliche Flächenanteil beträgt ca. 32 %.

4.4 Nebengebäude

- Unterstände aus Holz

4.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen
- Hofraum mit Betonverbundsteinpflaster

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. 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 **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

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

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

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

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

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 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. § 6 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.

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

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

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

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Friedrich-Alfred-Straße/Krefelder Straße---(341216/5697856)---Wohn- und Geschäftshäuser, Handel) **350 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	446 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2025 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)	**=**	**350,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	03.02.2025	×	1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	Friedrich-Alfred-Straße/Krefelder Straße---(341216/5697856)---Wohn- und Geschäftshäuser, Handel	vergleichbar	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	350,00 €/m²	
WGFZ	2	1,2	×	0,760	E2
Fläche (m²)	keine Angabe	446	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	II-IV	III	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**266,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 266,00 €/m²**	
Fläche	× 446 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** 118.636,00 € **rd. 119.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2025 insgesamt **119.000 €.**

5.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen der Richtwertfestsetzung und dem Wertermittlungsstichtag 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 Unterhaltungsstaus 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	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Laden EG	70,00		12,86	900,00	10.800,00
	2	Lagerraum EG Hof	30,00		-	0,00	0,00
	3	Wohnung 1. OG links	56,00		4,55	255,00	3.060,00
	4	Wohnung 1. OG rechts	65,00		-	0,00	0,00
	5	Wohnung 2. OG links	33,00		8,18	270,00	3.240,00
	6	Wohnung 2. OG rechts	65,00		7,69	500,00	6.000,00
	7	Wohnung EG/OG Anbau	64,00		7,03	450,00	5.400,00
	8	Wohnung 2. OG Hofgebäude	31,00		8,06	250,00	3.000,00
Summe			414,00	-		2.625,00	31.500,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Laden EG	70,00		12,00	840,00	10.080,00
	2	Lagerraum EG Hof	30,00		2,00	60,00	720,00
	3	Wohnung 1. OG links	56,00		5,61	314,16	3.769,92
	4	Wohnung 1. OG rechts	65,00		5,54	360,10	4.321,20
	5	Wohnung 2. OG links	33,00		5,99	197,67	2.372,04
	6	Wohnung 2. OG rechts	65,00		5,54	360,10	4.321,20
	7	Wohnung EG/OG Anbau	64,00		5,54	354,56	4.254,72
	8	Wohnung 2. OG Hofgebäude	31,00		8,00	248,00	2.976,00
Summe			414,00	-		2.734,59	32.815,08

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**32.815,08 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**9.073,86 €**
jährlicher Reinertrag	=	**23.741,22 €**
Reinertragsanteil des Bodens **5,00 %** von **119.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**5.950,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**17.791,22 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **5,00 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **20** Jahren Restnutzungsdauer	×	**12,462**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**221.714,18 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**119.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**340.714,18 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**340.714,18 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**10.000,00 €**
Ertragswert	=	**330.714,18 €**
	rd.	**331.000,00 €**

5.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die angegebenen Flächen wurden anhand der Angaben der Zwangsverwaltung bzw. der Mietverträge entnommen. 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

Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück (vgl. § 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV). Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Ertragsmöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von der üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeit ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, ist bei der Ermittlung des Rohertrags zunächst von den Erträgen auszugehen, die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbar sind. Tatsächliche Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind und gleichzeitig keine ausreichenden Daten für erzielbare Erträge vorliegen.

Der Rohertrag ergibt sich aus der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete der Immobilie. Diese entspricht der Jahresgesamtmiete ohne alle neben der Grundmiete auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem qualifizierten Mietspiegel 2024 für die Stadt Duisburg abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der

- Art (hier: Wohn- und Geschäftshaus),
- Größe,
- Beschaffenheit und
- Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit

werden die im Ertragswertverfahren angesetzten Nettokaltmiete/n auf der Basis des o. g. Mietspiegels 2024 für angemessen und marktüblich beurteilt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

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 (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV), die regelmäßig vom Eigentümer zu tragen sind und nicht zusätzlich zum zugrunde gelegten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	5 Whg. × 359,00 €	1.795,00 €
Gewerbe		4,0 % vom Rohertrag	551,04 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	283,00 m² × 14,00 €/m²	3.962,00 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	131,00 m² × 14,00 €/m²	1.834,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		380,78 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag		551,04 €
Summe			9.073,86 €

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 angesetzt, je unsicherer der nachhaltige Ertrag des Grundstücks ist. In den Ansatz des Liegenschaftszinssatzes fließen u.a. marktbezogene Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwicklungspotential, Nachhaltigkeit dieser Erwartungen, Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten, zusammengefasst der erwartete Nutzen aus der Immobilie ein. Bei positiven Erwartungen an die zukünftige Markt- und Objektentwicklung gibt sich ein Investor mit einer geringeren unmittelbaren 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, wird der Erwerber nicht auf eine möglicherweise höhere Rendite in der Zukunft spekulieren, sondern bereits jetzt eine entsprechend höhere Rendite fordern.

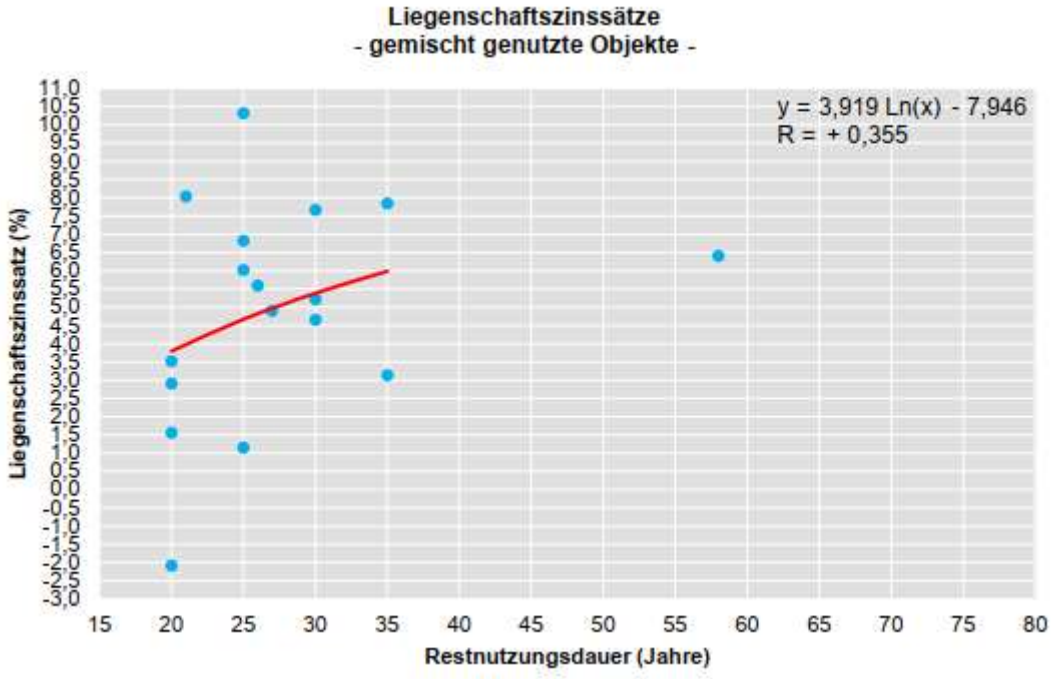
Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 (S. 50) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäusern in Höhe von 4,9 % mit einer Standabweichung von ± 3,0 Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 28 Jahren.

Für den Teilmarkt der gemischt genutzten Objekte mit einem gewerblichen Mietanteil über 20 % ([teilweise] vermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der vorgenannten Modellparameter – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – ohne Berücksichtigung der Stichprobe aus dem Innenstadtbereich nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.
Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer geschlossen werden.

Datenbasis	2024
Anzahl der Fälle	17
Auswertungsmerkmale	BRW < 550 Euro / m²
Liegenschaftszinssatz	4,9 %
Standardabweichung	± 3,0

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	28 Jahre	± 9 Jahre
Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche	996 Euro / m²	± 434 Euro / m²
Kaufpreis / Rohertrag	12,6	± 5,0
Wohnfläche	341 m²	± 248 m²
Nutzfläche	128 m²	± 54 m²
Wohn-/Nutzfläche	469 m²	± 298 m²
Nettokaltmiete (Wohnungen)[1]	6,41 Euro / m²	± 0,88 Euro / m²
Nettokaltmiete (Gewerbe)	6,79 Euro / m²	± 1,52 Euro / m²
Nettokaltmiete (Wohnungen, Gewerbe)[1]	6,50 Euro / m²	± 0,76 Euro / m²
Gewerblicher Mietanteil	31,9 %	± 9,7
Bewirtschaftungskosten	27,1 %	± 2,8
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7	± 4
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	254 Euro / m²	± 83 Euro / m²

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



Vor dem Hintergrund

- der Wohn- und Gewerbelage,

- der Beschaffenheit,

- der Größe und Konzeption des Gebäudes,

- der am Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Marktlage für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner Sachverständige **im vorliegenden Fall** einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von **5 %** für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Wohn- und Geschäftshäusern 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 Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird in Duisburg das von der AGVGA NRW entwickelte Modell angewendet.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wert-einflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-10.000,00 €
• Unterhaltungsstau pauschale Schätzung	-10.000,00 €	
Summe		-10.000,00 €

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.

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

Sicherheitsabschlag:

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

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:	331.000 €
Sicherheitsabschlag 5 %:	- 16.550 €
	314.450 €
	rd. 314.000 €

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 47226 Duisburg, Krefelder Straße 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rheinhausen	2226	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rheinhausen	6	172

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2025 mit rd.

314.000 €

in Worten: dreihundertvierzehntausend 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. April 2025

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

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

ImmoWertA
ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2025

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation

Anlage 2: Auszüge aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes

Anlage 4: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

Anlage 5: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Anlage 6: Auszug aus dem Internet-Auskunftsystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

Anlage 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Anlage 8: Ausschnitt aus dem B-Plan

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 14

Bild 1: Straßenansicht

Bild 2: Rückansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 14

Bild 3: Umgebungsbebauung

Bild 4: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 14

Bild 5: Umgebungsbebauung

Bild 6: Ladenlokal EG

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 14

Bild 7: Hofdurchgang

Bild 8: Hofdurchgang

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 14

Bild 9: Hofdurchfahrt

Bild 10: Hofanbau 1

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 14

Bild 11: Hofanbau 2

Bild 12: Unterstände

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 14

Bild 13: Kellerausgang

Bild 14: Kellertreppe

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 14

Bild 15: Innenansicht Kellergeschoss

Bild 16: Innenansicht Kellergeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 14

Bild 17: Innenansicht Kellergeschoss

Bild 18: Innenansicht Kellergeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 14

Bild 19: Feuchtigkeiten Kellermauerwerk

Bild 20: Feuchtigkeiten Kellermauerwerk

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 14

Bild 21: Elektrik

Bild 22: Treppenhaus

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 14

Bild 23: Treppenhaus

Bild 24: Wohnungseingangstür

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 14

Bild 25: Wohnungseingangstür

Bild 26: Gaszähler im Treppenhaus

Anlage 1: Fotodokumentation

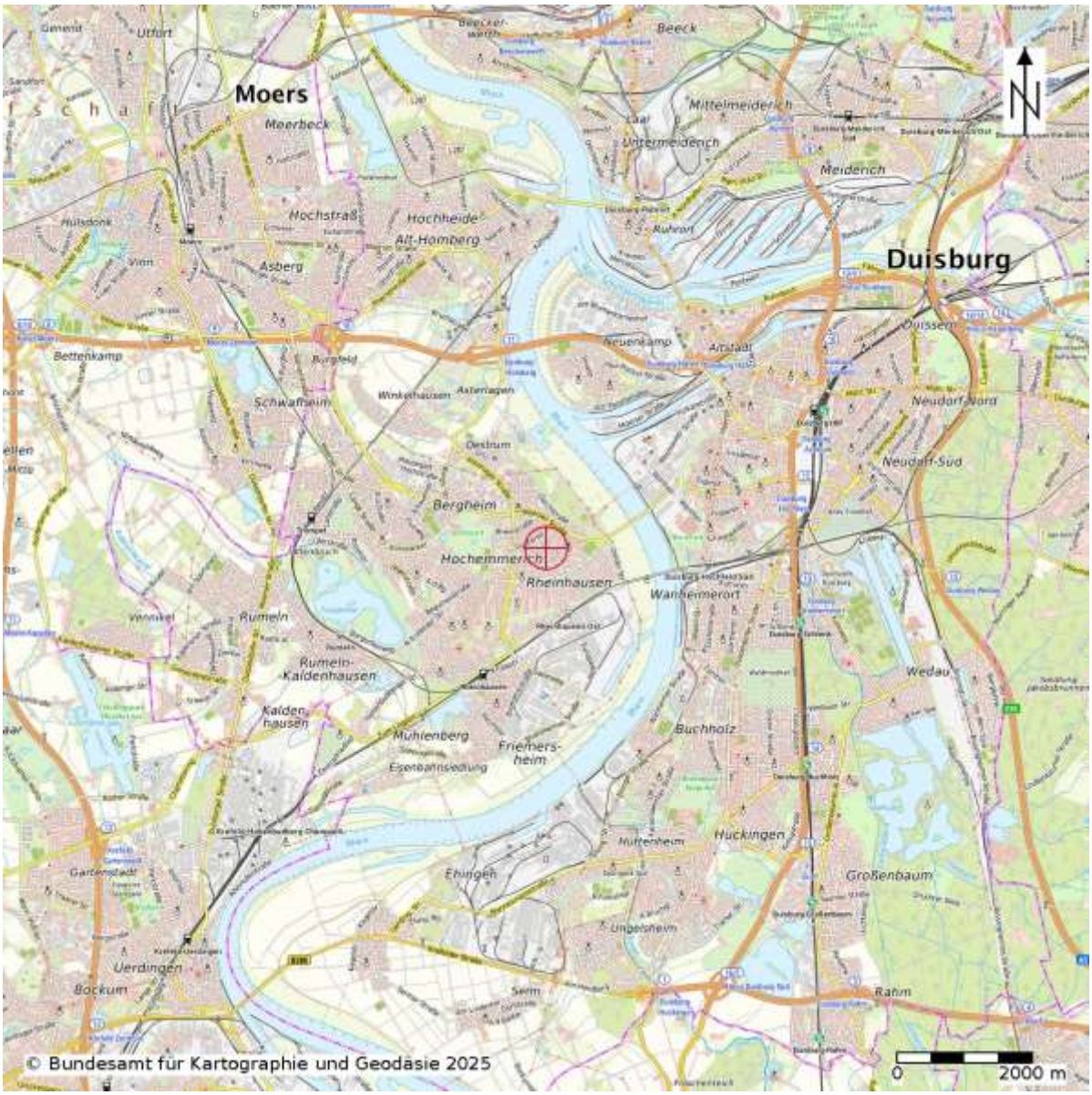
Seite 14 von 14

Bild 27: Treppenhaus

Bild 28: Zugang zum Spitzboden

Anlage 2: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2

Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes

Seite 1 von 1

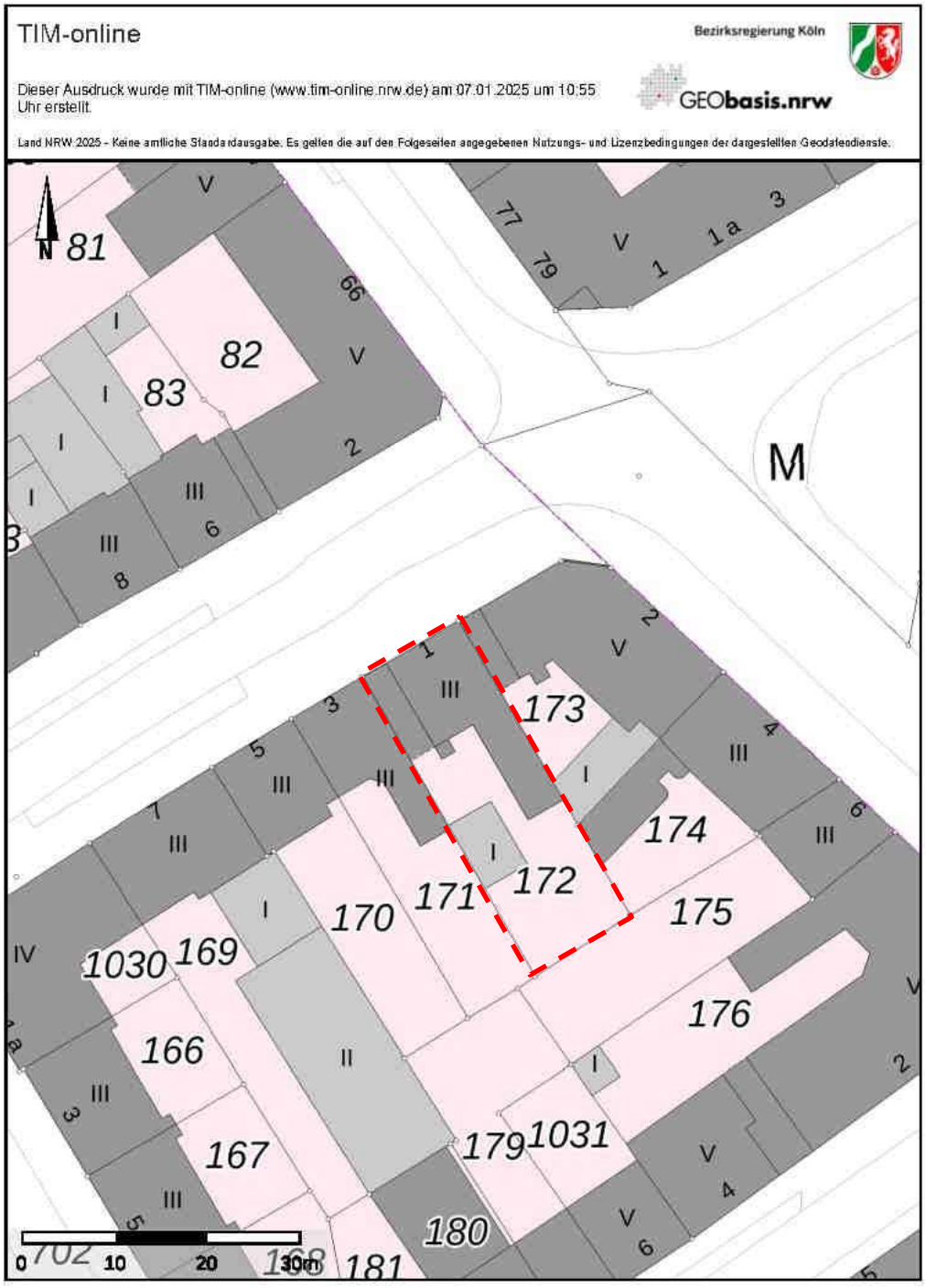
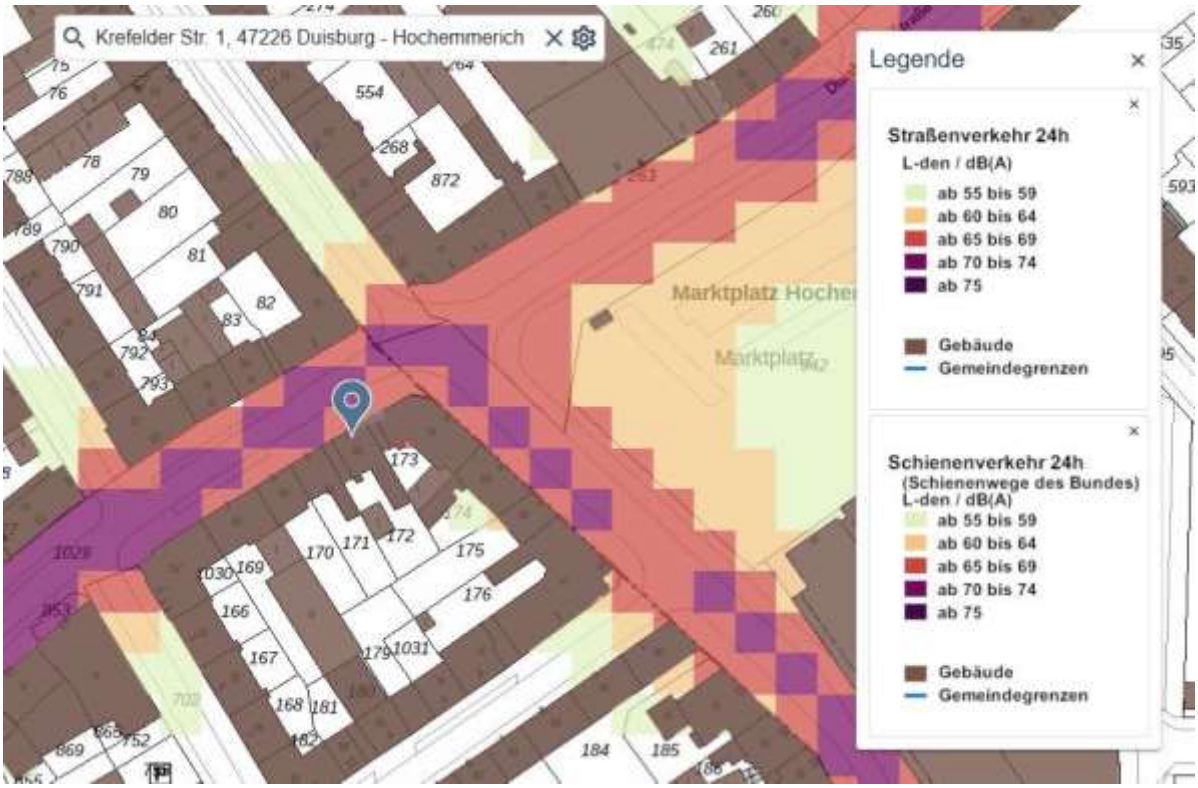


Bild 1: Quelle: https://www.tim-online.nrw.de/ - Eigene Darstellung

Anlage 4: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

Seite 1 von 1



Quelle: https://umgebungslaerm.nrw.de

Anlage 5: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

Seite 1 von 1

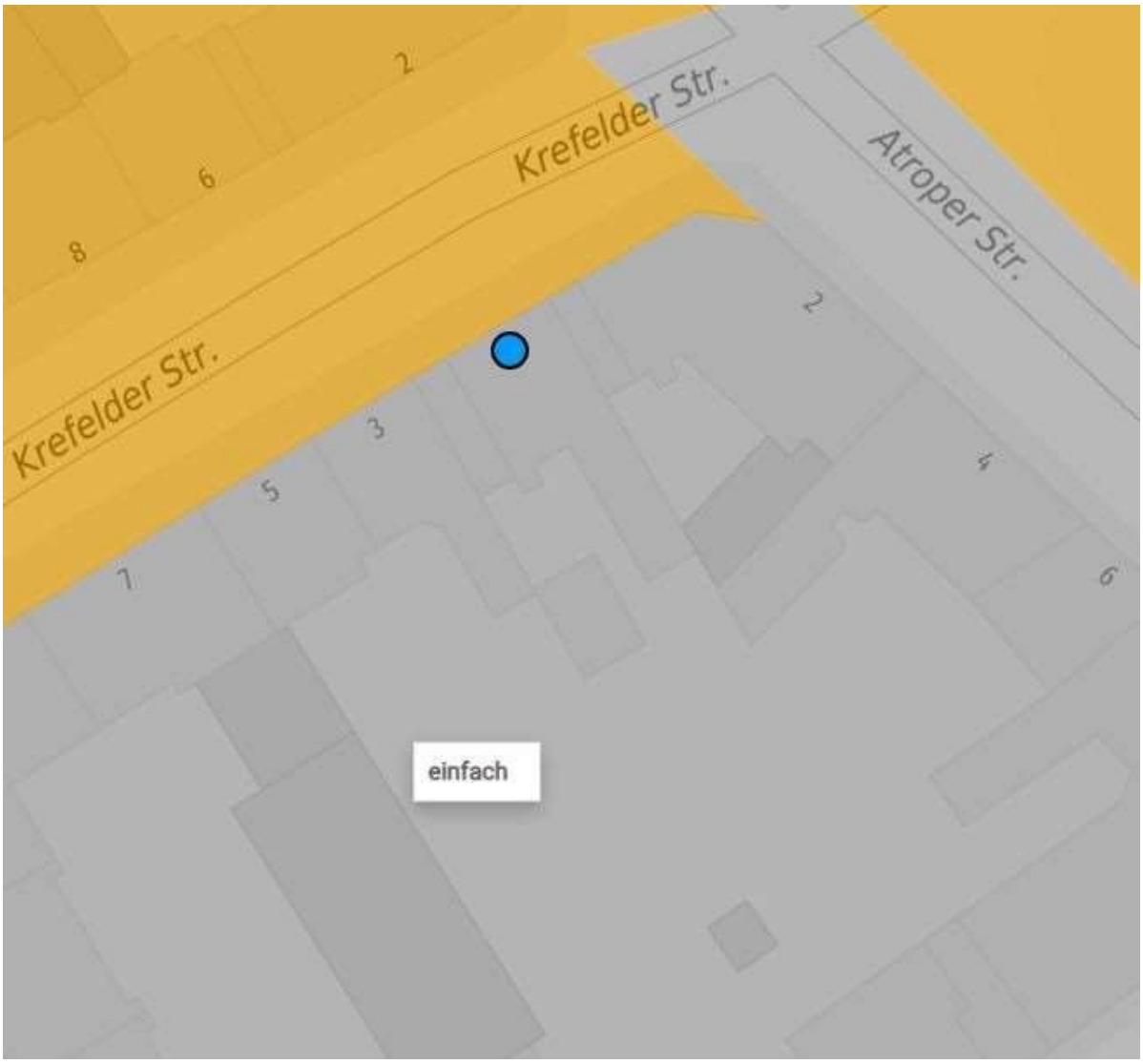


Bild 1: https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenk

Anlage 6: Auszug aus dem Internet-Auskunftsystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

Seite 1 von 1

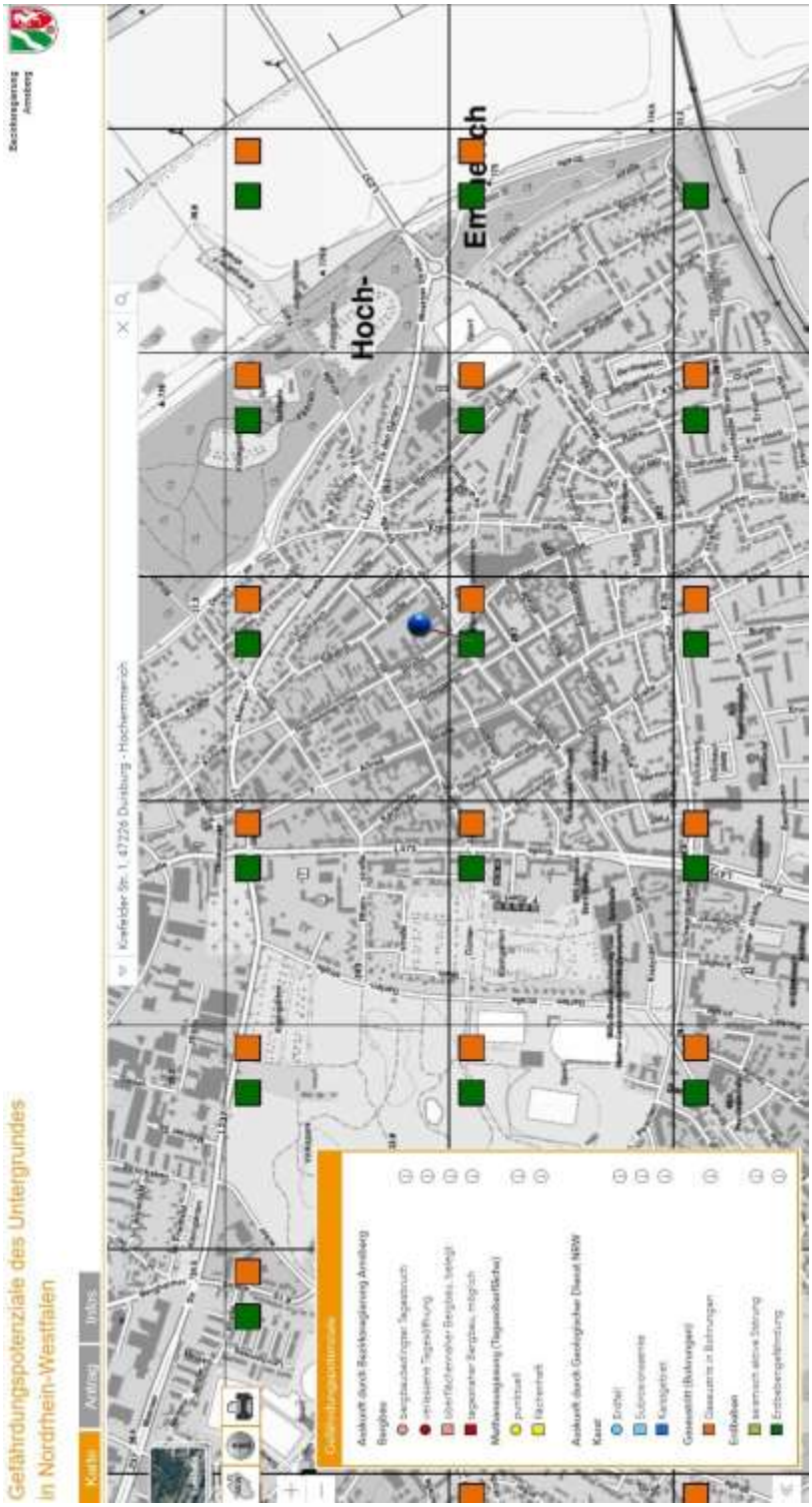


Bild 1: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/

Anlage 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seite 1 von 1

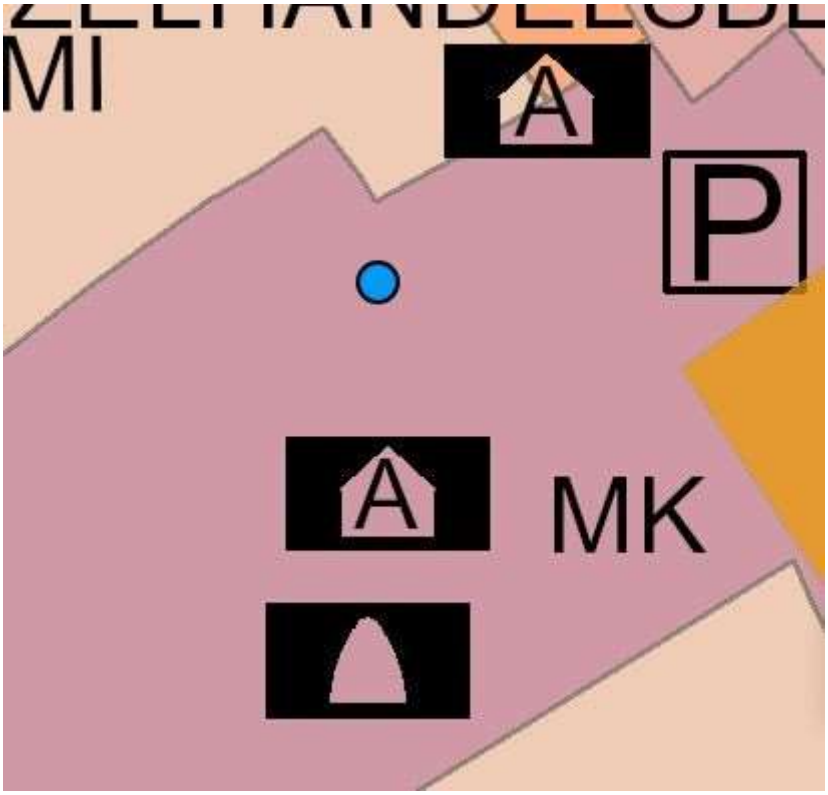


Bild 1: Quelle: https://geoportal.duisburg.de/geoportal/fnp

Anlage 8: Ausschnitt aus dem B-Plan

Seite 1 von 1

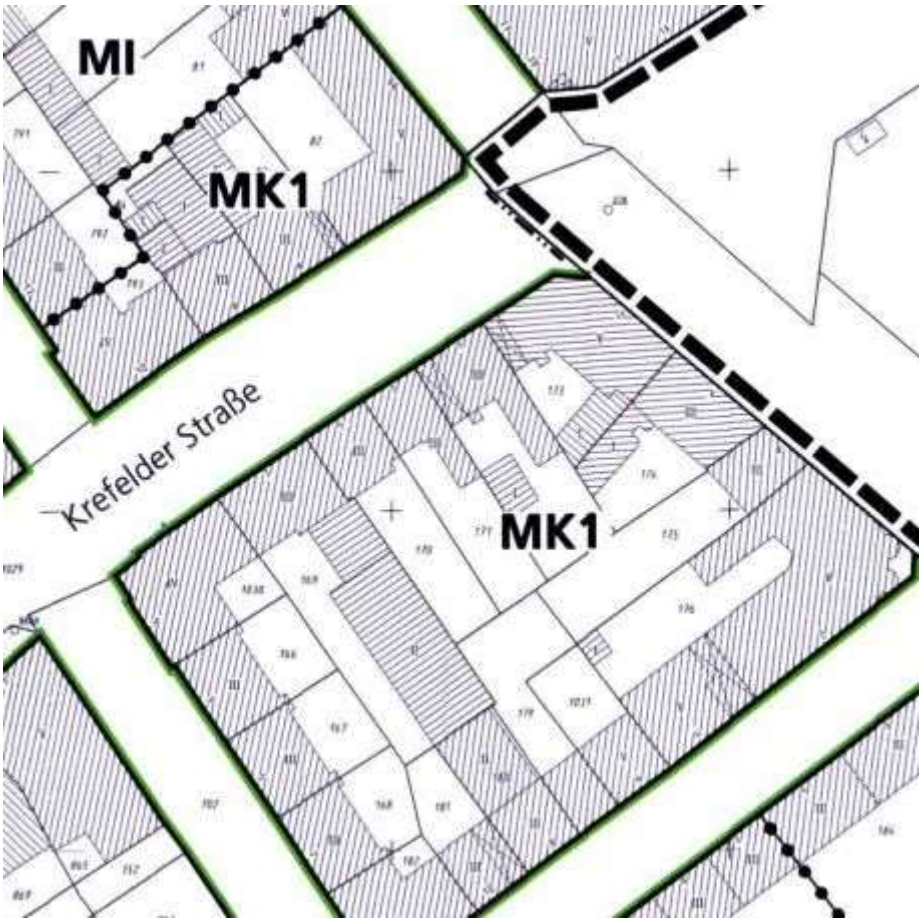


Bild 1: https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/#