

# 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: 23. Januar 2025

Az.: **654 K 58-24**  
**654 K 59-24**  
**654 K 62-24**  
**654 K 65-24**

## GUTACHTEN

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

**Wohn- und Geschäftshäusern und Garagen  
bebauten Grundstücke  
in 47169 Duisburg, Krügerstraße 1,  
Krügerstraße 3 und Weseler Str. 84  
sowie eine unbebaute Hoffläche Krügerstraße**



Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag  
06.01.2025 ermittelt mit rd.

**530.000 €.**

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**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Übersichtsblatt .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>6</b>
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt .....	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	7
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	7
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	10
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>12</b>
3.1	Lage .....	12
3.1.1	Großräumige Lage .....	12
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	14
3.1.3	Beurteilung der Lage.....	16
3.2	Gestalt und Form .....	16
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	17
3.4	Privatrechtliche Situation .....	19
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	22
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	22
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	24
3.5.3	Weitere künftige Entwicklung.....	25
3.5.4	Bauordnungsrecht.....	25
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	26
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	27
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	27
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>28</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	28
4.2	Wohn- und Geschäftshaus Krügerstraße 1 .....	28
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	28
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	29
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	29
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	30
4.2.5	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	30
4.3	Wohn- und Geschäftshäusern Weseler Straße 84 .....	30
4.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	30
4.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	31
4.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	31
4.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	32
4.3.5	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	32
4.4	Mehrfamilienhaus Krügerstraße 3.....	33
4.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	33
4.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	33

4.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	34
4.4.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	34
4.4.5	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	34
4.5	Nebengebäude.....	35
4.6	Außenanlagen.....	35
<b>5</b>	<b>Zusammenfassung des Gesamtzustandes der Gebäude .....</b>	<b>36</b>
<b>6</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>37</b>
6.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	37
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	37
6.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	37
6.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	37
6.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	37
6.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	38
6.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	38
6.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	39
6.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Weseler Straße 84“ .....	40
6.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	41
6.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Weseler Straße 84“ .....	42
6.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	42
6.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	42
6.4.3	Ertragswertberechnung.....	45
6.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	46
6.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Krügerstraße 1, 3 und Hofffläche“ .....	50
6.5.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	51
6.6	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Krügerstraße 1, 3 und Hofffläche“ .....	52
6.6.1	Ertragswertberechnung.....	52
6.6.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	54
6.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	58
6.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	58
6.7.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	58
6.7.3	Zur Aussagefähigkeit des Verfahrensergebnisses .....	58
<b>7</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>59</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>60</b>
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	61
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	61
<b>9</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>62</b>

# 1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Gegenstand des Gutachtens ist ein Wohn- und Geschäftshauskomplex in Duisburg-Marxloh. Die Objekte wurden auf vier Flurstücken errichtet und stellen zum Wertermittlungsstichtag aufgrund tatsächlicher baulicher und bauordnungsrechtlicher Verbindungen eine wirtschaftliche Einheit dar.

Bei den Objekten Krügerstraße 1 und Weseler Straße 84 handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser. Sie werden in den Obergeschossen zu Wohnzwecken und im Erdgeschoss gewerblich genutzt. Bei dem Objekt Krügerstraße 3 handelt es sich um ein Wohnhaus mit drei im Erdgeschoss integrierten Garagen.

Die Grundstücksgröße in Summe beträgt 669 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude Krügerstraße 3 verfügt über zwei Hauseingänge. Die Wohnungen der Gebäude Krügerstraße 1 und Weseler Str. 84 werden über den linken Hauseingang der Krügerstraße 3 erschlossen, die Gewerbeeinheiten der Objekte über die Weseler Straße.

Es bestehen diverse Baulasten, wobei zu beachten ist, dass nicht für alle Baulasten auch entsprechende Grunddienstbarkeiten in Abteilung II der Grundbücher eingetragen sind.

Soweit im Rahmen der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten feststellbar, umfassen die Gebäude insgesamt 15 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten. Im Erdgeschoss des Objekts Krügerstraße 3 befinden sich zudem drei Garagen.

Die Mietflächen konnten aufgrund fehlender Grundrisse in den Bauakten nur grob überschlägig ermittelt bzw. geschätzt werden.

Die gewerbliche Nutzfläche der Gebäude bemisst sich auf ca. 224 m<sup>2</sup> und die Wohnfläche auf ca. 790 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem gewerblichen Anteil – bezogen auf die Gesamtfläche – von rd. 23,3 %.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung konnte der Unterzeichner nicht feststellen, welche Wohnungen vermietet waren. Die Gewerbeeinheiten in der Krügerstraße 1 waren dem äußeren Anschein nach bewohnt. Die Gewerbeeinheit in der Weseler Straße 84 stand augenscheinlich leer.

Die Gebäude wurden zum Stichtag überwiegend von Menschen aus Südosteuropa bewohnt. Die Häuser vermittelten bereits im Rahmen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten einen stark vernachlässigten Gesamteindruck. Der allgemeine Bau- und Instandhaltungszustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau und allgemeiner Sanierungsbedarf.

Baujahre:	Krügerstraße 1:	ca. 1902
	Weseler Str. 84:	ca. 1902
	Krügerstraße 3:	ca. 1963
Grundstücksgrößen:	Krügerstraße 1:	216 m <sup>2</sup>
	Weseler Str. 84:	113 m <sup>2</sup>
	Krügerstraße 3:	177 m <sup>2</sup>
	Hoffläche :	163 m <sup>2</sup>
	Zu bewertende Fläche :	669 m <sup>2</sup>

Nutz-/Wohnflächen:	Gewerbliche Nutzfläche: ca. 224 m <sup>2</sup> Wohnfläche: ca. 790 m <sup>2</sup>
Mietverhältnisse:	Gewerbereinheiten Krügerstraße 1 augenscheinlich vermietet; Gewerbereinheit Weseler Straße 84 augenscheinlich leerstehend; Mietverhältnisse der Wohnungen unbekannt;
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	Folgende Eintragungen liegen vor: <ul style="list-style-type: none"><li>• Auflösend bedingte Auflassungsvormerkungen</li><li>• Grunddienstbarkeiten (Fenster- und Traufrecht; Hofraumgemeinschaft)</li><li>• Zwangsversteigerungsvermerke</li></ul>
Baulasten:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erschließungsbaulasten</li><li>• Vereinigungsbaulast</li></ul>
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	gezahlt
Wertermittlungstichtag:	06.01.2025
Verkehrswert inkl. 10 % Sicherheitsabschlag:	530.000 €
Ertragswert:	589.000 €
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht bekannt
Verkehrswert / m <sup>2</sup> Miet-/ Nutzfläche:	rd. 522 €/m <sup>2</sup>
Ertragsvervielfältiger: (Verkehrswert / Reinertrag):	9,26

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Krügerstraße 1: Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus  Krügerstraße 3: Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagen im Erdgeschoss.  Krügerstraße Hofffläche: unbebautes Grundstück  Weseler Straße 84: Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadressen:	Krügerstraße 1 47169 Duisburg  Krügerstraße 3 47169 Duisburg  Weseler Straße 84 47169 Duisburg
Grundbuchangaben:	Krügerstraße 1: Grundbuch von Hamborn, Blatt 867, Lfd. Nr. 14  Krügerstraße 3: Grundbuch von Hamborn, Blatt 866, Lfd. Nr. 1;  Krügerstraße Hofffläche: Grundbuch von Hamborn, Blatt 5428, Lfd. Nr. 1;  Weseler Straße 84: Grundbuch von Hamborn, Blatt 5322, Lfd. Nr. 1;
Katasterangaben:	Weseler Straße 84: Gemarkung Hamborn, Flur 46, Flurstück 144, zu bewertende Fläche 113 m <sup>2</sup> ;  Krügerstraße 3: Gemarkung Hamborn, Flur 46, Flurstück 228, zu bewertende Fläche 177 m <sup>2</sup> ;  Krügerstraße Hofffläche: Gemarkung Hamborn, Flur 46, Flurstück 230, zu bewertende Fläche 163 m <sup>2</sup> ;  Krügerstraße 1: Gemarkung Hamborn, Flur 46, Flurstück 229, zu bewertende Fläche 216 m <sup>2</sup>

## 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg
	Auftrag vom 06.11.2024 (Datum des Auftragsschreibens für Krügerstraße 1)
	Auftrag vom 19.11.2024 (Datum des Auftragsschreibens für Krügerstraße 3)
	Auftrag vom 29.11.2024 (Datum des Auftragsschreibens für Krügerstraße Hofffläche)
	Auftrag vom 19.11.2024 (Datum des Auftragsschreibens für Weseler Str. 84)
Eigentümer:	Xxx Xxx Xxx

## 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerungsverfahren.  Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	06.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)  Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Qualitätsstichtag:	06.01.2025 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.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie Fotoaufnahmen des Bewertungsobjekts durchgeführt.  Die Besichtigungsmöglichkeiten waren sehr eingeschränkt. Die Wohnungen, der überwiegende Teil der Gewerbeeinheiten, die Garagen sowie die Kellerräume waren nicht zugänglich. Die Besichtigung beschränkte sich auf den Hauseingang zwischen Krügerstraße 1 und 3, die drei Treppenhäuser, den Hofbereich sowie das Gewerbeobjekt Krügerstraße 1 EG links (Friseur).  <b>Hinweis</b> <i>Die Bewertung erfolgt weitestgehend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Digitale Hausakten der Stadt Duisburg konnten für die Weseler Str. 84 und die Krügerstraße 3 aufgrund von Personalproblemen seitens der</i>

*Stadt Duisburg nicht zur Verfügung gestellt werden. Grundrisse und Zeichnungen der Krügerstraße 3 konnten der Bauakte der Krügerstraße 1 entnommen werden. Für die Weseler Straße 84 lagen keine Unterlagen vor.*

*Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird vorgenommen. Die sich darüber hinaus ergebenden Risiken (z. B. abweichende Mietflächen, unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Bietinteressenten und Drittverwender des Gutachtens zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen. Bietinteressenten wird vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung empfohlen.*

*Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.*

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr xxx (Mitarbeitende Hilfskraft des Unterzeichner)
- Herr Wegmann (Unterzeichner)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Durch das Amtsgericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Zwangsversteigerungs-Beschluss Krügerstraße 1 (Az. 654 K 58/24) vom 06.11.2024
- Zwangsversteigerungs-Beschluss Krügerstraße Hofffläche (Az. 654 K 65/24) vom 29.11.2024
- Zwangsversteigerungs-Beschluss Krügerstraße 3 (Az. 654 K 59/24) vom 19.11.2024
- Zwangsversteigerungs-Beschluss Weseler Straße 84 3 (Az. 654 K 62/24) vom 19.11.2024
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Hamborn, Blatt 867 (Abdruck vom 30.09.2024)
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Hamborn, Blatt 5428 (Abdruck vom 08.10.2024)
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Hamborn, Blatt 866 (Abdruck vom 16.09.2024)
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Hamborn, Blatt 5322 (Abdruck vom 19.09.2024)

Durch die Zwangsvollstreckungsschuldnerin wurden folgende Unterlagen überlassen:

Es wurden keine Unterlagen überlassen.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Auszüge aus dem Liegenschaftskataster** – Flurkarte TIM-online vom 13.11.2024 und vom 26.11.2024 ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

- **Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- **©Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg 2024**, dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)) <https://www.boris.nrw.de>
- **©Daten des Grundstücksmarktberichts 2024** (Auswertungs-/Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt ORTSNAME/ im Kreis KREISNAME (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Auszüge aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – **Wohnlagenkarte** – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/>)
- Auszüge aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – **Umgebungsärm** – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm/>)
- Auszüge aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – **Neuaufstellung FNP** – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/neuaufstellungFNP/>)
- Auszüge aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – **Bebauungspläne** – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/>)
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem **“Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen”** (Stand: 09-01-2025), ([https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/))
- Auszug aus dem GEOportal.NRW – **Umgebungsärmkartierung** – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)
- **Telefonische und schriftliche Auskünfte** der Stadt Duisburg bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- **Digitale Hausakten** der Stadt Duisburg (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen) für die Krügerstraße 1
- **Weitere Digitale Hausakten** der Stadt Duisburg konnten aufgrund von Personalproblemen seitens der Stadt Duisburg nicht zur Verfügung gestellt werden.
- **Qualifizierter Mietspiegel 2024** für die Stadt Duisburg gemäß § 558d BGB (Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 01.02.2024)

- **Gewerblicher Mietpreisspiegel 2024** Duisburg – mittlerer Teil – der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer (IHK)
- **Aufzeichnungen** des Unterzeichners während des Ortstermins
- **Fotografische** Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens wurden durch die Sachverständigen xxxxx folgende Tätigkeiten 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 oben genannten Beschlüssen beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG Gutachten über den Wert der Versteigerungsobjekte zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben zu den vier Bewertungsobjekten 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) ob 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) Beginn der Mietverträge, sofern diese vermietet sind
- g) ob Überbauungen oder Eigengrenzüberbauungen bestehen
- h) einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- i) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Gewerbebetriebe werden in den Erdgeschossen der Krügerstraße 1 geführt. Der Gewerbebetrieb im Erdgeschoss der Weseler Straße 84 stand zum Tag der Ortsbesichtigung leer. Inhaber konnten nicht ermittelt werden.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind augenscheinlich nicht vorhanden.
- c) Zubehör ist nicht vorhanden
- d) Vergleich Abschnitt 3.5.2 (Bauplanungsrecht).
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind vorhanden. Siehe hierzu Abschnitt 3.5.1 (Baulasten).
- f) Konnten durch den Unterzeichner nicht ermittelt werden.
- g) Überbauungen konnten im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden.
- h) Lage- und Gebäudeplan sind so weit vorhanden der Anlage beigefügt. Ein Gebäudeplan für die Weseler Str. lag aufgrund der Personalproblematik im Bauamt der Stadt Duisburg nicht vor.
- i) Lichtbilder sind der Anlage beigefügt

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 13.11.2024 (Krügerstraße 1), 03.12.2024 (Krügerstraße Hoffläche) sowie 29.11.2024 (Krügerstraße 3 und Weseler Straße 84) über den Ortstermin informiert. Das

Anschreiben blieb unbeantwortet. Eine Zwangsverwaltung lag nicht vor.

Der durchgeführte Ortstermin hat ergeben, dass die vier Grundstücke in wirtschaftlicher und baurechtlicher Abhängigkeit zueinander stehen. Aus diesem Grund ist eine Einzelbewertung der Grundstücke nicht zu empfehlen. Es wird ein Gutachten für alle vier Aktenzeichen mit allen vier Grundstücken erstellt. Für die Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens wird der Verkehrswert später rechnerisch aufgeteilt.

Angaben der Beteiligten oder Dritter 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 sogenannte unbelastete Verkehrswert ermittelt, d.h. frei von Rechten und Lasten, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen werden können. Dies ist eine nicht unerhebliche Besonderheit, die insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Drittverwendung des Gutachtens 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 508.910 Einwohnern (Stand: 30.09.2024) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km<sup>2</sup> zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 129.821 Einwohnern bei 25,5 %.

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

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

Die ehemals überwiegend industriell geprägte Stadt 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 November 2024 rd. 12,7 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,5 % bzw. 5,9 %).

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 gesunkenen, 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-Hamborn, in ca. 1,5 km Entfernung

Bahnhof:

- Duisburg Hbf. in ca. 10,5 km Entfernung

Flughafen:

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

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt auf der Weseler Straße (Linien 903, NE 3).

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

#### innerörtliche Lage:

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich auf dem Kreuzungsbereichs Krügerstraße / Weseler Straße, die in Marxloh eine Nebenzentrumslage darstellt.

Marxloh ist ein klassischer ehemaliger "Arbeiterstadtteil", wenn auch nahezu mit dem Erscheinungsbild einer Kleinstadt. Durch die umgebende Schwerindustrie wirtschaftlich erfolgreich, galt Marxloh noch in den siebziger Jahren als "Einkaufszentrum des Duisburger Nordens". Kennzeichen der Siedlungsstruktur sind die Geschäftshäuser im Zentrum Marxlohs (um das sog. „Pollmannkreuz“) und eine überwiegend drei- bis viergeschossige Bebauung mit vielen Gründerzeitgebäuden. Siedlungsteile des ehemaligen Werkwohnungsbaus prägen einige Straßenzüge in den Randbereichen. Im Bereich des östlich gelegenen "Jubiläumshains" bestimmt eine aufgelockerte Bebauung das Bild.

Mit 46,2 % der Gesamtfläche überwiegt die gewerblich-industrielle Nutzung. Der Anteil der Grün- und Wohnflächen im Stadtteil liegt nur bei 15,4 % bzw. 9,3 %. Marxloh ist zweiseitig von Werksgeländen der Schwerindustrie umschlossen und so vom Rhein abgeschnitten. Außerdem wird der Stadtteil durch die Duisburger Stadtautobahn A 59 sichtbar geteilt.

Durch 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 22.107 Einwohner (30.06.2023)) 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 ca. 63 % 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.

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

Der Gebietscharakter der **Krügerstraße** wird weitestgehend durch eine geschlossene dreigeschossige Wohnbebauung geprägt. Am östlichen Ende der Krügerstraße befindet sich eine Kirche.

Auf der **Weseler Straße** wird der Gebietscharakter überwiegend durch eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung mit Einzelhandelnutzungen in den Erdgeschosslagen (Nebenzentrumslage) geprägt.

Beeinträchtigungen (**Anlage 5**):

Es besteht reger Durchgangsverkehr auf der Weseler Straße.

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßenverkehr 24h  
L-den / dB(A)  
ab 60 – 74

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 09.01.2025)

Schienenverkehr 24h  
L-den / dB(A)  
ab 55 – 74

Quelle: Lärmkarte Schienenverkehr (sonstige Schienenwege), 24h-Pegel LDEN <https://www.GEOportal.NRW/> (abgerufen am 09.01.2025)

### 3.1.3 Beurteilung der Lage

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

Entsprechend den Einstufungen der aktuellen Duisburger Wohnlagenkarte 2023 ist die Wohnlage als **einfach** zu beurteilen. Die Definition „einfach“ ist wie folgt:

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.

Die Gewerbelage ist als eine einfache Nebenzentrums- lage einzustufen.

### 3.2 Gestalt und Form

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar, ist das Grundstück eben.

Gestalt und Form:

**Flurstück 229 (Krügerstraße 1):**

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

Straßenfront:

Weseler Straße ca. 13 m

Krügerstraße ca. 17 m

**Flurstück 228 (Krügerstraße 3):**

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

Straßenfront:

ca. 17,5 m

mittlere Tiefe:

ca. 10 m

**Flurstück 230 (Hofffläche):**

Rechteckig geschnittenes unbebautes Grundstück.

mittlere Tiefe:

ca. 9,5 m

**Flurstück 144 (Weseler Straße 84):**

Weitestgehend rechteckig geschnittenes Grundstück mit einem aufstehendem Baukörper in Nordöstlicher- Ausrichtung.

Straßenfront:

ca. 5,5 m

mittlere Tiefe:

ca. 18 m

**Grundstücks      Größen:**

Flurst. Nr.: 228

177 m<sup>2</sup>

Flurst. Nr.: 229

216 m<sup>2</sup>

Flurst. Nr.: 230

163 m<sup>2</sup>

Flurst. Nr.: 144

113 m<sup>2</sup>

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

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

**Krügerstraße:**

öffentliche Straße (Einbahnstraße)

**Weseler Straße:**

öffentliche klassifizierte Straße (Bundesstraße Nr. 8)

Straßenausbau:

**Krügerstraße:**

asphaltierte Fahrbahn; beidseitig plattierte Gehwege; Kanalisation, Straßenbeleuchtungseinrichtungen und vereinzelter Baumbestand vorhanden

**Weseler Straße:**

Die Weseler Straße ist eine öffentliche Straße mit asphaltierter Fahrbahn, beidseitig angelegten und plattierten Geh- und Fahrradwegen sowie eingelassenen Straßenbahnschienen. Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Kanalisation sind vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

**Krügerstraße 1 und 3:**

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

- elektrischer Strom
- Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss
- Gasanschluss (nach ungeprüfter Aussage von im Treppenhaus angetroffenen Mietern)

**Weseler Straße 84:**

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

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

Ob ein Gas- oder Fernwärmeanschluss vorhanden ist, konnte nicht geklärt werden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

**Krügerstraße 1:**

Es besteht eine zweiseitige Grenzbebauung.

**Krügerstraße 3:**

Es besteht eine zweiseitige Grenzbebauung.

**Krügerstraße Hofffläche:**

Es besteht eine dreiseitige Grenzbebauung.

**Weseler Straße 84:**

Es besteht eine dreiseitige Grenzbebauung.

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

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich) (**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 09.01.2025]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in einem Bereich mit folgendem Merkmal:

- Gasaustritt in Bohrungen
- verlassene Tagesöffnung

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

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Katasters über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Duisburg vom (22.11.2024, 13.12.2024, 6.12.24) liegen nach Auswertung der bis 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25. 000), der Luftbildaufnahmen (ab dem Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der Stereoluftbilder ab dem Jahrgang 1952 sowie weiterer Archivunterlagen für das Wertermittlungsobjekt kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenverunreinigungen vorhanden sind, da die o.g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihres Maßstabes eine Detailbetrachtung nur bedingt zulassen. Darüber hinaus ist in Teilbereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) ggf. 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.

Die Flurstücke 228, 229, 230 und 144 liegen 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](http://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](http://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.

Die Schreiben der Stadt Duisburg wurden dem Auftraggeber zur Akte überlassen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine ortsübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Vergleichskaufpreisen bzw. Bodenrichtwerten berücksichtigt ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Recherchen wurden nicht durchgeführt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

#### **Krügerstraße 1:**

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.09.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende wertrelevanten Eintragungen:

Lfd. Nr. 11:

Auflösend bedingte Auflassungsvormerkung für die xxxx(Deutschland) xxxx, – Amtsgericht Potsdam, HRA 8105 P –. Bezug: Bewilligung vom 22.08.2023 (UVZ-Nr. 366/2023, Notar xxxx).

Eingetragen am 13.02.2024.

Lfd. Nr. 12:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 11.09.2024 (AZ: 654 K 58/24).

Eingetragen am 19.09.2024.

#### **Krügerstraße 3:**

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.09.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende wertrelevanten Eintragungen:

Lfd. Nr. 1:

Grunddienstbarkeit des Inhalts, daß der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hamborn-Nord, Flur 46 Flurstück 229 (eingetragen im Grundbuch von Hamborn Band 98 Blatt 3853) berechtigt ist, die Grundstücke Gemarkung Hamborn-Nord Flur 46 Flurstück 228 und 230 (Hamborn Band 98 Blatt 3853) in einer Breite von 1,35 m von der südwestlichen Grenze aus gerechnet zu begehen, dass dieser Durchgang bei der Bebauung der Grundstücke Flur 46 Flurstück 228 und 230 bestehen bleiben muss, und dass die Eigentümer des Grundstücks Flur 46 Flurstück 229 von diesem Durchgang aus einen Eingang zu dem Haus Krügerstraße 1 unterhalten dürfen. Unter Bezugnahme auf

die Bewilligung vom 9. Juni 1960 eingetragen am 25. Juli 1960.

Lfd. Nr. 10:

Auflösend bedingte Auflassungsvormerkung für die xxxx (Deutschland) xxxx, – Amtsgericht Potsdam, HRA 8105 P –. Bezug: Bewilligung vom 22.08.2023 (UVZ–Nr. 366/2023, Notar xxxx).

Eingetragen am 13.02.2024.

Lfd. Nr. 11:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 04.09.2024 (AZ: 654 K 59/24).

Eingetragen am 11.09.2024.

**Krügerstraße Erholungsfläche (Flurstücknummer: 230):**

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.09.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende wertrelevanten Eintragungen:

Lfd. Nr. 1:

Grunddienstbarkeit des Inhalts, daß der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hamborn-Nord, Flur 46 Flurstück 229 (eingetragen im Grundbuch von Hamborn Band 98 Blatt 3853) berechtigt ist, die Grundstücke Gemarkung Hamborn-Nord Flur 46 Flurstück 228 und 230 (Hamborn Band 98 Blatt 3853) in einer Breite von 1,35 m von der südwestlichen Grenze aus gerechnet zu begehen, dass dieser Durchgang bei der Bebauung der Grundstücke Flur 46 Flurstück 228 und 230 bestehen bleiben muss, und dass die Eigentümer des Grundstücks Flur 46 Flurstück 229 von diesem Durchgang aus einen Eingang zu dem Haus Krügerstraße 1 unterhalten dürfen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 9. Juni 1960 eingetragen am 25. Juli 1960.

Lfd. Nr. 3:

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hamborn-Nord Flur 46 Flurstück 229 (Hamborn Band 98 Blatt 3853) bestehend in dem Recht zu dem belasteten Grundstück hier in der Grundstücksfront Fenster und Traufen anzubringen und zu unterhalten. Hier eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. März 1963 zu gleichem Range mit dem Recht Abt. II Nr. 4 und auf Hamborn Band 98 Blatt 3853 vermerkt am 24. Februar 1964.

Lfd. Nr. 11:

Auflösend bedingte Auflassungsvormerkung für die xxxx(Deutschland) xxxx, – Amtsgericht Potsdam, HRA 8105 P –. Bezug: Bewilligung vom 22.08.2023 (UVZ–Nr. 366/2023, Notar xxxx)

Eingetragen am 13.02.2024.

Lfd. Nr. 12:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 04.09.2024 (AZ: 654 K 65/24).

Eingetragen am 04.10.2024.

**Weseler Straße 84:**

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.09.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende wertrelevanten Eintragungen:

Lfd. Nr. 7:  
Auflösend bedingte Auflassungsvormerkung für die  
xxxx(Deutschland) xxxx, – Amtsgericht Potsdam, HRA 8105 P –.  
Bezug: Bewilligung vom 22.08.2023 (UVZ–Nr. 366/2023, Notar  
xxxx).  
Eingetragen am 13.02.2024.

Lfd. Nr. 8:  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 09.09.2024  
(AZ: 654 K 62/24).  
Eingetragen am 13.09.2024.

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.

Herrschervermerke:

Im Bestandsverzeichnis der Grundbücher sind folgende Herrschervermerke eingetragen:

**Krügerstraße 1:**

Lfd. Nr. zu 14  
Grunddienstbarkeit bestehend in einem Fenster- und Traufrecht an dem Grundstück Gemarkung Hamborn-Nord Flur 46 Flurstück 230, Hamborn Band 177 Blatt 6042, eingetragen daselbst Abt. II Nr. 3

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: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft sind die Grundstücke tlw. von Baulasten betroffen. Die Baulasten sind wie folgt:

##### **Baulastenblatt Nr. 165**

###### **Lfd. Nr. 1**

Verpflichtung, den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Krügerstr. 3, Gemarkung Hamborn-Nord, Flur 46, Flurstück 228 und Krügerstr. 1, Gemarkung Hamborn-Nord, Flur 46, Flurstück 229 nach Maßgabe der Verpflichtungserklärung vom 11. 4. 1963 ein Fenster- und Traufrecht zu gewähren und ein Recht auf Zugang zu den Flurstücken 228 und 229 einzuräumen.

Siehe Hausaktenplan zu Bauschein 119/63 – Krügerstr. 3 eingetragen am 23. 11. 1964

###### **Lfd. Nr. 2**

Verpflichtung zur Bildung einer Hofraumgemeinschaft mit den Grundstücken Krügerstr. 3, Gemarkung Hamborn-Nord, Flur 46, Flurstück 228 und Krügerstr. 1, Gemarkung Hamborn-Nord, Flur 46, Flurstück 229 nach Maßgabe der Verpflichtungserklärung vom 11. 4. 1963. Siehe Hausaktenplan zu Bauschein 1 19/63 – Krügerstr. 3.

eingetragen am 23.11.1964

###### **Lfd. Nr. 3**

Verpflichtung, dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Krügerstr. 1, Gemarkung Hamborn-Nord, Flur 46, Flurstück 229 ein Zugangsrecht über das Flurstück 228 in dem in der Verpflichtungserklärung vom 11.4.1963 angegebenen Umfang zu gewähren und diesen Durchgang bei einer späteren Bebauung bestehen zu lassen sowie dem jeweiligen Grundstückseigentümer des Flurstücks 229 zu gestatten, von diesem Durchgang aus einen Eingang zu dem Hausgrundstück Krügerstr. 1 zu unterhalten.

Siehe Hausaktenplan zu Bauschein 119/63 – Krügerstr. 3. eingetragen am 23.11.1964

###### **Lfd. Nr. 4**

belastetes Grundstück:

Straße und Hausnummer:	Krügerstraße 1 u. 3
Gemarkung:	Hamborn
Flur:	46
Flurstück:	229, 228

Bezeichnung der Baulast:

Verpflichtung der jeweiligen Eigentümer der o. g. Grundstücke die genannten Flurstücke als baurechtliche Einheit zusammenzuschließen und alle baulichen Anlagen auf diesen Flurstücken so zu betrachten, als wären die Flurstücke ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 in der zur Zeit geltenden Fassung.

In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 11.08.2005 ist die Fläche, die zur Bildung einer baurechtlichen

Einheit zur Verfügung gestellt wird, grün schraffiert gekennzeichnet.

Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.

Diese Eintragung stützt sich auf die von den xxxxxx am 13.10.2005 abgegebene Baulasterklärung.

Eingetragen am 13.10.2005.

**Lfd. Nr. 5**

belastetes Grundstück:

Straße und Hausnummer: Krügerstraße 3 und Hoffläche  
Gemarkung: Hamborn  
Flur: 46  
Flurstück: 228 und 230

begünstigtes Grundstück:

Straße und Hausnummer: Weseler Straße 84  
Gemarkung: Hamborn  
Flur: 46  
Flurstück: 144

Bezeichnung der Baulast:

Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o. g. belasteten Grundstücks zugunsten des begünstigten Grundstücks

1. zu dulden, dass eine Fläche als Zufahrt gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 in der zurzeit geltenden Fassung, vom begünstigten Grundstück bis zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt, unterhalten und benutzt wird und
2. die Fläche als befahrbare Zufahrt im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW dient.

In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 12.05.2020 ist die belastete Fläche grün schraffiert dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.

Diese Eintragung stützt sich auf die von xxxx und xxxx xxxx am 29.10.2020 abgegebene Baulasterklärung.

Eingetragen am 29.10.2020.

**Beurteilung der Baulasten:**

Eine Vereinigungsbaulast ist die Verpflichtung, zwei verschiedene Grundstücke baurechtlich als Einheit behandeln zu lassen, z.B., um auf diese Weise die Errichtung eines einheitlichen Gebäudes auf der gemeinsamen Fläche beider Grundstücke zu ermöglichen.

Aus Sicht des Unterzeichners hat die Baulast zum Stichtag keinen messbaren Einfluss auf den Verkehrswert der gegenständlichen Grundstücke. 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.

Sonstige begünstigende Baulasten wurden nicht bekannt gemacht.

Die Baulastenblätter sowie die dazugehörigen Zeichnungen sind der Anlage 9 zu entnehmen.

**Hinweis:**

Die folgenden eingetragenen Baulasten

1. Fenster- und Traufrecht für das Flurstück 228
2. Wege- und Zufahrtsrecht für das Flurstück 144

sind **nicht** als Grunddienstbarkeiten in den belasteten / dienenden Grundstücken eingetragen.

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  
(Anlage 8):

#### **Weseler Straße 84 und Krügerstraße 1:**

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.

#### **Krügerstraße 3 und Hoffläche:**

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

Hinweis:

Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung beauftragt, den Flächennutzungsplan (FNP) neu aufzustellen. 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 Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

#### **Krügerstraße 3 und Krügerstraße Hoffläche:**

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.

#### **Krügerstraße 1 und Weseler Str. 84:**

Die Grundstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 15.10.2014 rechtsverbindlichen Bebauungsplans **Nr. 1200 Weseler Straße**.

Dieser enthält für das Wertermittlungsgrundstück folgende textliche Festsetzung:

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 2b BauGB:

Die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Wertermittlungsobjekt weder in ein Bodenordnungsverfahren (Umliegung [§§ 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.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

#### **Krügerstraße 1:**

Gemäß Anliegerbescheinigung der Stadt Duisburg vom 19.11.2024 über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge sind die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB für die derzeit bestehende Erschließungsanlage "Krügerstraße und Weseler Straße" für das Grundstück Gemarkung Hamborn, Flur 46, Flurstück 229 gezahlt.

Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist ebenfalls bezahlt bzw. abgegolten.

#### **Krügerstraße Hoffläche:**

Gemäß Anliegerbescheinigung der Stadt Duisburg vom 09.12.2024 über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge sind die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB für die derzeit bestehende Erschließungsanlage "Krügerstraße" für das Grundstück Gemarkung Hamborn, Flur 46, Flurstück 230 gezahlt.

Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist ebenfalls bezahlt bzw. abgegolten.

Sollte das Flurstück zu einem späteren Zeitpunkt von einer weiteren Erschließungsanlage erschlossen werden, so werden für die neue Anlage Beiträge nach dem BauGB fällig.

#### **Krügerstraße 3:**

Gemäß Anliegerbescheinigung der Stadt Duisburg vom 29.11.2024 über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge sind die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB für die derzeit bestehende Erschließungsanlage "Krügerstraße" für das Grundstück Gemarkung Hamborn, Flur 46, Flurstück 228 gezahlt.

Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist ebenfalls bezahlt bzw. abgegolten.

Zurzeit steht nicht fest, ob die betreffende Straße erneut ausgebaut werden soll. Dies ist vor dem Hintergrund der Abschaffung der Straßenbaubeiträge zum 01.01.2024 und dem damit verbundenen Beitragserhebungsverbot unerheblich. Eine Erhebung von Straßenbaubeiträgen erfolgt nicht mehr.

#### **Weseler Straße 84:**

Gemäß Anliegerbescheinigung der Stadt Duisburg vom 29.11.2024 über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge sind die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB für die derzeit bestehende Erschließungsanlage "Weseler Straße" für das Grundstück Gemarkung Hamborn, Flur 46, Flurstück 144 gezahlt.

Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist ebenfalls bezahlt bzw. abgegolten.

Zurzeit steht nicht fest, ob die betreffende Straße erneut ausgebaut werden soll. Dies ist vor dem Hintergrund der Abschaffung der Straßenbaubeiträge zum 01.01.2024 und dem damit verbundenen Beitragserhebungsverbot unerheblich. Eine Erhebung von Straßenbaubeiträgen erfolgt nicht mehr.

### 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

Die Anzahl der Einheiten wurde im Rahmen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten überschlägig ermittelt. Abweichungen im Detail sind möglich.

#### Krügerstraße 1:

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit vier Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss bebaut. Die Gewerbeeinheiten sowie die Wohnungen waren zum Stichtag augenscheinlich vermietet bzw. bewohnt. Nähere Angaben zu den Mietverhältnissen lagen nicht vor und konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht ermittelt werden.

#### Krügerstraße 3:

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen und drei Garagen bebaut. Die Wohnungen waren zum Stichtag augenscheinlich vermietet. Nähere Angaben zu den Mietverhältnissen lagen nicht vor und konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht ermittelt werden.

#### Krügerstraße Hoffläche:

Das Grundstück ist unbebaut. Die Hoffläche war zum Stichtag mit Unrat und Sperrmüll vermüllt (siehe Fotodokumentation).

#### Weseler Straße 84:

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit drei Wohnungen in den Obergeschossen und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss bebaut. Die Gewerbeeinheit stand zum Stichtag leer. Sie wurde dem äußeren Anschein nach zuletzt als Tipico-Filiale genutzt. Die Wohnungen waren zum Stichtag augenscheinlich vermietet. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über den linken Hauseingang der Krügerstraße 3. Weitere Angaben zu den Mietverhältnissen lagen nicht vor und konnten im Rahmen des Ortstermins nicht ermittelt werden.

Mietverträge wurden dem Unterzeichner nicht vorgelegt.

## 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 Krügerstraße 1

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, gewerblicher Anteil rd. 33 %; zweigeschossig; unterkellert; Mansardwalmdach, mit ausgebautem Dachgeschoss; zweiseitig angebaut
Baujahr:	1902 (gemäß Bauunterlagen)
Modernisierung:	nicht bekannt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	straßenseitig im Obergeschoss baujahrtypisch gegliederte Fassade mit Verzierungen und Rundbögen um den Fenstern; Erkerausbildung im Obergeschoss; Spalklinkerfassade straßenseitig im Erdgeschoss; rückseitig tlw. verputzt und gestrichen und tlw. baujahrstypisch Ziegelfassade;

## 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Gemäß der Grundrisszeichnung aus der digitalen Bauakte der Stadt Duisburg wie folgt:

### Kellergeschoss:

Treppenhaus; Flur; Kellerraum 1 – 6

### Erdgeschoss:

Ladenlokal 1 (rechts) mit Ladenraum, Flur, WC Damen, WC Herren und Lager;

Ladenlokal 2 (links) mit Ladenraum, Flur und WC;

Treppenhaus

### Obergeschoss:

Treppenhaus mit Zugang zur Wohnung 1, Wohnung 2 und Abstellraum

Wohnung 1 mit gewerblicher Nutzung gemäß genehmigtem Grundriss vom 16.04.2007:

Bad und WC, Wohnküche, Lager, Schlafzimmer, Lager, Büro

### **Hinweis:**

Für die Wohnungen 2-4 liegt kein aktueller Grundriss vor. Anhand der vorliegende Grundriss aus dem Jahr 1901 lässt nicht auf die aktuelle Aufteilung der Wohnungen schließen.

Wohnung 2:

aktuelle Aufteilung unbekannt

### Dachgeschoss:

Wohnung 3:

aktuelle Aufteilung unbekannt

Wohnung 4:

aktuelle Aufteilung unbekannt

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nach Schnittzeichnungen aus der Bauakte wie folgt: Eisenbetondecke im Kellergeschoss, ansonsten Holzbalkenlage
Treppen:	Geschosstreppen aus Holz mit PVC-Belag. Treppengeländer aus Holz mit Handlauf.
Hauseingangsbereich:	Hauseingang über das Haus Krügerstraße 3; Hauseingangstür mit Podest aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, Klingeltafeln.
Dach:	Mansarddach Konstruktion mit Bitumenschindeln, Attikas; Entwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre im Materialmix aus Zinkblech und Kunststoff;

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	Gemäß Aussage eines Mieters ist eine Gaszentralheizung installiert., jedoch seit circa zwei Jahren nicht mehr funktionstüchtig.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

#### 4.2.5 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

werthaltige Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erker</li> </ul>
werthaltige Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	<p>Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Putz- und Anstrichschäden an der Fassade bzw. Attika</li> <li>• beschädigte und defekte Fenster</li> <li>• Schäden an den Fliesen im Hauseingang</li> <li>• Unfachmännisch verlegte Stromleitungen</li> <li>• Feuchtigkeitsmerkmale im Schaufensterbereich des linken Ladenlokals</li> </ul>
wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Allgemeinzustand ist mangelhaft bis desolat. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau. Das Gebäude vermittelt einen vernachlässigten Gesamteindruck.

### 4.3 Wohn- und Geschäftshäusern Weseler Straße 84

#### 4.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<p>Wohn- und Geschäftshaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, gewerblicher Anteil rd. 34 %; dreigeschossig; unterkellert; Satteldach mit ausgebautem Dachgeschoss; Mittelhaus; I-geschossiger rückseitiger Anbau mit Flachdach aus Bitumenbahneindeckung;</p>
Baujahr:	ca. 1902 (gemäß sachverständiger Schätzung)

Modernisierung:	nicht bekannt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht bekannt
Außenansicht:	straßenseitig im EG Schaufenster mit Eingangstür und Werbeschild; im 1. und 2. Geschoss Klinkerfassade mit einem begehbaren französischem Balkon pro Etage; rückseitig verputzt und gestrichen;

#### 4.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Hinweis:

Digitale Hausakten der Stadt Duisburg konnten für die Weseler Str. 84 aufgrund von Personalproblemen seitens der Stadt Duisburg nicht zur Verfügung gestellt werden. Daher liegen keine Grundrisse vor und die Raumaufteilung konnte nicht festgestellt werden.

##### Kellergeschoss:

unbekannt

##### Erdgeschoss:

Ladenlokal (leerstehend); Raumaufteilung unbekannt

##### 1. Obergeschoss:

eine Wohneinheit; Aufteilung unbekannt

##### 2. Obergeschoss:

eine Wohneinheit; Aufteilung unbekannt

##### Dachgeschoss:

eine Wohneinheit; Aufteilung unbekannt

#### 4.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen:	Geschosstreppen aus Holz mit Geländer, überwiegend mit PVC-Belägen auf Stufen; Podeste gefliest
Hauseingang(sbereich):	Straßenseitiger Eingang zur Gewerbeeinheit: Hauseingangstür aus Kunststoff mit Aluminiumfüllung und Lichtausschnitt; zwei Differenzstufen zum Hauseingang;
	<b>Hinweis:</b> Rückseitiger Eingang zu den Wohnungen über die Flurstücke 228 und 230;

	einfache Hauseingangstür;
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Ziegeln und zwei straßenseitigen verschieferten Gauben; Entwässerung über Dachrinnen aus Zinkblech und Fallrohre aus Kunststoff; eingeschossiger rückseitiger Anbau als Flachdachkonstruktion mit Bitumenbahneindeckung;

#### 4.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht bekannt
Abwasserinstallationen:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

#### 4.3.5 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

werthaltige Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gauben</li></ul>
werthaltige Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar: <ul style="list-style-type: none"><li>• unfachmännisch ausgeführte Putzarbeiten an der Fassade</li><li>• beschädigte Fliesen im Treppenhaus</li><li>• unfachmännisch verlegte Stromleitungen</li><li>• Beschädigungen an den straßenseitigen Balkonen</li><li>• Blasenbildung auf der Bitumenbahneindeckung</li><li>• beschädigte Wohnungseingangstüren</li><li>• Putz- und Anstrichschäden an den Wänden im Treppenhaus</li></ul>
wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Allgemeinzustand ist mangelhaft bis desolat. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungs- und Modernisierungstau. Das Gebäude vermittelt einen vernachlässigten Gesamteindruck.

## 4.4 Mehrfamilienhaus Krügerstraße 3

### 4.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit drei Garagen im Erdgeschoss; ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; unterkellert; Satteldach; linksseitig angebaut
Baujahr:	1963 (gemäß Bauzeichnungen)
Modernisierung:	nicht bekannt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor.
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht bekannt
Außenansicht:	straßenseitig Verblendmauerwerk; rückseitig verputzt und gestrichen;

### 4.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Hinweis:

**Digitale Hausakten** der Stadt Duisburg konnten für die Krügerstr. 3 aufgrund von Personalproblemen seitens der Stadt Duisburg nicht zur Verfügung gestellt werden. Grundrisse und Zeichnungen konnten der Bauakte Krügerstraße 1 entnommen werden. Die Aufteilung ist gemäß der vorliegenden Grundrisse wie folgt:

#### Kellergeschoss:

Hausflur, Fahrradraum, Kellerraum 1 – 5

#### Erdgeschoss:

Hausflur links, Hausflur rechts, Treppenhaus, drei Garagen

Wohneinheit 1 (Zugang über linken Hauseingang):  
Schlafzimmer, Wohnküche, Bad und WC, Abstellkammer

Wohneinheit 2 (Zugang über rechten Hauseingang):  
Flur, Bad und WC, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer

#### 1. Obergeschoss:

Treppenhaus;

Wohneinheit 3 (straßenseitig links):  
Flur, Küche, Badezimmer, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2, Wohnzimmer

Wohneinheit 4 (straßenseitig rechts)  
Flur, Küche, Badezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer

#### 2. Obergeschoss:

Wohneinheit 4 (straßenseitig links):  
Flur, Küche, Badezimmer, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2, Wohnzimmer

Wohneinheit 5 (straßenseitig rechts)  
Flur, Küche, Badezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer

#### 4.4.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Geschosstreppen aus Stahlbeton mit Kunststeinbelag; Treppengeländer aus Metall mit Kunststoffhandlauf
Hauseingangsbereich:	Hauseingangstüren aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, Klingeltafeln,
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre im Materialmix aus Zinkblech und Kunststoff

#### 4.4.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht bekannt
Abwasserinstallationen:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

#### 4.4.5 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Mängel und Schäden erkennbar: <ul style="list-style-type: none"> <li>• beschädigte Fliesen an der Fassade</li> <li>• tlw. beschädigte Fenster mit defekten oder fehlenden Glaseinsätzen</li> <li>• beschädigte Schiefern am Ortgang</li> <li>• Schmutzfahnen mit Grünspanbildung an der Fassade</li> <li>• beschädigte Hauseingangstür</li> <li>• unfachmännisch verlegte Stromleitungen</li> </ul>

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Allgemeinzustand ist mangelhaft bis desolat. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungs- und Modernisierungstau. Das Gebäude vermittelt einen vernachlässigten Gesamteindruck.

#### **4.5 Nebengebäude**

Keine vorhanden.

#### **4.6 Außenanlagen**

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen

## **5 Zusammenfassung des Gesamtzustandes der Gebäude**

Der bauliche Zustand ist schlecht bis desolat. Es gibt Hinweise, dass die Gebäude nicht mehr über eine funktionierende Heizung verfügen.

## 6 Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht selbständig vom übrigen Grundstücksteil verwertet (z.B. veräußert) werden können oder sollen. Die Krügerstraße 1, 3 und die Hoffläche sind aufgrund einer Vereinigungsbaulast baurechtlich als ein Gebäude zu bewerten. Aus diesem Grund erfolgt die Aufteilung der Bewertungsteilbereiche wie folgt:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Weseler Straße 84	Wohn- und Geschäftshaus	113 m <sup>2</sup>
Krügerstraße 1, 3 und Hoffläche	Wohn- und Geschäftshaus	556 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		669 m <sup>2</sup>

### 6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 6.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 6.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). 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).

##### 6.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- 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.

## 6.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

### 6.2.2.1 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: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem 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 Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### 6.2.2.2 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 der bebauten Grundstücke 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 der bebauten Grundstücke zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- keine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

als auch

- keine **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

#### 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 die hier zu bewertende Grundstücke zu, da diese als **Renditeobjekte** angesehen werden können.

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 bewertenden Grundstücksarten nicht, da es sich um **keine typische Sachwertobjekte** handelt.

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

### 6.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Weseler Straße 84“

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Weseler Straße Höhe Hs. Nr. 55---(344113/5708275)---Wohn- und Geschäftshäuser) **210 €/m<sup>2</sup>** 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)	=	2,0
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2 - 4
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	06.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ)	=	3,11
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	3
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 669 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 113 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	17,5 m

**Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>210,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.01.2025	× 1,00	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	Weseler Straße Höhe Hs. Nr. 55--- (344113/5708275)--- Wohn- und Ge- schäftshäuser	vergleichbar	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 210,00 €/m <sup>2</sup>	
GFZ	2,0	3,11	× 1,11	E2
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	113	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2 - 4	3	× 1,00	
Tiefe (m)	30	17,5	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bo- denrichtwert</b>			= <b>233,10 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>233,10 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 113 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 26.340,30 € <b>rd. 26.300,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.01.2025 insgesamt **26.300 €**.

**6.3.1 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.

## 6.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Weseler Straße 84“

### 6.4.1 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.

### 6.4.2 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 Unterhaltungszustands 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.

**6.4.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshäusern Weseler Straße 84	1	Ladenlokal EG	80,00		10,00	800,00	9.600,00
	4	Wohnen DG	42,00		5,22	219,24	2.630,88
	2	Wohnen 1.OG	56,00		5,12	286,72	3.440,64
	3	Wohnen 2.OG	56,00		5,12	286,72	3.440,64
Summe			234,00	-		1.592,68	19.112,16

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>19.112,16 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>5.187,24 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 13.924,92 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>4,75 % von 26.300,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>1.249,25 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 12.675,67 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>4,75 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>15</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>10,557</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 133.817,05 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 26.300,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Weseler Straße 84“</b>	<b>= 160.117,05 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 160.117,05 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 40.000,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Weseler Straße 84“</b>	<b>= 120.117,05 €</b>
	<b>rd. 120.000,00 €</b>

## 6.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Ermittlung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohn- /Nutzfläche systematisiert sind. Des Weiteren wurde stützend der BKI Fachartikel (Kalusche, Wolfdietrich: Anteil der Wohnfläche an der Gesamtfläche von Mehrfamilienhäusern, in: BKI (Hrsg.): Baukosten Gebäude Neubau 2023. Statistische Kostenkennwerte, Stuttgart 2023, S. 182-196) zur Ermittlung der Wohnfläche herangezogen. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar, aber hierfür ausreichend genau.

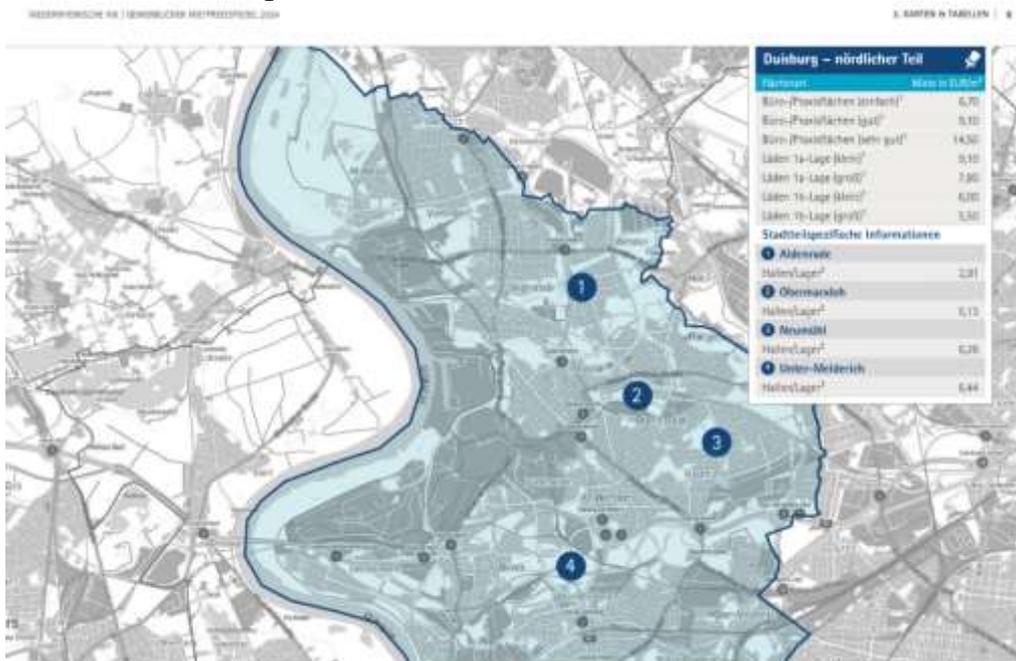
### Rohertrag

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 genutzter Grundstücke aus dem qualifizierten Mietspiegel 2024 für die Stadt Duisburg abgeleitet.

Unter Berücksichtigung von Art (hier: Wohn- und Geschäftshaus), Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit werden die im Ertragswertverfahren angesetzten Nettokaltmieten für Wohnraum auf der Grundlage des vorgenannten Mietspiegels 2024 (ermittelt über den Mietspiegelrechner der Stadt Duisburg) als angemessen und marktüblich beurteilt.

Die Mieten der gewerblich genutzten Einheit im Erdgeschoss werden auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Gewerbemietspiegel 2024 der Niederrheinischen IHK abgeleitet.



Unter Berücksichtigung von Lage, Größe, Art und Ausstattung des Gebäudes hält der Unterzeichner einen Ansatz von 10,00 €/m² für marktgerecht und angemessen, insbesondere im Hinblick auf den speziellen Mietmarkt an der Weseler Straße.

### 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 €/m<sup>2</sup> 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 [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	3 Whg. × 359,00 €	1.077,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	288,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	154,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	2.156,00 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	78,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	1.092,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		190,24 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag		384,00 €
Summe			<b>5.187,24 €</b>

### 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. 53) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Objekte in Höhe von **3,5 %** mit einer Standardabweichung von ± 2,5 Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 24 Jahren.

### 5.2.1.3 Gemischt genutzte Objekte

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	2023
Anzahl der Fälle	20
Auswertungsmerkmale	BRW < 550 Euro / m <sup>2</sup>
Liegenschaftszinssatz	3,5 %
Standardabweichung	± 2,5

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	24 Jahre	± 4 Jahre
Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche	1.030 Euro / m <sup>2</sup>	± 349 Euro / m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	14,1	± 4,8
Wohnfläche	335 m <sup>2</sup>	± 239 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	208 m <sup>2</sup>	± 185 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	543 m <sup>2</sup>	± 394 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete (Wohnungen) <sup>1</sup>	5,55 Euro / m <sup>2</sup>	± 0,68 Euro / m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete (Gewerbe)	7,91 Euro / m <sup>2</sup>	± 3,63 Euro / m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete (Wohnungen, Gewerbe) <sup>1</sup>	6,30 Euro / m <sup>2</sup>	± 1,78 Euro / m <sup>2</sup>
Gewerblicher Mietanteil	40,8 %	± 14,8
Bewirtschaftungskosten	25,3 %	± 4,3
Anzahl der Einheiten im Gebäude	5	± 4
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	290 Euro / m <sup>2</sup>	± 84 Euro / m <sup>2</sup>

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

Vor dem Hintergrund

- der Lage,
- der Nettokaltmiete,
- dem Zustand sowie
- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner **im vorliegenden Fall** einen im Vergleich zum durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz erhöhten objektspezifische Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV) in Höhe von **4,75 %** für angemessen.

### Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von gemischt genutzten Objekten 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Dem Bewertungsobjekt wird sachverständig eine Restnutzungsdauer von 15 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.
Bauschäden	-30.000,00 €
• Diverse	-30.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-10.000,00 €
• Mietausfall Ladenlokal ca. 1 Jahr bis zur nachhaltigen Neuvermietung	-10.000,00 €
Summe	-40.000,00 €

**6.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Krügerstraße 1, 3 und Hofffläche“****Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Weseler Straße Höhe Hs. Nr. 55---(344113/5708275)---Wohn- und Geschäftshäuser) **210 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,0
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2 - 4
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

**Beschreibung des Bewertungsteilbereichs**

Wertermittlungsstichtag	=	06.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2 - 3
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 669 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 556 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	19 m

**Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>210,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.01.2025	x 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Weseler Straße Höhe Hs. Nr. 55--- (344113/5708275)--- Wohn- und Geschäftshäuser	vergleichbar	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	210,00 €/m <sup>2</sup>
WGFZ	2,0	2,2	x 1,06	E2
		keine Angabe	x 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	556	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	2 - 4	2 - 3	x 1,00	

Tiefe (m)	30	19	×	1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>222,60 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>222,60 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	556 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	123.765,60 €	
			<b><u>rd. 124.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.01.2025 insgesamt **124.000 €**.

### 6.5.1 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.

**6.6 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Krügerstraße 1, 3 und Hofffläche“****6.6.1 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
<b>Wohn- und Geschäftshaus Krügerstraße 1</b>	1	Laden EG links	37,00		15,00	555,00	6.660,00
	2	Laden EG rechts	106,59		10,00	1.065,90	12.790,80
	3	Wohnen 1.OG links (Krügerstraße)	55,00		5,12	281,60	3.379,20
	4	Wohnen 1.OG rechts (Weseler Str.)	90,84		4,92	446,93	5.363,16
	5	Wohnen DG links	55,00		5,12	281,60	3.379,20
	6	Wohnen DG rechts	90,00		4,92	442,80	5.313,60
<b>Mehrfamilienhaus Krügerstraße 3</b>	1	Wohnen EG links	32,53		5,81	189,06	2.268,72
	2	Wohnen EG rechts	49,98		5,50	274,89	3.298,68
	3	Wohnen 1.OG links	74,80		5,31	397,19	4.766,28
	4	Wohnen 1.OG rechts	56,93		5,44	309,70	3.716,40
	5	Wohnen 2.OG links	74,80		5,31	397,19	4.766,28
	6	Wohnen 2.OG rechts	56,93		5,44	309,70	3.716,40
	7	Garage EG links		1	50,00	50,00	600,00
	8	Garage EG mittig		1	50,00	50,00	600,00
	9	Garage EG rechts		1	50,00	50,00	600,00
<b>Summe</b>			<b>780,41</b>	<b>3</b>		<b>5.101,56</b>	<b>61.218,72</b>

Die Ertragswertermittlung wird unter anderem aufgrund fehlender Information bzgl. der tatsächlich gezahlten Mieten auf der Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>61.218,72 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>17.879,91 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>43.338,81 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 4,75 % von <b>124.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>5.890,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>37.448,81 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>4,75 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>15</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>10,557</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>395.347,09 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>124.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Krügerstraße 1, 3 und Hofffläche“</b>	=	<b>519.347,09 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>519.347,09 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>50.000,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Krügerstraße 1, 3 und Hofffläche“</b>	=	<b>469.347,09 €</b>
	rd.	<b>469.000,00 €</b>

## 6.6.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Vgl. 6.4.4

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	10 Whg. × 429,00 €	4.290,00 €
	Garagen (Gar.)	3 Gar. × 47,00 €	141,00 €
	Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	516,92 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	637,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	8.918,00 €
	Garagen (Gar.)	3 Gar. × 106,00 €	318,00 €
	Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 144,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	2.016,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		835,36 €
	Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	689,23 €
Summe			<b>17.724,51 €</b>

### 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. 53) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für **gemischt genutzte Objekte (Krügerstraße 1)** in Höhe von **3,5 %** mit einer Standabweichung von ± 2,5 Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 24 Jahren.

### 5.2.1.3 Gemischt genutzte Objekte

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	2023
Anzahl der Fälle	20
Auswertungsmerkmale	BRW < 550 Euro / m <sup>2</sup>
Liegenschaftszinssatz	3,5 %
Standardabweichung	± 2,5

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	24 Jahre	± 4 Jahre
Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche	1.030 Euro / m <sup>2</sup>	± 349 Euro / m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	14,1	± 4,8
Wohnfläche	335 m <sup>2</sup>	± 239 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	208 m <sup>2</sup>	± 185 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	543 m <sup>2</sup>	± 394 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete (Wohnungen) <sup>1</sup>	5,55 Euro / m <sup>2</sup>	± 0,68 Euro / m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete (Gewerbe)	7,91 Euro / m <sup>2</sup>	± 3,83 Euro / m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete (Wohnungen, Gewerbe) <sup>1</sup>	6,30 Euro / m <sup>2</sup>	± 1,78 Euro / m <sup>2</sup>
Gewerblicher Mietanteil	40,8 %	± 14,8
Bewirtschaftungskosten	25,3 %	± 4,3
Anzahl der Einheiten im Gebäude	5	± 4
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	290 Euro / m <sup>2</sup>	± 84 Euro / m <sup>2</sup>

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

Des Weiteren veröffentlicht der örtliche Gutachterausschuss in seinem Grundstückmarktbericht 2024 (S. 51) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für **Mehrfamilienhäuser (Krügerstraße 3)** in Höhe von **2,4%** mit einer Standardabweichung von ± 1,8 Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 28 Jahren.

### 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 <sup>2</sup>	± 303 Euro / m <sup>2</sup>
Kaufpreis / Rohertrag	16,1	± 3,8
Kaufpreis / Sachwert	0,98	± 0,32
Wohnfläche	397 m <sup>2</sup>	± 164 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete (Wohnungen) <sup>1</sup>	5,72 Euro / m <sup>2</sup>	± 0,71 Euro / m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	30,4 %	± 4,3
Anzahl der Einheiten im Gebäude	6	± 2
Anzahl der Geschosse	3	± 1
lagetypischer Bodenwert	251 Euro / m <sup>2</sup>	± 92 Euro / m <sup>2</sup>

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

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht halbjährlich einen Halbjahresbericht. In diesem Bericht veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg die Trends auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Duisburg aus dem 1. Halbjahr 2024.

Hinsichtlich der oben genannten Gebäudearten ist folgendes veröffentlicht:

### 3.3 Mehrfamilienhäuser

Bei der untersuchten Stichprobe (Anzahl: 59) ergibt sich in Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 für den Liegenschaftszinssatz eine Änderung von +1,2 Prozentpunkten.

Eine Auswertung ausschließlich für das erste Halbjahr 2024 (Anzahl: 34) ergibt in Bezug auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 eine Änderung von +2,2 Prozentpunkten.

### 3.4 Gemischt genutzte Objekte

Bei der untersuchten Stichprobe lässt sich aufgrund einer geringen Fallzahl für beide Zeiträume nur auf tendenziell steigende Liegenschaftszinssätze in diesem Teilmarkt schließen.

Vor dem Hintergrund

- der Lage (Wohnlage),
- der Nettokaltmiete,
- dem Zustand
- der Gebäudearten (gemischt genutztes Objekt und Mehrfamilienhaus) sowie
- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner **im vorliegenden Fall** einen im Vergleich zum durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz erhöhten objektspezifische Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV) in Höhe von **4,75 %** für angemessen.

#### Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterung zur Ertragswertberechnung für den Bewertungsteilbereich Weseler Straße 84.

#### 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.

Aufgrund der unterschiedlichen Baujahre der wirtschaftlich zusammenhängenden Bewertungsobjekte. Wird beiden Objekten unter Berücksichtigung des aktuellen Zustands beiden Objekten sachverständig eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren zugerechnet.

**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.
Bauschäden	-50.000,00 €
• Diverse Bauschäden	-50.000,00 €
Summe	-50.000,00 €

## 6.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 6.7.1 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.

### 6.7.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Verfahrenswert (, Ertragswert) ergibt sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert
Weseler Straße 84	120.000 €
Krügerstraße 1, 3 und Hoffläche	469.000 €
Summe	589.000 €

### 6.7.3 Zur Aussagefähigkeit des Verfahrensergebnisses

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich vorrangig an den in den Ertragswert einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Ertragswert beträgt **589.000 €**.

## 7 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 Mieteinnahmen, 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 10 % als angemessen erachtet. Damit ergibt sich für die Schätzung des Verkehrswerts folgender Sicherheitsabschlag:

Ausgangswert:	589.000 €
Sicherheitsabschlag 10 %:	- 58.900 €
	<u>530.100 €</u>

**rd. 530.000 €**

Der **Verkehrswert** für die mit Wohn- und Geschäftshäusern und Garagen bebauten Grundstücke in 47169 Duisburg, Krügerstraße 1, Krügerstraße 3 und Weseler Straße 84 und Erholungsfläche Krügerstraße

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Hamborn	5322	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamborn	46	144
Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Hamborn	866	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hamborn	46	228
Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Hamborn	5428	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hamborn	46	230
Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Hamborn	867	14
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hamborn	46	229

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.01.2025 mit rd.

**530.000 €**

**in Worten: fünfhundertdreizigtausend 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.



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

Duisburg, den 13. Januar 2025

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

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Hamborn	866	Hamborn	46	228	136.000,- €
Hamborn	5428	Hamborn	46	229	167.000,- €
Hamborn	867	Hamborn	46	230	125.000,- €
Hamborn	5322	Hamborn	46	144	102.000,- €
Summe					530.000,- €

## 8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

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

**ImmoWertA**

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

### 8.2 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

## 9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW
- Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte
- Anlage 7: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW
- Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)
- Anlage 9: Baulastenblätter

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 18



Bild 1: Straßenansicht Kriegerstraße 1 von der Weseler Straße aus



Bild 2: Straßenansicht Krügerstraße 1 von der Krügerstraße aus

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 18



Bild 3: Straßenansicht Krügerstraße 3



Bild 4: Straßenansicht Krügerstraße 3

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 18



Bild 5: Straßenansicht Weseler Straße 84 und Krügerstraße 1



Bild 6: Hauseingang zu den Wohnungen Krügerstraße 1, Weseler Straße 84 und einer Wohnung der Krügerstraße 3

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 18



Bild 7: Hauseingangsflur im Objekt Krügerstraße 3 für die Einheiten Krügerstraße 1 und Weseler Straße 84



Bild 8: Hoffläche

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 18



Bild 9: Hoffläche



Bild 10: Rückansicht Krügerstraße 3

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 18



Bild 11: Hoffläche und Rückansicht Krügerstraße 1 und Weseler Straße 84



Bild 12: Rückansicht zum Durchgang Krügerstraße 3

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 18



Bild 13: Wohnungseingang zur Wohnung Nr. 1 im Objekt Krügerstraße 3



Bild 14: Treppenhaus Krügerstraße 1

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 18



Bild 15: Treppenhaus Krügerstraße 1



Bild 16: Treppenhaus Krügerstraße 1

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 9 von 18



Bild 17: Wohnungseingangstüren der Wohnungen Nr.2 und 3 in der Krügerstraße 1



Bild 18: Wohnungseingangstüren der Wohnungen Nr.4 und 5 in der Krügerstraße 1

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 18



Bild 19: Eingang zum Treppenhaus Weseler Straße 84



Bild 20: Treppenhaus Weseler Straße 84

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 18



Bild 21: Wohnungseingangstür zur Wohnung Nr. 1 Weseler Straße 84



Bild 22: Wohnungseingangstür zur Wohnung Nr. 2 Weseler Straße 84

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 18



Bild 23: Wohnungseingangstür zur Wohnung Nr. 3 Weseler Straße 84



Bild 24: Ansicht in den Hinterhof vom Treppenhaus der Weseler Straße 84

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 13 von 18



Bild 25: Eingangstür zur Krügerstraße 3 vom Hinterhof



Bild 26: Treppenhaus Krügerstraße 3

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 18



Bild 27: Wohnung Nr. 1 Krügerstraße 3



Bild 28: Treppenhaus Krügerstraße 3

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 18



Bild 29: Wohnungseingangstür zur Wohnung Nr. 2 Krügerstraße 3



Bild 30: Wohnungseingangstür zur Wohnung Nr. 3 Krügerstraße 3

**Anlage 1: Fotodokumentation**

Seite 16 von 18



Bild 31: Wohnungseingangstür zur Wohnung Nr. 4 Krügerstraße 3



Bild 32: Wohnungseingangstür zur Wohnung Nr. 5 Krügerstraße 3

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 17 von 18



Bild 33: Treppenhaus Dachgeschoss Krügerstraße 3



Bild 34: WC Gewerbeeinheit links Krügerstraße 1

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 18 von 18



Bild 35: Schadenbild Gewerbeeinheit links Krügerstraße 1

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

Seite 1 von 9

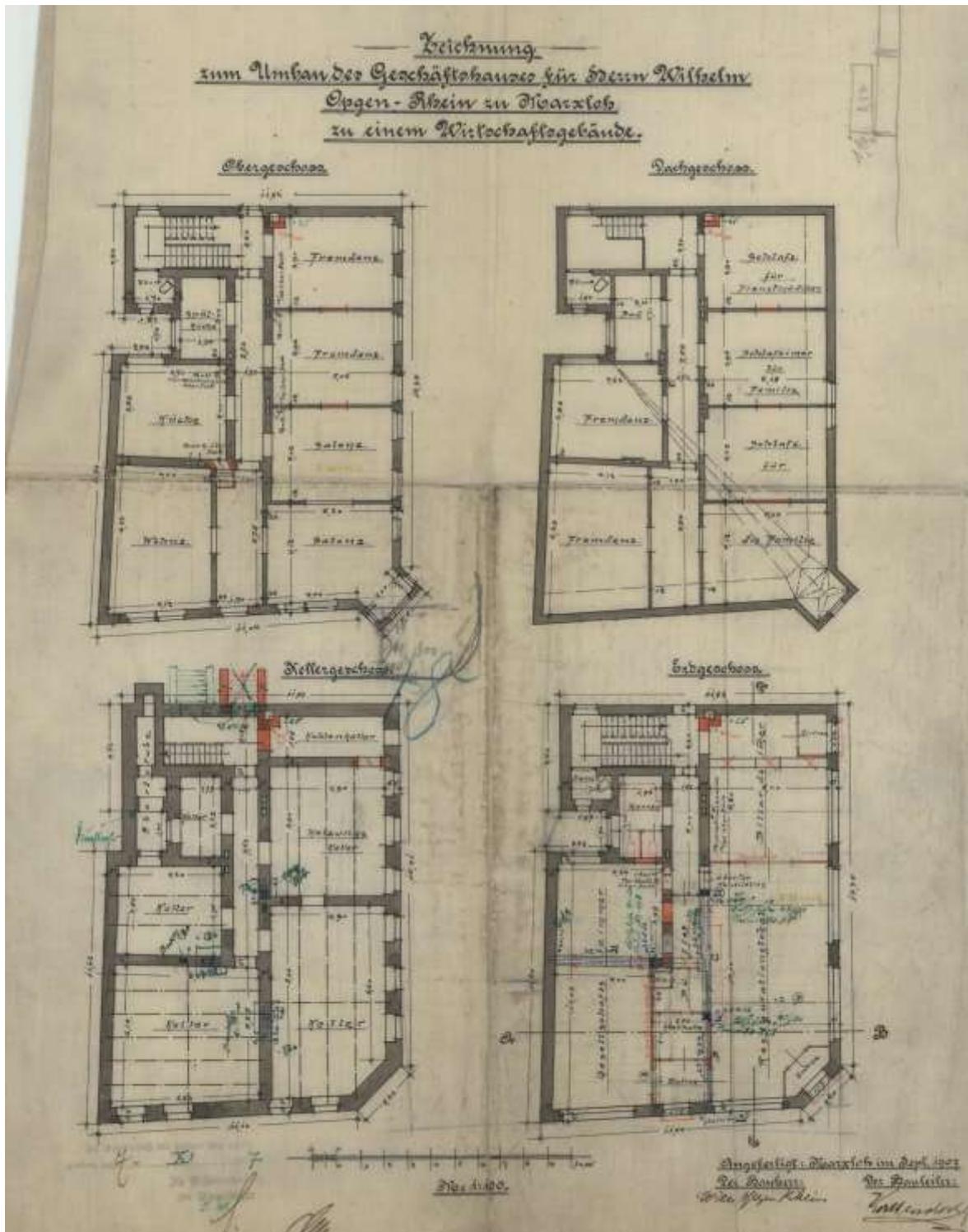


Bild 1: Grundrisse Krügerstraße 1 Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 2 von 9

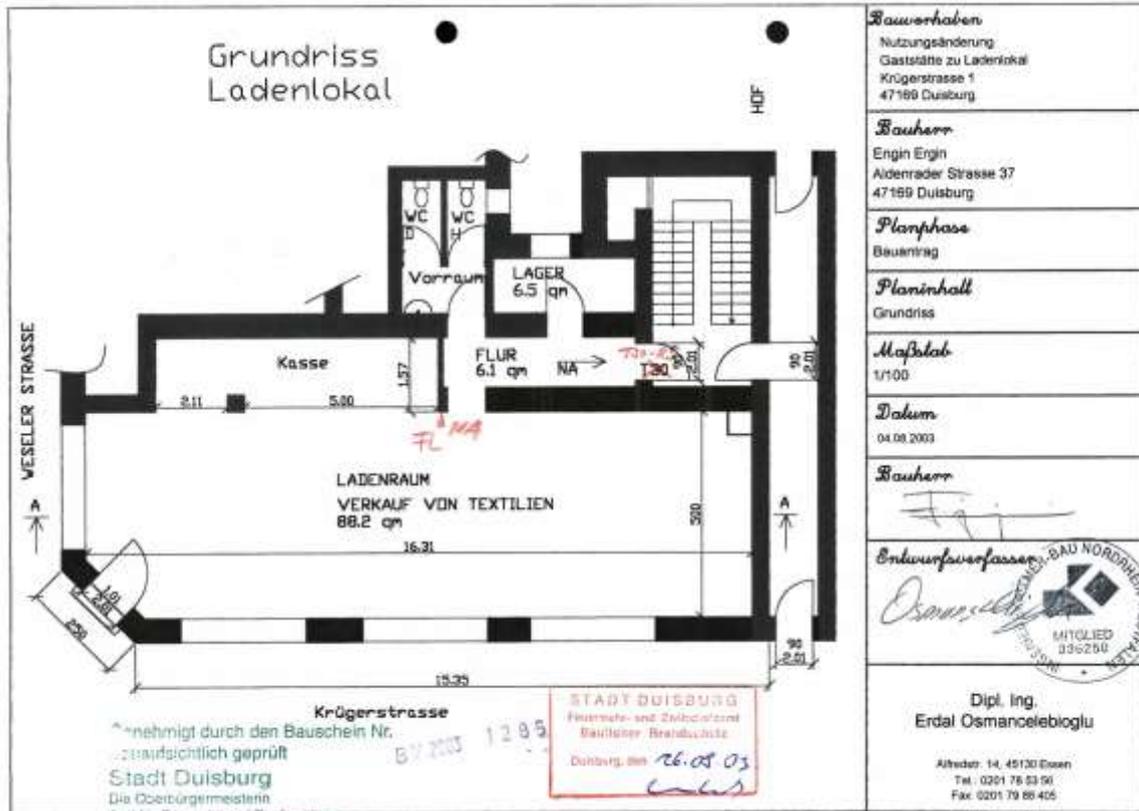


Bild 2: Grundriss Ladenlokal rechts Krügerstraße 1 Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 3 von 9

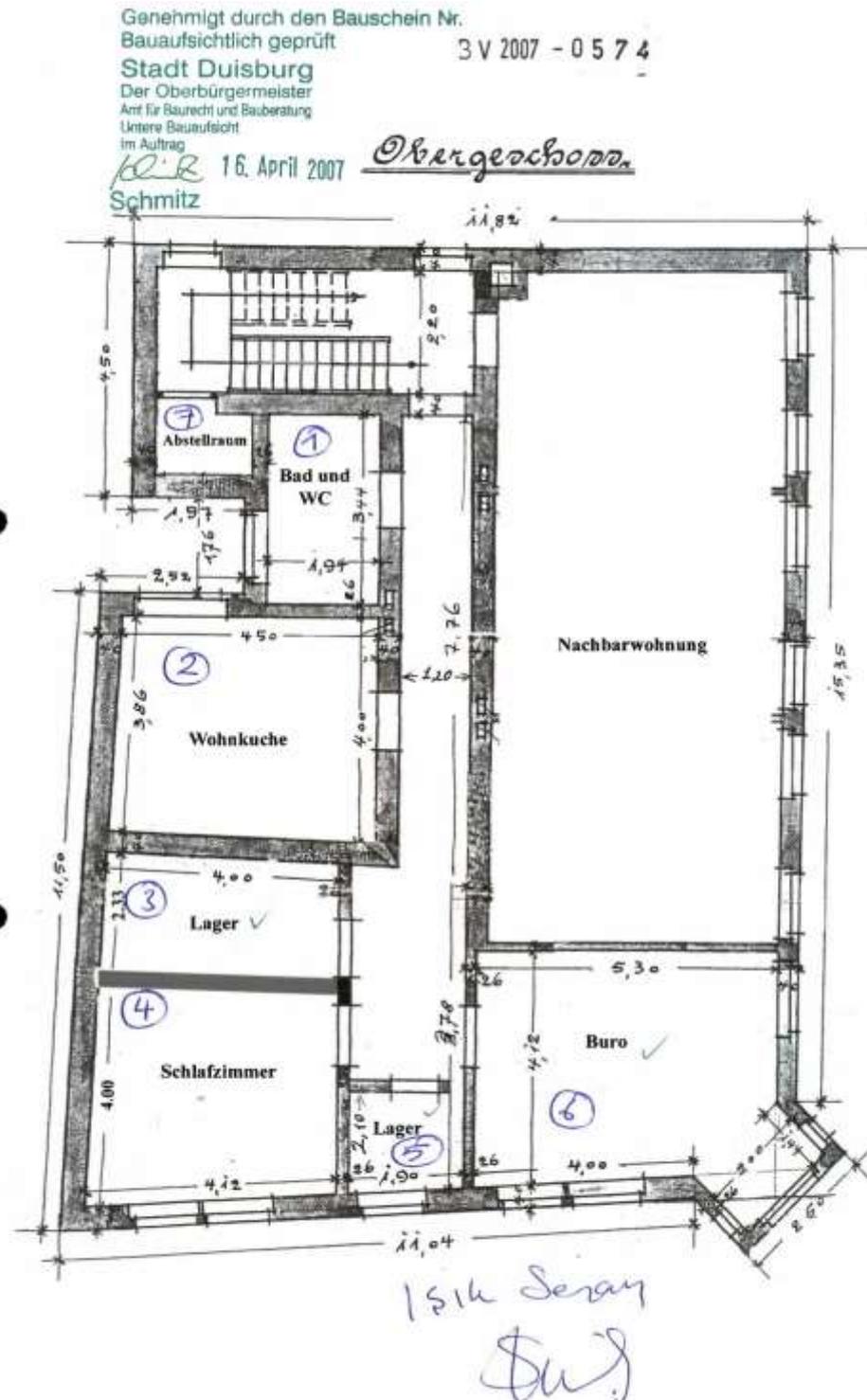


Bild 3: Grundriss Obergeschoss Krügerstraße 1 Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg





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

Seite 6 von 9

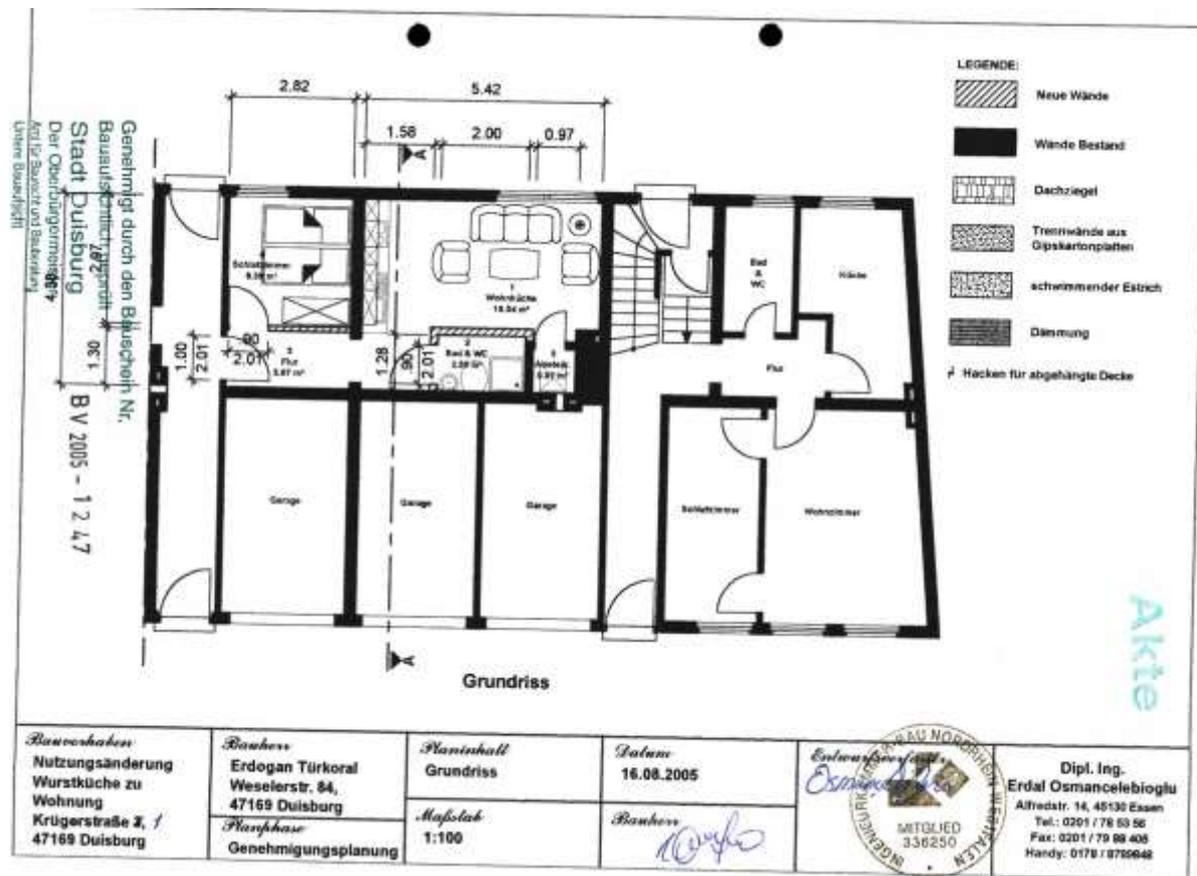


Bild 6: Grundriss EG Krügerstraße 3 Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

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

Seite 7 von 9

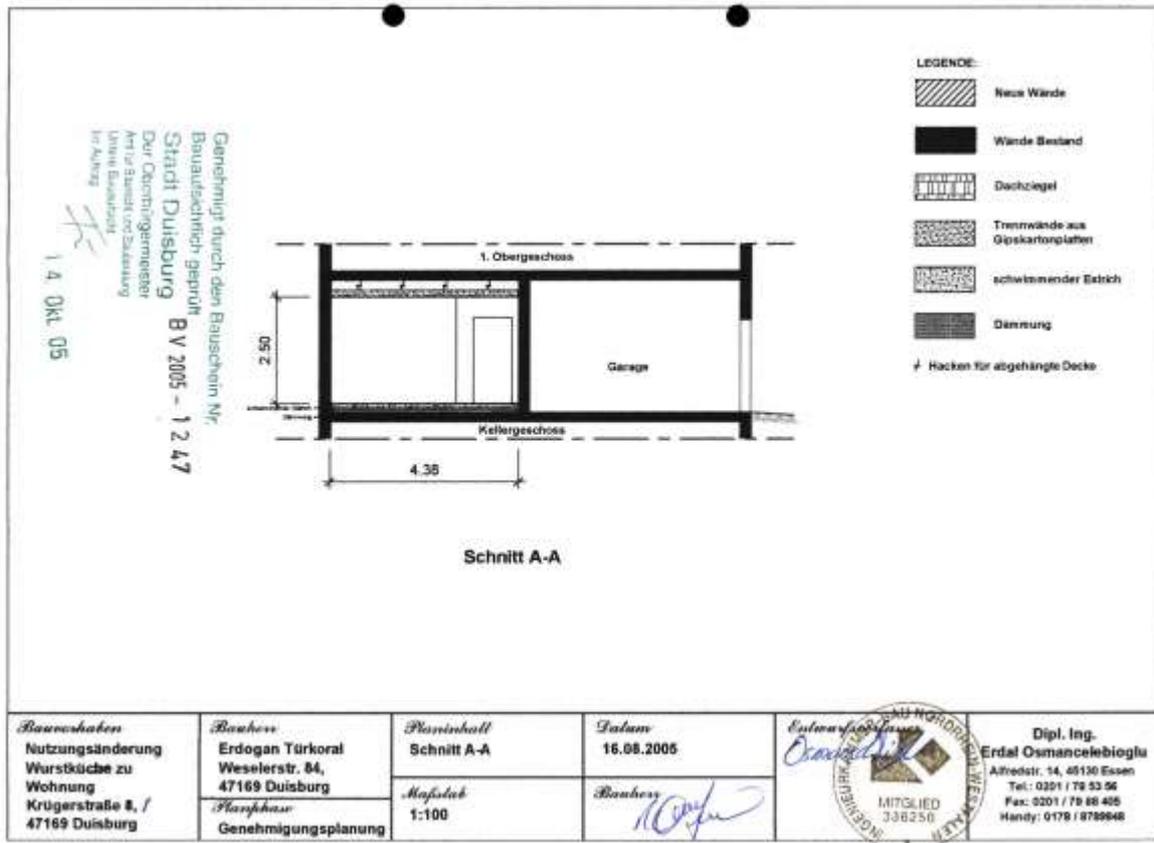


Bild 7: Schnitt Krügerstraße 3 Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg



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

Seite 9 von 9



Bild 9: Rückansicht Krügerstraße 3 Quelle: Digitale Bauakte der Stadt Duisburg

### **Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan**

Seite 1 von 2

In der Internetversion nicht enthalten

Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

### **Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan**

Seite 2 von 2

In der Internetversion nicht enthalten

Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

## Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes

Seite 1 von 4

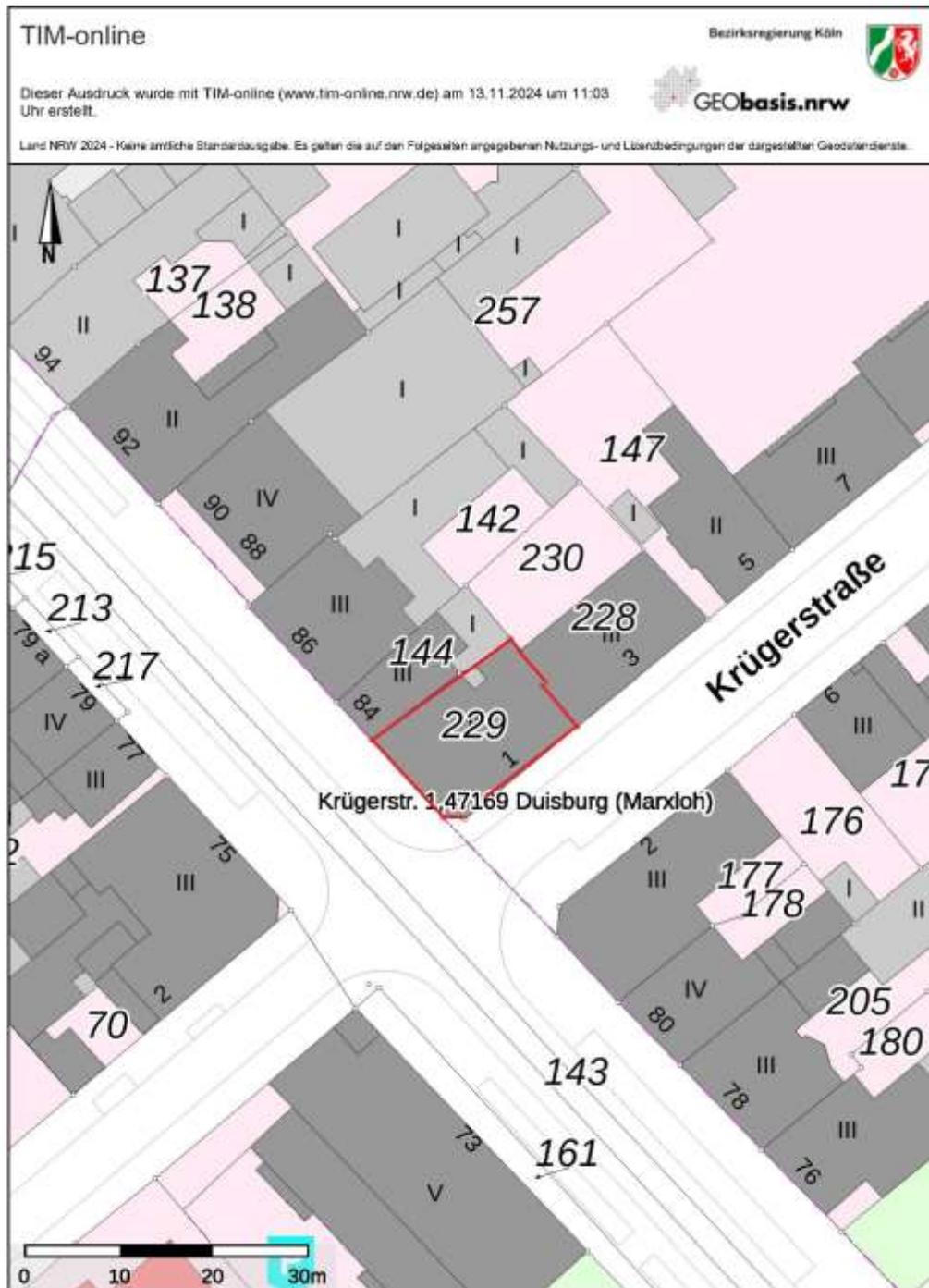


Bild 1: Krügerstraße 1 Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/> - Eigene Darstellung

## Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes

Seite 2 von 4

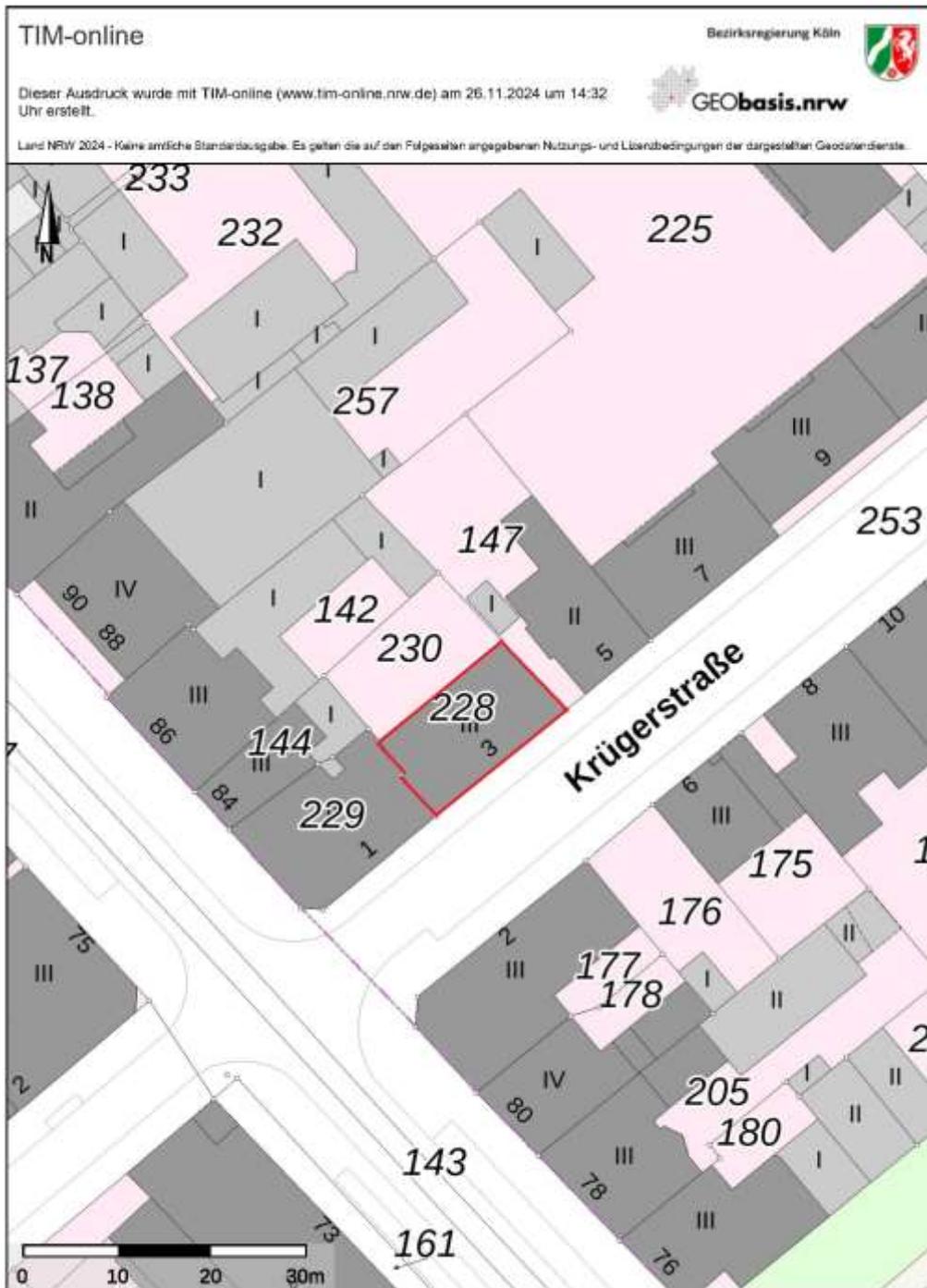


Bild 2: Krügerstraße 3 Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/> - Eigene Darstellung

## Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes

Seite 3 von 4

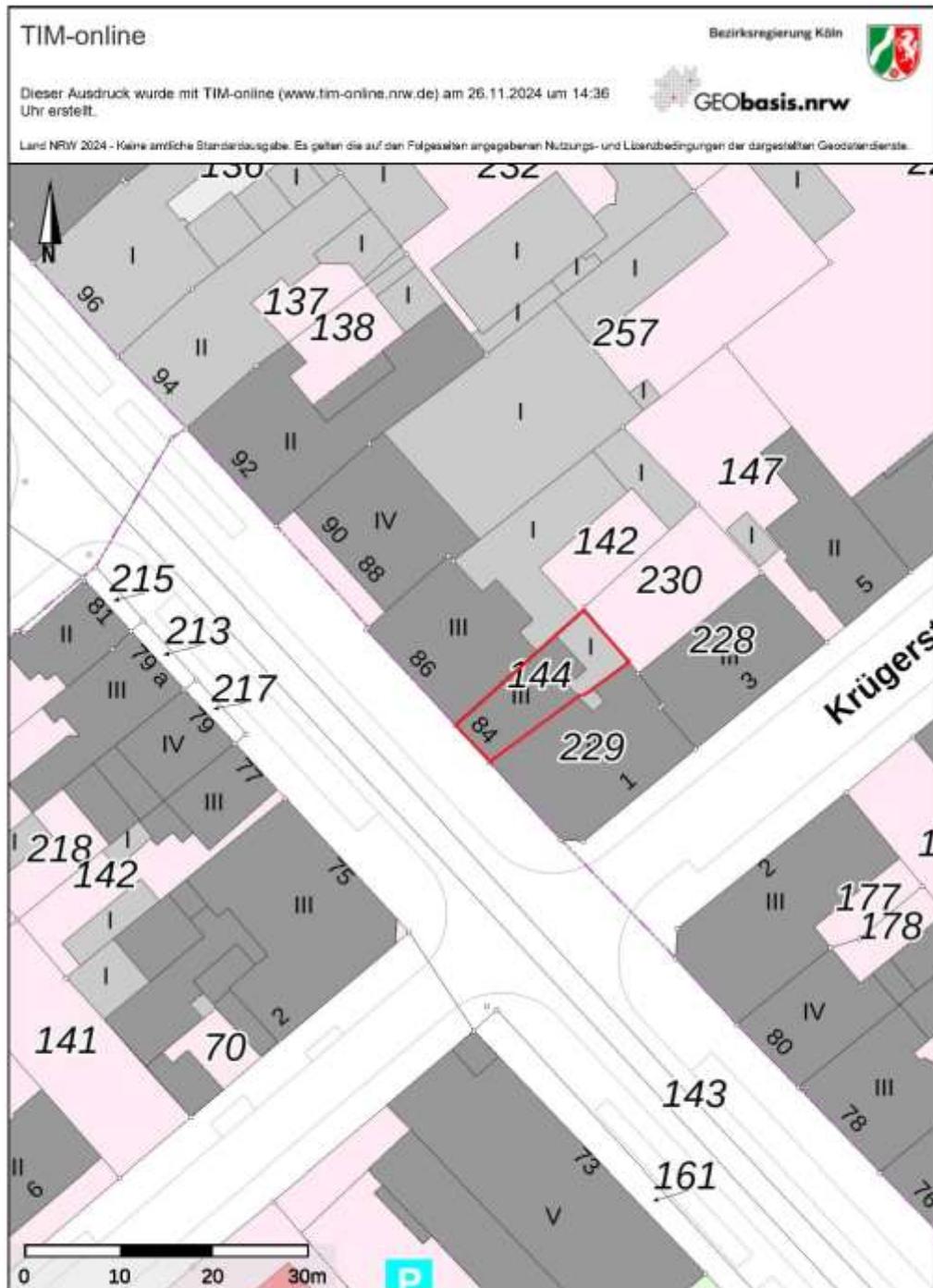


Bild 3: Weseler Straße 84 Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/> - Eigene Darstellung



## **Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW**

Seite 1 von 2

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 1: Umgebungslärm Schiene Quelle: <https://www.umgebungslaerm.nrw.de/laermkarte>

**Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW**

Seite 2 von 2

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 2: Umgebungslärm Straße Quelle: <https://www.umgebungslaerm.nrw.de/laermkar>

**Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte**

Seite 1 von 1

In der Internetversion nicht enthalten

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

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

Seite 1 von 1

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 1: [https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)

**Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Seite 1 von 2

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 1: FNP aktuell Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/neuaufstellungFNP/>

**Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Seite 2 von 2

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 2: FNP 2027Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/neuaufstellungFNP/>

**Anlage 9: Baulastenblätter**

Seite 1 von 9

Baulastenverzeichnis von <u>Duisburg</u>		Baulastenblatt Nr. <u>165</u> Seite <u>1</u>
Grundstück <u>Krügerstr. 3</u>		
Gemarkung <u>Hamborn-Nord</u> Flur <u>46</u>		Flurstück <u># 228 u. 229</u>
Id. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Verpflichtung, den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Krügerstr. 3, Gemarkung Hamborn-Nord, Flur 46, Flurstück 228 und Krügerstr. 1, Gemarkung Hamborn-Nord, Flur 46, Flurstück 229 nach Maßgabe der Verpflichtungserklärung vom 11. 4. 1963 ein Fenster- und Traufrecht zu gewähren und ein Recht auf Zugang zu den Flurstücken 228 und 229 einzuräumen. Siehe Hausaktenplan zu Bauschein 119/63 - Krügerstr. 3. eingetragen am 23. 11. 1964. <i>Simm</i>	
2	Verpflichtung zur Bildung einer Hofrauegenossenschaft mit den Grundstücken Krügerstr. 3, Gemarkung Hamborn-Nord, Flur 46, Flurstück 228 und Krügerstr. 1, Gemarkung Hamborn-Nord, Flur 46, Flurstück 229 nach Maßgabe der Verpflichtungserklärung vom 11. 4. 1963. Siehe Hausaktenplan zu Bauschein 119/63 - Krügerstr. 3. eingetragen am 23. 11. 1964. <i>Simm</i>	
3	Verpflichtung, den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Krügerstr. 1, Gemarkung Hamborn-Nord, Flur 46, Flurstück 229 ein Zugangrecht über das Flurstück 228 in dem in der Verpflichtungserklärung vom 11. 4. 1963 angegebenen Umfang zu gewähren und diesen Durchgang bei einer späteren Bebauung bestehen zu lassen sowie den jeweiligen Grundstückseigentümer des Flurstücks 229 zu gestatten, von diesem Durchgang aus einen Eingang zu dem Hausgrundstück Krügerstr. 1 zu unterhalten. Siehe Hausaktenplan zu Bauschein 119/63 - Krügerstr. 3. eingetragen am 23. 11. 1964. <i>Simm</i>	

WW 60/302 - Deutscher Gemeindeverlag GmbH

Folgende Seite 2

Bild 1: Baulastenblatt 165 Seite 1

**Anlage 9: Baulastenblätter**

Seite 2 von 9

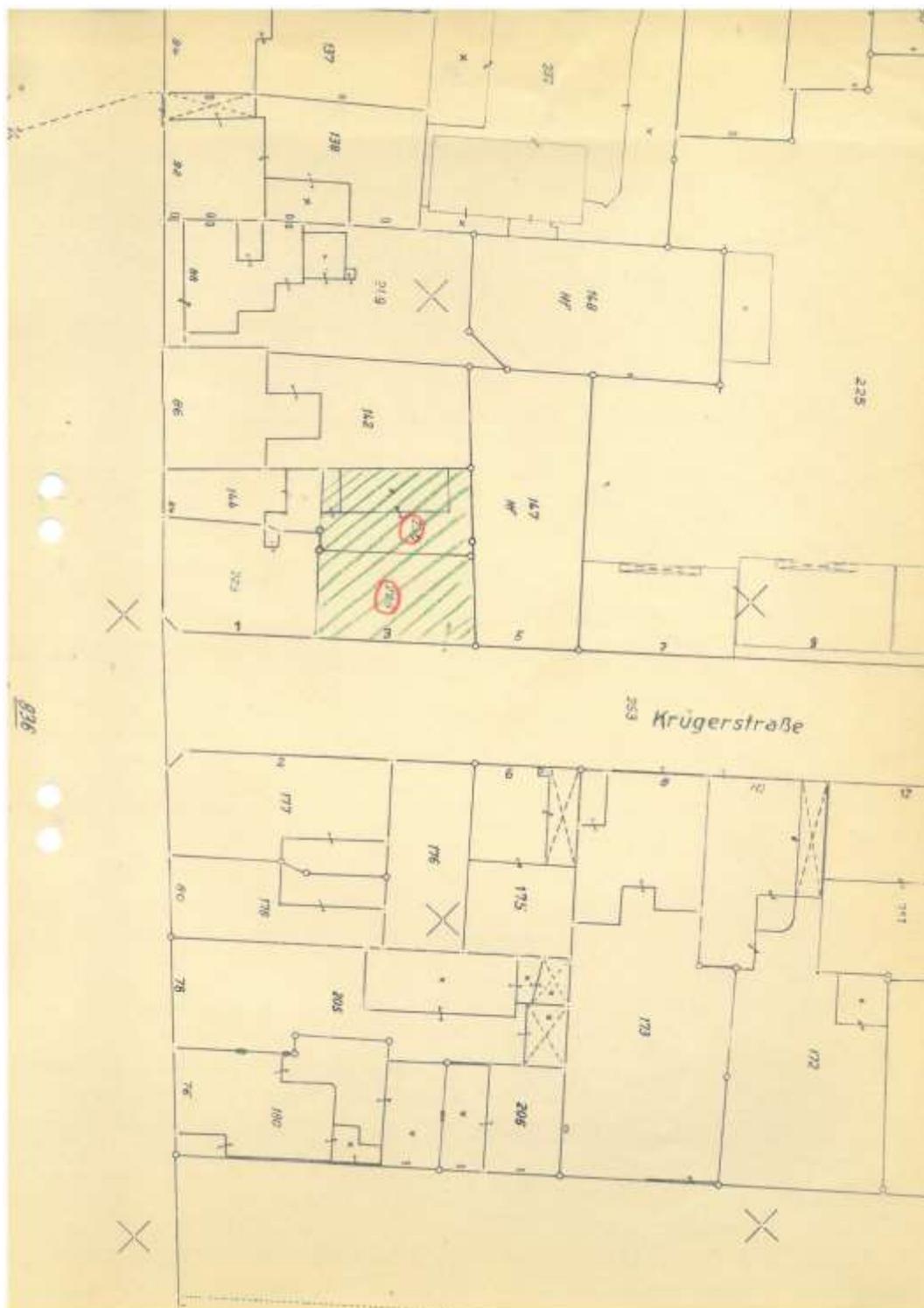


Bild 2: Zeichnung

**Anlage 9: Baulastenblätter**

Seite 3 von 9

Baulastenverzeichnis von Duisburg		Baulastenblatt Nr. 165	Seite 2
Grundstück Krügerstraße 1 - 3			
Gemarkung Hamborn	Flur 46	Flurstück 229, 228	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
4	<p><b>belastetes Grundstück:</b></p> <p>Straße und Hausnummer: Krügerstraße 1 u. 3  Gemarkung Flur Flurstück  Hamborn 46 229, 228</p> <p><u>Bezeichnung der Baulast</u></p> <p>Verpflichtung der jeweiligen Eigentümer der o. g. Grundstücke die genannten Flurstücke als baurechtliche Einheit zusammenzuschließen und alle baulichen Anlagen auf diesen Flurstücken so zu betrachten, als wären die Flurstücke ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 in der zur Zeit geltenden Fassung.</p> <p>In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 11.08.2005 ist die Fläche, die zur Bildung einer baurechtlichen Einheit zur Verfügung gestellt wird, grün schraffiert gekennzeichnet.</p> <p>Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.</p> <p>Diese Eintragung stützt sich auf die von den Eheleuten Serife und Erdogan Türkorak am 13.10.2005 abgegebene Baulasterklärung.</p> <p>Eingetragen am 13.10.2005.</p>		

Bild 3: Baulastenblatt 165 Seite 2

**Anlage 9: Baulastenblätter**

Seite 4 von 9

Baulastenverzeichnis von Duisburg		Baulastenblatt Nr. 165		Seite 3
Grundstück Krügerstraße 3, o. Nr.				
Gemarkung Hamborn	Flur 46	Flurstück 228, 230		
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung			Bemerkungen
5	<b>belastetes Grundstück:</b>			
	Straße und Hausnummer: Krügerstraße 3			
	Gemarkung Hamborn	Flur 46	Flurstück 228	
	Straße und Hausnummer: Krügerstraße o. Nr.			
	Gemarkung Hamborn	Flur 46	Flurstück 230	
	<b>begünstigtes Grundstück:</b>			
	Straße und Hausnummer: Weseler Straße 84			
	Gemarkung Hamborn	Flur 46	Flurstück 144	
	<b>Bezeichnung der Baulast</b>			
	Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des o. g. belasteten Grundstücks zugunsten des begünstigten Grundstücks			
1. zu bilden, dass eine Fläche als Zufahrt gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 in der zurecht geltenden Fassung, vom begünstigten Grundstück bis zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt, unterhalten und benutzt wird und				
2. die Fläche als befahrbare Zufahrt im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW dient.				
In dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan vom 12.05.2020 ist die belastete Fläche grün schraffiert dargestellt.				
Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.				
Diese Eintragung stützt sich auf die von Frau Senle Türkoral und Herrn Erdogan Türkoral am 29.10.2020 abgegebene Baulasterklärung.				
Eintragung am 29.10.2020.				
				

Bild 4: Baulastenblatt 165 Seite 3

### Anlage 9: Baulastenblätter

Seite 5 von 9

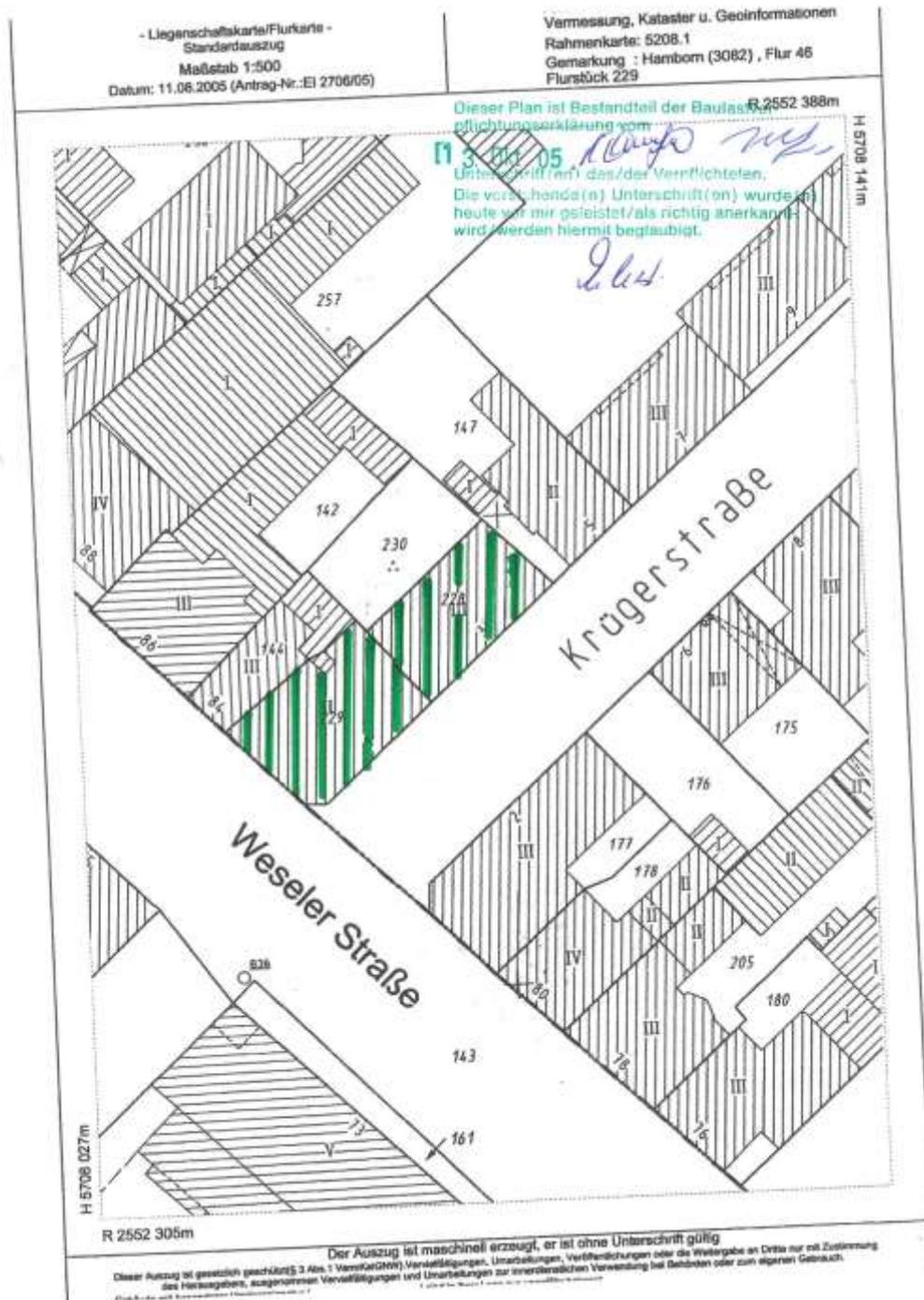


Bild 5: Zeichnung

### Anlage 9: Baulastenblätter

Seite 6 von 9

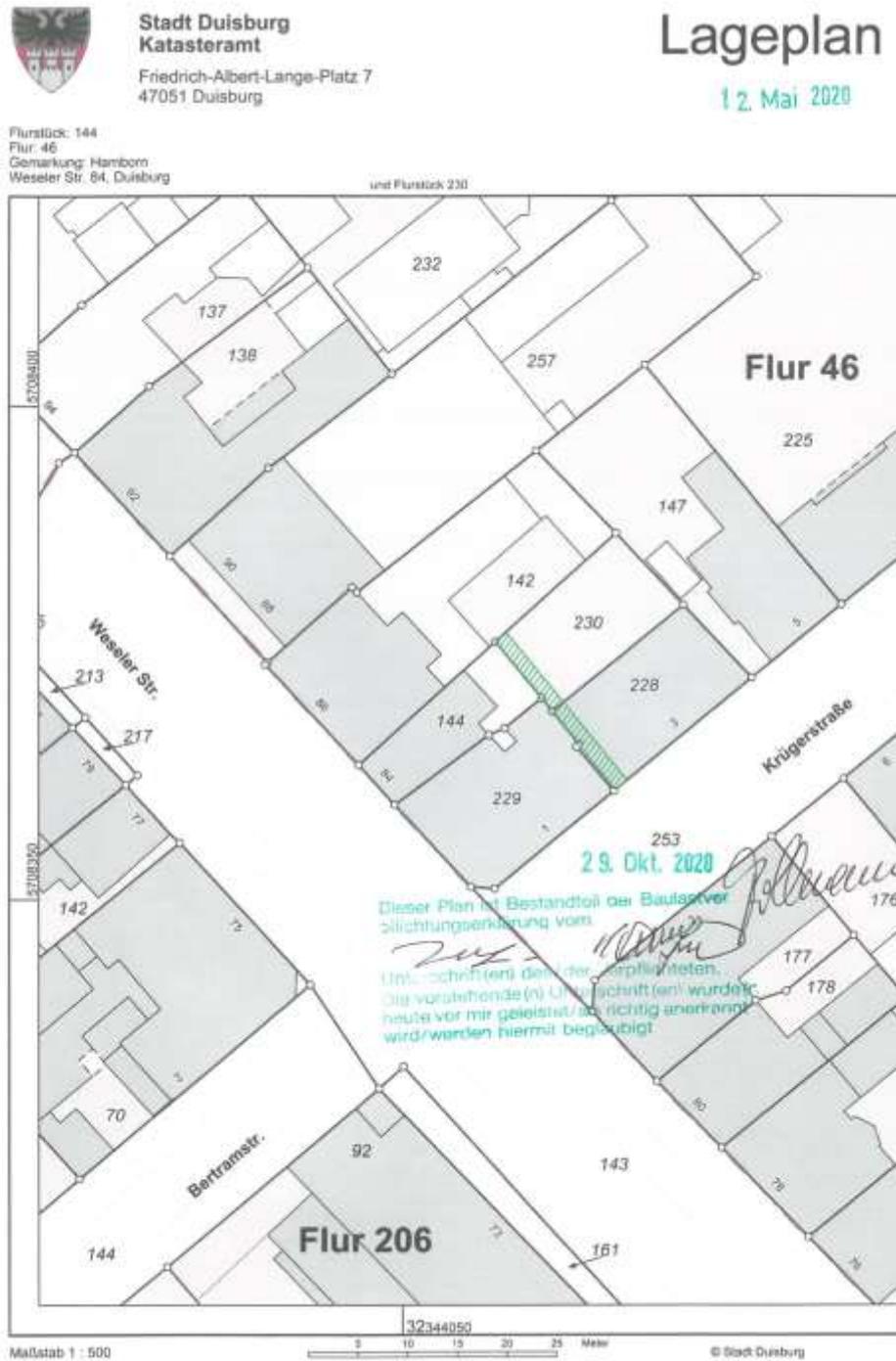


Bild 6: Zeichnung

### Anlage 9: Baulastenblätter

Seite 7 von 9

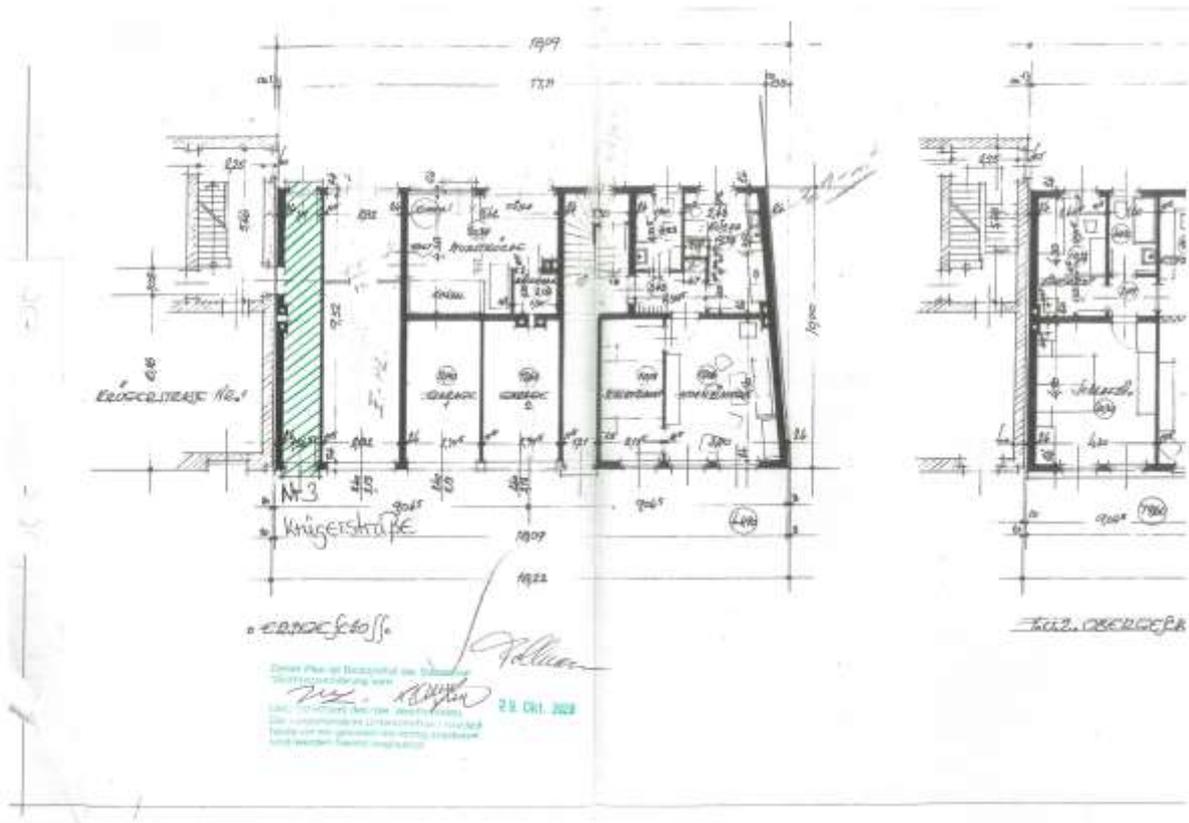


Bild 7: Zeichnung



**Anlage 9: Baulastenblätter**

Seite 9 von 9

63 Ru  
3534

19

1. Folgendes Baulastenblatt anlegen:

Straße Nr.	Baulastenblatt Nr.	Seite
Gemarkung	Flur	Flurstück
<p>Wurden zugeteilt sind diesen Durchgang bei einer späteren Bebauung bestehen zu lassen sowie dem jeweiligen Grundstückseigentümer des Flurstücks 229 zu gestatten, von diesem Durchgang aus einen Eingang zu dem Hausgrundstück Krügerstr. 1 zu unterhalten.</p> <p>siehe Hausabteuplan zu Baurhein 119/63 - Krügerstr. 3 eingetragen am</p>		

D. M.

Bild 9: Verpflichtungserklärung Seite 2